

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	2
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 ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS.....	3
3.1.	<i>Rae valla üldplaneering</i>	<i>3</i>
3.2.	<i>Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering</i>	<i>4</i>
3.3.	<i>Planeeringu kontaktvööndi analüüs</i>	<i>5</i>
4	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	6
4.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk.....</i>	<i>6</i>
4.2.	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	<i>6</i>
4.3.	<i>Kruntide moodustamine</i>	<i>6</i>
4.4.	<i>Kruntide andmed ja ehitusõigus</i>	<i>6</i>
4.5.	<i>Arhitektuurinõuded</i>	<i>8</i>
II	JOONISED	
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 TVG Grupp OÜ, töö nr 0822-12-G, 15.08.2022
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+, Rae Vallavolikogu poolt vastu võetud 20.04.2021 otsusega nr 151, kehtestamisel

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on 5,08 ha. Planeeringuala hõlmab ühte maaüksust:

Aadress: Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Hõbepaju
Katastritunnus: 65301:002:1794
Katastriüksuse suurus: 5,08 ha
Katastriüksuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Maaüksus paikneb Rae vallas, Rae külas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaatee T1 (edaspidi nimetatud Tartu maantee), Nurme tee, Tammi tee ning Radari tee vahelisel maa-alal. Tartu maantee asub planeeringualast edelas, Nurme tee kagus, Tammi tee kirdes ning Radari tee loodes. Loodes piirab kinnistut olemasolev kraav. Tammi tee ning kraav läbivad kinnistu põhjanurka.

Kinnistust kirdes asub hoonestatud Tammi tee 14 // Remmelga kinnistu (65301:002:1795) 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Idas asub hoonestatud 100% elamumaa Nurme tee 6 (65301:001:5023). Kagus asuvad hoonestamata 100% maatulundusmaa krundid Nurme tee 10 (65301:002:0680) ja Uus-Viskari (65301:002:0887). Edelas, teiselpool Tartu maanteed asuvad ärimaa ja elamumaa krundid ning loodes asuvad hoonestamata Allika kinnistu II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute detailplaneeringuga (DP0446) kehtestatud 50% äri- ja 50% tootmismaa krundid Läike tee 40 (65301:002:1449) ja Läike tee 44 (65301:002:1453).

Olemasolev juurdepääs kinnistule on Tammi teelt.

Planeeringuala on tasase maapinnaga põllumaa, langedes kinnistu lõunanurgast põhjapoole, umbes 6cm languga 1m kohta. Kõrghaljastus kinnistul asub põhjaosas, Radari tee ääres kõrghaljastusega kaetud ala ning kirdes ja edelas olemasoleva kraavi ääres. Samuti asub umbes 1500 m² võsastunud ala edelapoolse kraavi ääres, kinnistu keskosas. Vähesel määral asub üksikuid puid-põõsaid mujal kinnistul.

