



Rae vallas Ülejõe külas Varivere ja Suur-Varivere kinnistute detailplaneeringu eskiis

Eskiis

Töö nr 19003356

Tallinn 2019

Koostaja:

Pille Zimmer

Projektijuht-planeerija

pille.zimmer@hendrikson.ee

tel 53316603

Huvitatud isik:

Alteko Oil OÜ

Riho Rõuk

riho@krooning.ee

tel 510 3333



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS

A - SELETUSKIRI	7
1. Olemasolev olukord.....	7
1.1 Olemasolev hoonestus.....	7
1.2 Olemasolev olukord.....	7
2. Planeeringuga kavandatav.....	7
B - JOONISED	9

JOONIS 1 SITUATSIOONISKEEM

JOONIS 2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSISKEEM M 1:4000

JOONIS 3 DETAILPLANEERINGU ESKIIS M 1:500

SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Rae vallas Ülejõe külas Lagedi–Aruküla–Peningi kõrvalmaantee ja Tallinna ringtee ristumiskoha läheduses ning külgneb Lagedi-Maardu raudteega. Planeeritav ala hõlmab Suur-Varivere kinnistut (katastritunnus: 65301:011:0461) suurusega 5,81 ha, sihtotstarbega 100% maatulusmaa ja Varivere kinnistut (katastritunnus: 65301:011:0270) suurusega 956 m² sihtotstarbega 100% ärimaa. Kinnistud on eraomandis.

A – SELETUSKIRI

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Olemasolev hoonestus

Planeeritava ala kinnistud on hoonestatud. Suur-Varivere kinnistul asub üksikelamu koos abihoonetega ja Varivere kinnistul kütusetankla hooned ning rajatised.

Ehitisregistri andmetel paikneb planeeritaval ala 5 hoonet:

Ehitise koha-aadress	Ehitisregistri kood	Nimetus	Ehitusalune pind (m ²)
Suur-Varivere	120855456	Elamu	72
Suur-Varivere	120856092	Saun	
Varivere	116024723	Teenindushoone	19
Varivere	116024725	Käimla	3
Varivere	120245519	Rehviremondi töökoda	27

1.2 Olemasolev olukord

Ala paikneb Rae vallas Ülejõe külas. Läänest külgneb ala Lagedi-Maardu raudteega ja põhjast Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaantee (nr 11300). Ala vahetusse lähedusse jääb veel Tallinna ringtee (tugimaantee nr 11). Planeeritava ala põhjaosaga piirnevale kõrvalmaanteele jäävad mõlemas suunas Ülejõe bussipeatused. Sellest tulenevalt on alale olemas hea juurdepääs.

Lähimad hooned on 1...2-korruselised üksikelamud. Lähiala hoonestuse moodustavad äri- ja/või tootmishooned (maakasutuse sihtotstarbe alusel). Piirkonnas kindel ehitusjoon puudub. Kontaktvööndi maakasutus varieerub – leidub nii ärimaa-, tootmismaa-, maatulundusmaa- kui ka elumumaa sihtotstarbega kinnistuid.

Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) järgi on maa-ala juhtotstarbeks keskusemaa. Kinnistule ulatub raudtee kaitsevöönd – 30 m rööpme teljest, kõrvalmaantee kaitsevöönd – 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast, Soodevahe peakraavi (valgalaga 9,7 km²) veekaitsevöönd – 10 m veepiirist ning ehituskeeluvöönd 25 m veepiirist. Lisaks läbivad ala keskpinge ning kõrgepinge õhuliinid, millel kaitsevööndid kuni 35 kV nimipingega – 10 m mõlemale poole liini telge ja 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit mõlemale poole liini telge.

Planeeritaval alal on olemas elektriühendus. Varivere kinnistul asub puurkaev sanitaarkaitse vööndiga 10 m olmevee saamiseks (puurkaevu kat.nr 20195; keskkonnaregistrikood PRK0020195). Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala Rae valla ÜVK piirkonda ning sinna on kavandatud perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitrassid (asukohaga planeeritavast alast lõunas).

