

## KÖITE SISUKORD

|           |                                                            |          |
|-----------|------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I</b>  | <b>SELETUSKIRI.....</b>                                    | <b>2</b> |
| 1         | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                  | 2        |
| 1.1       | <i>Detailplaneeringu koostamise alused: .....</i>          | <i>2</i> |
| 2         | OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....                     | 2        |
| 2.1       | <i>Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus .....</i> | <i>2</i> |
| 3         | RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS.....                      | 3        |
| 4         | DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....      | 3        |
| 4.1       | <i>Detailplaneeringu eesmärk.....</i>                      | <i>3</i> |
| 4.2       | <i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus .....</i>   | <i>3</i> |
| 4.3       | <i>Kruntide moodustamine .....</i>                         | <i>4</i> |
| 4.4       | <i>Kruntide andmed ja ehitusõigus .....</i>                | <i>4</i> |
| 4.5       | <i>Arhitektuurinõuded .....</i>                            | <i>9</i> |
| <b>II</b> | <b>JOONISED</b>                                            |          |
| DP-1      | Asukoha skeem                                              |          |
| DP-2      | Tugiplaan                                                  |          |
| DP-3      | Põhijoonis                                                 |          |

# I SELETUSKIRI

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan

## 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 9,96 ha. Planeeringuala hõlmab kahte maaüksust:

Aadress: Harju maakond, Rae vald, Karla küla, Kaasiku  
Katastritunnus: 65301:003:0253  
Katastriüksuse suurus: 4,29 ha  
Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Aadress: Harju maakond, Rae vald, Karla küla, Teeääre  
Katastritunnus: 65301:003:0761  
Katastriüksuse suurus: 5,67 ha  
Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Maaüksused paiknevad Rae valla Karla külas 11 Tallinna ringtee (edaspidi nimetatud Tallinna ringtee), 11112 Lagedi-Jüri tee (edaspidi nimetatud Jüri tee) ja Kivisalu tee vahelisel maa-alal. Tallinna ringtee jääb planeeringualast läände, tupiktee Kivisalu tee piirab maa-ala põhjast ning Jüri tee idast. Kivisalu tee ja Jüri tee ristmiku ning planeeringuala vahel asub Uus-Kaasiku 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, millele on 08.10.2019 algatatud detailplaneering DP1036 eesmärgiga jagada olemasolevast kinnistust välja kuus elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu. Planeeringualast lõunas asub maatulundusmaa sihtotstarbega Suursepa maaüksus koos juurdepääsutee koridoriga.

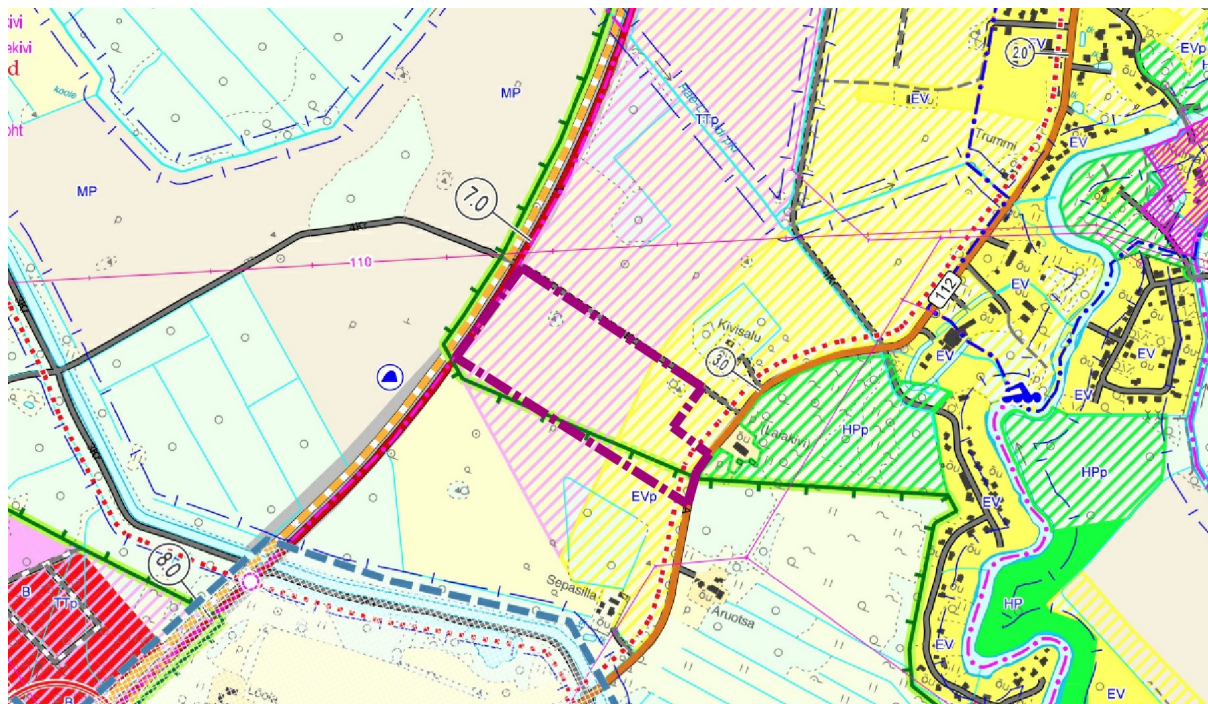
Juurdepääs planeeringualale on võimalik Kivisalu tupikteelt.

Planeeringuala mõlemad maaüksused on tasase maapinnaga põllumaad, aeglase 3 meetrise languga üle 500 meetrisel distantil Jüri teest Tallinna ringteeni. Isetekkelist kõrghaljastust esineb vähesel määral Kaasiku maaüksusel kahe grupina ning Teeääre maaüksusel üksikute puudena Jüri tee poolses osas.