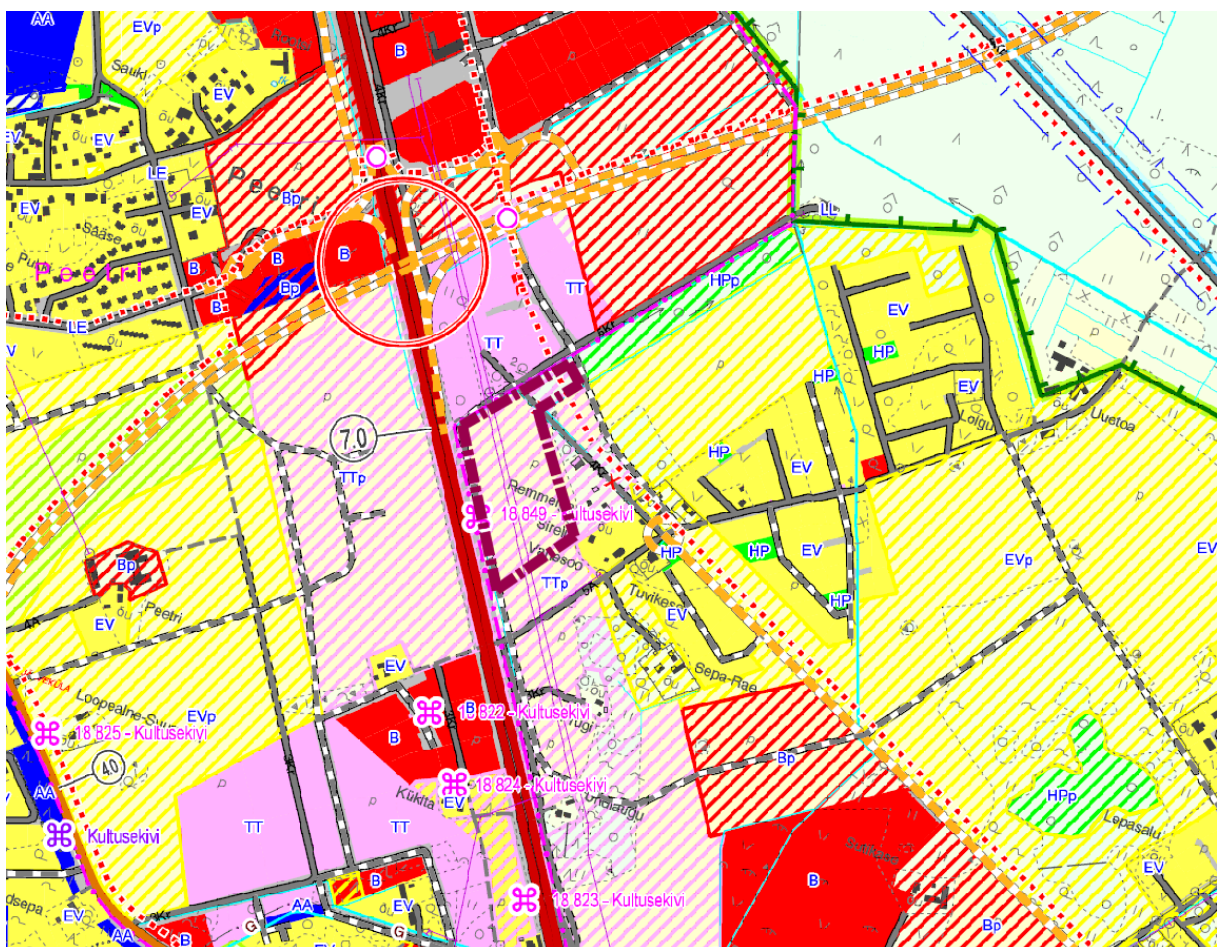
Kinnistu edelapoolse piiri ääres, Tartu maantee kinnistul asub kinnismälestis nt 18849 – Kultusekivi, mis seab Hõbepaju kinnistule piirangu.

Maaüksus on hoonestamata.

3 RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS

3.1. Rae valla üldplaneering

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 **kehtestatud** Rae valla üldplaneering näeb planeeringualale ette tootmis- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarvet.



Joonis 1- Rae valla üldplaneering

Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 **vastu võetud** Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering näeb planeeringualale ette ärimaa maakasutuse sihtotstarvet.

- 4 -

Üldplaneeringute võrdlus	Rae valla üldplaneering	Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering
Juhtotstarve	Tootmis- ja ärimaa	Ärimaa
Tegevus krundil	Tuleb vältida sellist tootmistevgevust, mis ohustab elanike tervist.	Ärimaade hoonestamisel ei ole lubatud elamistingimusi halvendavat äritegevus ning tootmistevgevus. Lubatud on väikesemahulise laondus ja "stock-office" tüüpi hoonestus.
Krundi suurus	Maksimaalselt 3 ha. Elamute kontaktvööndis max 0,7 ha.	Maksimaalselt 2 ha. Elamute kontaktvööndis max 0,7 ha.
Täisehitusprotsent	40%	40%
Hooneid krundil	kuni 2	kuni 3
Kõrgus	16 m. Elamualade kontaktvööndis peab kõrgus proportsionaalselt langema. Kuni 9m elamualade kontaktvööndis.	16 m. Langeb proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9m.
Korruselisuus	kuni 2	kuni 2
Hoone paiknemine krundil	krundipiirist 4m	Krundipiirist 10 hoone ees, 7m külgedel ja taga
Haljastusprotsent	20%	25%
Puhverhaljastus	Äri- ja tootmisalad tuleb eraldada elamualadest haljastatud puhveraladega, äri ja tootmismaa kruntidele rajada kõrghaljastus. Elamualadega vahetult külgnvatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistevgevust.	Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.
Tänavahaljastus	Läbivate teede ääres puudeallee	Kergliiklustee ja sõidutee vahele põõsasrinne või kõrghaljastus.
Krundi haljastus	Krundi iga 600 m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamuala kontaktvööndis peab min 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega.	Krundile planeerida iga 300 m ² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6m. Istikute kõrgus min 3m.
Riigimaantee kaitsevöönd	Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala	Maantee kaitsevööndisse on eelistatud planeerida haljasalad või haljasaladega kombineeritud parklad.

Tabel 1 – Rae valla üldplaneeringu ja Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu ehitus- ja maakasutuse tingimuste võrdlus

3.3. Planeeringu kontaktvööndi analüüs

Kinnistust kagus on algatatud (taotluse kuupäev 8/6/2006 Nurme tee 1, 10 ja Uus-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 0437), mille eesmärgiks on kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa ning elamu kruntideks.

Kinnistust loodes on kehtestatud ning osaliselt realiseeritud Peetri küla Allika kinnistu maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 0446), millega muudeti kinnistute maakasutuse sihtotstarve äri- ja tootmismaa, jagati kinnistud kruntideks ning määrati kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Krundist loodesse jääb Radari tee, mis on Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga nr 19077 järgi projekteeritav tee, millele eraldatakse Hõbepalju krundist vastavalt projektis näidatud ruumivajadusele teemaa krunt.

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva Hõbepaju kinnistu kasutusele võtmine vastavalt Rae valla üldplaneeringule, maaüksuse jagamine 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 Läike tee ja Radari tee kaudu. Juurdepääsuks kinnistutele tehakse projekteeritavalt Radari teelt mahapööre krundile. Esimeses etapis ehitatakse välja Läike tee poolne Radari tee osa. Olemasoleva Tammi tee lõik, mis läbib Hõbepaju kinnistut ning jätkub Tammi tee 14 kinnistul, on üldplaneeringus ette nähtud ümber suunata 100% transpordimaa sihtotstarbega Tammi tee L2 kinnistule (65301:002:1797). Kinnistule nähakse ette kinnistut läbiv kohalik jaotustänav.

Maanteekaitsevööndisse on ette nähtud rajada madal- ja keskhajastusega ala ning hajastusega kombineeritud parkimisala. Krundi põhjaosas, Radari tee ääres, planeeritakse olemasolev kõrghaljastus maksimaalses mahus säilitada. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga elumualaks määratud piirkonna - elumumaa Nurme tee 6 (65301:001:5023) ja osaliselt maatulundusmaa Tammi tee 14 // Remmelga (65301:002:1795) ning ärialade vahele nähakse ette haljastusrinde rajamine.

4.3. Kruntide moodustamine

Detailplaneeringus tehakse ettepanek jagada olemasolev Hõbepaju maaüksus 11-ks krundiks järgmiselt:

- 6 ärimaa krunti Ä 100%
- 1 tootmismaa krunt T 100%
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunt L 100%

4.4. Kruntide andmed ja ehitusõigus

Krunt pos 1:

· krundi pindala	5840	m ²
· krundi sihtotstarve	Ä 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	3	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	2336	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	2	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	16	m

· täisehituse %	40	%
· haljastuse minimaalne % krundil	25	%

Krunt pos 2:

· krundi pindala	6230	m ²
· krundi sihtotstarve	Ä 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	3	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	2492	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	2	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	16	m
· täisehituse %	40	%
· haljastuse minimaalne % krundil	25	%

Krunt pos 3:

· krundi pindala	6360	m ²
· krundi sihtotstarve	Ä 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	3	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	2544	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	2	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	12	m
· täisehituse %	40	%
· haljastuse minimaalne % krundil	25	%

Krunt pos 4:

· krundi pindala	6480	m ²
· krundi sihtotstarve	Ä 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	3	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	2592	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	2	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	12	m
· täisehituse %	40	%
· haljastuse minimaalne % krundil	25	%

Krunt pos 5:

· krundi pindala	6580	m ²
· krundi sihtotstarve	Ä 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	3	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	2632	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	2	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	12	m
· täisehituse %	40	%
· haljastuse minimaalne % krundil	25	%

Krunt pos 6:

· krundi pindala	7000	m ²
· krundi sihtotstarve	Ä 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	3	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	2800	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	2	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	12	m
· täisehituse %	40	%
· haljastuse minimaalne % krundil	25	%

Krunt pos 7:

· krundi pindala	280	m ²
· krundi sihtotstarve	T 100	%
· hoonete suurim lubatud arv krundil	1	
· suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	16	m ²
· hoonete suurim lubatud korruselisus	1	
· hoonete suurim lubatud kõrgus	6	m
· täisehituse %	-	%

Krunt on ette nähtud alajaama rajamiseks.

Krunt pos 8-11:

POS 8	pindala	5 080	m ²
POS 9	pindala	280	m ²
POS 10	pindala	2 941	m ²
POS 11	pindala	3 726	m ²

Transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 8-11 ehitusõigust ette ei nähta.

4.5. Arhitektuurinõuded

Ärihoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb Tartu maantee poole näha ette esinduslikumad fassaadid, kus kasutatakse esinduslikemaid materjale. 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. Profiilplekist kergpaneelidega lahendused peafassaadidel ei ole lubatud. Arhitektuurikeel peab olema esinduslik ning sobituma keskkonna hoonestusega.

Tartu maantee ääres on ärihoonete kõrgus lubatud kuni 16 m.

Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Tartu maantee liiklusega kaasneva

müraga ning vajadusel rakendada leevendusmeetmeid (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Ehitusjoon on lubatud Tartu maantee ääres minimaalselt teekaitsevööndi piiril.

Piirded

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

Koostanud: Ivo Rebane
Laugren Ilves