Rae valla üldplaneeringus seatud piirkondlike hoonestustingimuste kohaselt on Ülejõe külas äri- ja tootmismaa kruntide suuruseks lubatud maksimaalselt 1,5 ha, kuid elamute kontaktvööndis maksimaalselt 0,7 ha.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on ette nähud Lagedi-Maardu lõigu 60 m laiune raudtee kaitseala/reservmaa teise haru väljaehitamiseks. Kehtiva Ehitusseadustiku § 73 kohaselt on raudtee kaitsevööndi laius 30 m välimise rööpme teljest. Rongiliiklust haldava ettevõtte esindaja hinnangul on 30 m laiune kaitsevöönd piisav ka teise rööpmepaari rajamiseks.

2 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Kuna tegemist on hästi ligipääsetava piirkonnaga, mis üldplaneeringu kohaselt on kavandatud keskusemaaks, siis on sobiv ala tihendada uute kontori, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete ehitamisega. Samuti tootmishoonetega, mille puhul tootmistevõimega kaasnevad olulised negatiivsed mõjud ei välju krundi piirest ning millega ei tõuse rasketranspordi liiklustihedus elamute kontaktvööndis.

Planeeringuga soovitakse ala jagada seitsmeks äri- ja/või tootmismaa krundiks, üheks transpordimaa ja üheks üldmaa krundiks ning laiendada olemasolevat ärimaa (tankla) krunti. Olemasolev hoonestus elamumaa krundil likvideeritakse. Tankla hoonestust on planeeringu kohaselt võimalus muuta. Ehitusõigusega antakse võimalus ehitata ühele äri- ja tootmismaa krundile kuni 3 hoonet, ehitusaluse pindalaga kuni 50% krundi pindalast. Hoonestuse kõrguseks on kuni 12 m maapinnast ja maksimaalselt 3 korrust. Korruselisus võib ühe hoone piires varieeruda. Kruntide on lubatud liita. Liitmise korral on võimalus hoonestusalad ühendada ning tulemüüri vajadus puudub. Siseteel on ehitusjoon 20 m kaugusel sõiduteest.

Planeeringu eskiislahenduses on ala hoonestustiheduseks 1,07 ja kokku on lubatud maksimaalselt brutopinda 63095 m². Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. – teenindusjaam, tankla (1/20) ning tööstusettevõtte ja ladu (1/250) parkimismatiiv. Parkimiskohtade täpne arv määratakse ehitusprojekti käigus tulenevalt hoonestuse suurusest ning kasutusotstarbest. Lubatud on nii hoonesisene kui väline parkimine. Maksimaalse brutopinna puhul on max normatiivne parkimiskohtade arv 266, mis lahendatakse krundi piires.

Planeeritavad krundid haljastatakse vähemalt 20% ulatuses. Elamute kontaktvööndisse jäävatel kruntidel on kõrghaljastus vähemalt 40% haljastusest. Ala läbiva tee äärde on kavandatud keskmise- või kõrgekasvuliste puude allee. Üldplaneeringu kohaselt on maantee kaitsevöönd kohustuslik haljasala.

Juurdepääs planeeritavale alale on Lagedi–Aruküla–Peningi kõrvalmaanteelt. Planeeritavale alale on kavandatud transpordimaa krunt, millelt tagatud juurdepääs kõigile moodustatavatele äri- ja tootmismaa kruntidele. Teede ristumiskoht on olemasoleva mahasõidu vahetus läheduses. Tanklal säilib olemasolev juurdepääs.

Juurdepääsu tee ning bussipeatuste asukohad täpsustuvad planeeringu koostamise käigus.

Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

B – JOONISED

- 1 SITUATSIOONISKEEM**
- 2 KONTAKVÖÖNDI ANALÜÜSISKEEM**
M 1:4000
- 3 DETAILPLANEERINGU ESKIIS M 1:500**