Maaüksused on hoonestamata.

### 3 RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering näeb planeeringuala Tallinna ringtee poolsele osale ette tootmis- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarvet ning Jüri tee poolsele osale elamumaa maakasutuse sihtotstarvet.



Planeeringu lahenduses järgitakse üldplaneeringut ning üldplaneeringu muutmist ette ei nähta.

### 4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

#### 4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate Kaasiku ja Teeääre maaüksuste kasutusele võtmine vastavalt Rae valla üldplaneeringule, maaüksuste jagamine elamumaa, ärimaa ning tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, planeeringuala juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse andmine.

#### 4.2 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Jüri tee ja Kivisalu tee kaudu. Tallinna ringteelt juurdepääsu ette ei nähta.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek pikendada Uus-Kaasiku detailplaneeringu lahenduses kavandatavat juurdepääsuteed U-kujuliselt Kivisalu teelt Kivisalu teele nii, et oleks loodud juurdepääsud nii moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele kui ärimaa kruntidele.

Elamumaa kruntide kontaktvööndisse on planeeritud üksnes ärimaa sihtotstarbega krundid. Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundile nähakse juurdepääs ette otse Kivisalu teelt.

U-kujulise tee krundile on kavandatud 15% ulatuses planeeringualast üldplaneeringus ette nähtud haljastust koos mänguväljakutega. Rajatav kõrghaljastus moodustab ka puhvri elamumaa kruntide ja ärimaa kruntide vahele.

#### 4.3 Kruntide moodustamine

Detailplaneeringus tehakse ettepanek jagada olemasolevad Kaasiku ja Teeääre maaüksused 18-ks krundiks järgmiselt:

- 1 libiseva sihtotstarbe osakaaluga tootmis- ja ärimaa krunt T 90...0% / Ä 10...100%
- 3 ärimaa sihtotstarbega krunti Ä 100%
- 13 elamumaa sihtotstarbega üksikelamu krunti E 100%
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt L 100%

#### 4.4 Kruntide andmed ja ehitusõigus

##### Krunt pos 1:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 kuni 3-korruselise maksimaalselt 16 m kõrguse tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 54 681 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: T 90...0% / Ä 10...100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 27 340 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehituse %: 50%
- haljastuse minimaalne % krundil: 20%

##### Krunt pos 2:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 kuni 2-korruselise maksimaalselt 9 m kõrguse ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 5 000 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: Ä 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 2 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m
- täisehituse %: 50%
- haljastuse minimaalne % krundil: 20%

Krunt pos 3:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 kuni 2-korruselise maksimaalselt 9 m kõrguse ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 5 000 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: Ä 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 2 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m
- täisehituse %: 50%
- haljastuse minimaalne % krundil: 20%

Krunt pos 4:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 kuni 2-korruselise maksimaalselt 9 m kõrguse ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 5 004 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: Ä 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 2 502 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m
- täisehituse %: 50%
- haljastuse minimaalne % krundil: 20%

Krunt pos 5:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 638 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 246 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 6:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 680 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet

- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 252 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 7:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 633 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 245 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 8:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 606 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 241 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 9:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 600 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 240 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 10:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 906 m<sup>2</sup>

- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 286 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisis: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 11:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 623 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 243 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisis: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 12:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 614 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 242 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisis: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 13:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 605 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 241 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisis: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 14:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 606 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 241 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 15:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 935 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 440 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 16:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 016 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 302 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Krunt pos 17:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 1 629 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 244 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2, abihoonel 1

- hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamul 8 m, abihoonel 5 m
- täisehituse %: 15%

Transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 18 pindalaga 6 908 m<sup>2</sup> ehitusõigust ette ei nähta.

#### 4.5 Arhitektuurinõuded

**Tootmis- ja/või ärihoonete** arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb Tallinna ringtee poole näha ette esinduslikumad fassaadid. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Tallinna Ringtee ääres on äri- ja tootmishoonete kõrgus lubatud kuni 16 m. Ärihoonete kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9 m kõrguseni elamute kontaktvööndis.

Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0...15°, parapetiga.

Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 11 Tallinna ringtee liiklusega kaasneva müraga ning vajadusel rakendada leevendusmeetmeid (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Ehitusjoon on lubatud Tallinna ringtee ääres minimaalselt teekaitsevööndi piiril, siseteel 20 m kaugusel sõiduteest.

**Üksikelamute** arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on soovitatav on modernne, samas energiasäästlik arhitektuur. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Fassaadide kujundamisel eelistada viimistlusmaterjalina puitu, mis võib olla kombineeritud kivi, krohvi või tellisega. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone.

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Hoonete soovitatud katusekalle on 15°... 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.

Hoonete kõrgus on piiratud – elamutel maksimaalselt 2 korrust ja 8 m, abihoonetel 1 korrus ja 5 m.

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõistega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Ehitusjoon on lubatud Jüri tee pool teekaitsevööndi piiril, piirkonna siseteel 10 m sõiduteest.

Hoonete eskiislahendused koostatakse enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

### **Piirded**

Tootmis- ja/või ärihoonete kruntidel ei ole piire kohustuslik. Lubatud on kuni 2 m kõrguse võrkpiirde rajamine.

Üksikelamu kruntide puhul on lubatud puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, võib kasutada hekiga võrkpiiret. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirde kõrguse ja kujunduse osas arvestada naaberkinnistute lahendustega ning hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlemisega. Piirde lahendus peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega.

Piirdeaiaid lahendada koos hoonete projektidega.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu