

SISUKORD

KAUSTA KOOSSEIS

1. MENETLUSDOKUMENDID:

Lisatakse järgmises staadiumis

2. DETAILPLANEERING:

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus
2. Planeeritava ala arengu eesmärkide kirjeldus
 - 2.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmise põhjendus
3. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus
 - 4.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
 - 4.2 Planeeritav hoonestus
 - 4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
 - 4.4 Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas
5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	DP- 1
PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP- 2
TUGIPLAAN	DP - 3
HOONE ESKIISI 1. KORRUS	
HOONE ESKIISI 2. KORRUSTE	
HOONE ESKIISI VAATED	
PIIRDE JONIS	

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav Tehase tee 10 kinnistu (katastritunnusega 65301:003:0,092) asub Rae vallas, Lagedi asulas, Rae vallas. Planeeritava kinnistu suurus on 1501 m². Tehase tee 10 kinnistu sihtotstarve on tootmismaa 100%. Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb Tehase tee 10 kinnistu tiheasustusalas.

Tehase tee 10 kinnistu külgneb kagust Tööstuse tn - Lagedi jaama T1 teega (65301:001:5172), väline tunnus 11 111, laiussega 6 m 100% transpordimaaga, edelast Tehase teega (65301:001:5570), väline tunnus 6532011_8048 100% transpordimaaga läänetipul paikevast Tehase tee 12a (65301:003:0721) 100% tootmismaaga, loodest piirneb Tehase tee 12 (65301:003:0719) 80 % tootmismaa 20% ärimaa kinnistuga ning kirdest Tööstuse tn 7 (65301:003:0718) 70 % tootmismaa 30% ärimaa kinnistuga.

Avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs Tehase tee 10 kinnistule toimub Tehase teelt. Planeeritav kinnistu on eraomandis. Kinnistu praegune omanik on OÜ Komplekt, kelle esindaja on Madis Kask.

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala tiheasustusala. Tehase tee 10 kinnistu on hoonestamata. Kinnistu piirneb kagust Lagedi jaama tee T1 teekaitse vööndiga ja edelast vee- ja survekanalisatsiooni torustiku alla 250 mm (AS Elveso) kaitsevöönditega ning elektri maakaabelliini kaitsevööndiga (Loo Elekter AS).

Käesoleva detailplaneeringu juurde on lisatud planeeritavale hoonestusalale rajatava tootmishoone eskiisprojekt.

Kinnistul paiknev olemasolev juurdepääsutee rekonstrueeritakse ja täiendavalt rajatakse teed ning platsid transpordi liikumiseks ja parkimiseks.

Kinnistu piiril asuvad vee- ja kanalisatsioonikaevud ühenduste loomiseks planeeritava hoonega. Elektrivarustuseks on vaja rajada liitumiskilp, selleks peetakse läbirääkimisi ja võetakse tehnilised tingimused Loo Elekter AS-ilt.

2. Planeeritava ala arengu eesmärkide kirjeldus.

Planeeritav ala jagatakse tootmismaa (T 80%) ja ärimaa (Ä20%) kinnistuks.

Hoonestatav ala hõlmab Tehase 10 kinnistu loodepoolse osa. Hoone rajatakse fassaadiga Lagedi jaama tee poole. Kagu poole jäävat kinnistu osa kasutatakse transpordi liikumiseks ja parkimiseks kinnistul. Detailplaneeringu koostamise lähtealuseks on omaniku soov muuta Tehase tee 10 kinnistu 80% tootmismaa ja 20 % ärimaa sihtotstarbega kinnistuks, rajades kinnistule tootmis-ärihoone.

Hoonestatava kinnistu teenindamiseks rajatakse vajalikud kommunikatsioonid.

Planeeritava kinnistu piirid, hoonestusala, hoone ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusala paiknemine arvestab olemasoleva, haljastuseta lageala asukohaga, olemasolevate tehnovõrkude asukohtadega ja olemasoleva juurdepääsutee asukohaga.

Planeeritava maa-ala areng tagab Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused tiheasustusala hoonestamiseks ja kasutamiseks ning (joogivee-, reovee- ning elektrivarustuse) väljaehitamise.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb Tehase tee 10 kinnistu planeeringu tiheasustusalas.

Planeeritav ala jagatakse tootmismaa (T 80%) ja ärimaa (Ä20%) kinnistuks.

Hoonestatav ala hõlmab Tehase 10 kinnistu loodepoolse osa. Hoone rajatakse fassaadiga Lagedi jaama tee poole. Kagu poole jäävat kinnistu osa kasutatakse transpordi liikumiseks ja parkimiseks kinnistul. Detailplaneeringu koostamise lähtealuseks on omaniku soov muuta Tehase tee 10 kinnistu 80% tootmismaa ja 20 % ärimaa sihtotstarbega kinnistuks, rajades kinnistule tootmis-ärihoone.

Hoonestatava kinnistu teenindamiseks rajatakse vajalikud kommunikatsioonid.

Planeeritava kinnistu piirid, hoonestusala, hoone ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusala paiknemine arvestab olemasoleva, haljastuseta lageala asukohaga, olemasolevate tehnovõrkude asukohtadega ja olemasoleva juurdepääsutee asukohaga.

Planeeritava maa-ala areng tagab Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused tiheasustusalas hoonestamiseks ja kasutamiseks ning (joogivee-, reovee- ning elektrivarustuse) väljaehitamise.

3. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud.

1. Rae valla üldplaneering.
2. OÜ Harju Geodeesiabüroo poolt 2021.a. töö nr 2108/06 koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega

4. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ehitusõigus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tehase tee 10, Lagedi kinnistu jaotamine tootmismaa (T 80%) ja ärimaa (Ä20%) kinnistuks. Kinnistu hoonestusala on ette nähtud tootmis-ärihoonete püstitamiseks. Hoonestusele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Kinnistu max lubatud ehitisealune pind on vastavalt 450 m². Krundile on võimalik paigutada üks kahekorruseline hoone, suurima kõrgusega maapinnast 9 m. Ehitis peab jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud max lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Kinnistu lubatud brutopind on 660 m².

Hoonestuse võimalik asukoht on näidatud põhijoonise hoonestusosal.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs krundile ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse maa-ala läbivate tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.

4.2. Planeeritava hoonestuse laad ja viimistlus

Planeeritav hoonestus projekteeritakse piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis.

Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: krohvi, betooni, klaasi ja sandwih-paneele.

Katusekatteks võib kasutada SBS ja bituumenkatet ning plekki.

Planeeritava ala hoonestuse katusekalded võivad olla 0 - 15 kraadi.

4.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0,2 m.

Planeeritava juurdepääsu teede ja platside mõõtmed ja katendid esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

4.4. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas

Paleeritava hoone ja platside all puudub täielikult olemasolev haljastus.

Hoonestus ja teede asukohad on planeeritud olemasolevatele lagedatele aladele, kus puudub haljastus. Peale ehitustööde lõppemist rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate. Soovi korral võib istutada ka madalat haljastust (põõsad).

5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Algatava planeeringuga tehakse ettepanek olemasolevast 100% tootmismaa sihtotstarbega Tehase tee 10 kinnistu jagada tootmismaa (T 80%) ja ärimaa (Ä20%) sihtotstarbega kinnistuks suurustega 1501 m².

Hoonestuse kavandamine Tehase tee 10 kinnistu edelapoolsele osale on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Seletuskirja koostas arhitekt R. Valk
ja arhitekt Urve Konts