



Töö nr: 2025010 v01

Töö tellija:

Rae vallavalitsus

Huvitatud isik:

EKLT OÜ

Kontaktisik:

Arko Lossman,

56454189,

e-post: arko.lossman@upspartner.ee

Planeeringuala asukoht:

Harju maakond Rae vald Soodevahe küla

Uus-Kungla kinnistu (Lennuradari tee 9)

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Reg. nr. 10696600

Tähe 106, 51013 Tartu

Tel. 7 303 735; 50 78 277

e-post: ibun@ibun.ee

www.ibun.ee

EEG000179 11.06.2009

EO10696600-0001 05.02.2003

EP10696600-0001 05.02.2003

EK10696600-0001 05.02.2003

MATER: MK, MU, 03.11.2003

MO, MP 0019-00

Muinsuskaitseameti 09.08.2010/

tegevusluba E518/2010 18.07.2011

RAE VALLA SOODEVAHE KÜLA UUS-KUNGLA MAAÜKSUSE Detailplaneering Eskiis

Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Kadi Tuul

Koostajad: Kadi Tuul
Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Kontrollija: Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Sisukord

Koondandmed.....	3
1 ÜLDOSA	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Olemasoleva olukorra ülevaade.....	5
2.2 Kitsendused	5
3 Planeeringuala ja selle mõjuala (kontaktvööndi) analüüs	6
4 PLANEERIMISETTEPANEK	8
4.1 Kruntimine.....	8
4.2 Krundi hoonestusala määramine.....	8
4.3 Krundi ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded	8
4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine	10
4.5 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi	11
4.6 Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine.....	11
4.7 Tuleohutusnõuded.....	11
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
4.9 Keskkonnatingimuste seadmine	12
4.10 Servituutide määramine	12
5 PLANEERINGU RAKENDAMISE AJAKAVA.....	13
6 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	14

LISAD

JOONISED:

Nr	Tähis	Joonise nimetus	Mõõtkava	Formaat
1	DP-5-01	Kontaktvööndi analüüs	-	
2	DP-4-01	Põhijoonis	1:500	A1

Koondandmed

PROJEKTI NIMETUS:	Rae valla Soodevahe küla Uus-Kungla maaüksuse detailplaneering
TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa Kontaktisik: ... telefon: e-post: ,,,
HUVITATUD ISIK:	EKLT OÜ Valukoja 22, Tallinn, 11415 Harjumaa Kontaktisik: Arko Lossman, 56454189, e-post: arko.lossman@upspartner.ee
PROJEKTEERIJA:	Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ Tähe 106, 51013 Tartu tel. 7 303 735 Kontaktisikud: Lauri Lokko tel. 7 303 735, juhataja
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Rae vald, Soodevahe küla, Lennuradari tee 9, kinnistu: Uus-Kungla 65301:002:0278
DETAIL-PLANEERINGU EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on Uus-Kungla maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kruntideks ning moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaaks.

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse ... 2025 korraldus nr ...

Detailplaneeringu eesmärgiks on Uus-Kungla maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kruntideks ning moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaaks. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest seadustest, arengukavadest, normdokumentidest, varem koostatud planeeringutest ja projektidest:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallavalitsus ja Hendrikson & Ko, 2013), kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 (Infragate Eesti AS, 2024);

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringuala, suurusega 27881.0 m², asub Rae vallas Soodevahe külas, Lennuradari tee 9. Planeeringuala hõlmab Uus-Kungla (65301:002:0278) kinnistu, mille katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100 %. Kinnistul ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi. Maa-ala on kaetud madala, ebaühtlase kõrgusega võsaga. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Planeeringuala olemasoleva maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.14 m kuni 41.02 m. Maapind langeb kagu suunas.

Planeeringuala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on Lennuradari teelt. Vajalikud tehnovõrkudega liitumispunktid on olemas Lennuradari teel. Kinnistu loodepiir paikneb vahetult Lennuradari tn sõidutee ääres ning tänavaäärne kergliiklustee, gaasi- vee- ja kanalisatsioonitrass jäävad seal kinnistu piiresse. Mujal kinnistul tehnovõrgud puuduvad. Kinnistu kaguküljel kulgeb piki piiri maaparandusrajatise osa – Soodevahe peakraav ja selle hooldamist võimaldav pinnastee.

2.2 Kitsendused

Lennuvälja kaitsevöönd – kogu planeeringuala ulatuses

Soodevahe peakraavi VEE1092700 veekaitsevöönd (valgala kuni 10km²) 99,81 m²

Elektrilevi OÜ Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge) AS-50 kaitsevöönd 10 m teljest, 130,48 m²

Elektrilevi OÜ elektrimaakaabli AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV kaitsevöönd 10,61m²

AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest.

AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m süg., alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 139,43 m²

Energate OÜ gaasitorustik kaitsevöönd 1+1m teljest

3 Planeeringuala kontaktvööndi ja lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Rae vallas Soodevahe külas, kus asukoht ja olemasolev infrastruktuur annavad head eeldused tootmisega seotud tegevuste arenguks. Soodevahe külast läände jääb Tallinna lennujaam ja Tallinna Ülemiste ärikvartal, põhja Väo karjäär ja lõunasse Rae raba turbatööstus. Piirkond on laiemalt kujunenud äri- ja tootmispkiirkonnaks. Rae valla üldplaneeringu järgi on lähipiirkonna maakasutuse perspektiivseks juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa.

Soodevahe küla läbib Tallinna–Lagedi tee, mis Tallinna territooriumile jõudes muutub Suur-Sõjamäe tänavaks. Paralleelselt tänavaga kulgeb raudtee ja lähedal asub Ülemiste kaubajaam. Idas külgneb küla piir Tallinna Ringteega. Planeeringualalt on hea otseühendus nii linna suunas kui Tallinna Ringteele, mistõttu koht sobib hästi logistikaettevõttele, laomajandusele või tootmisele. Ühistranspordiühendus pole tihe, kuid on olemas, lähim bussipeatus asub Tallinn-Lagedi teel, ca 500 m kaugusel. Planeeringualani on olemas kergliiklustee ühendus Tallinn-Lagedi teelt.

Planeeringuala piirneb Lennuradari tee L4 (65301:001:5085) kinnistuga loodeküljel, Soone (65301:002:0057) kinnistuga kagus, Lennuradari tee 11a (65301:001:5077) ja 11 (65301:001:5076) kinnistutega edelas, Lennuradari tee 7 (65301:001:5084) kinnistuga kirdeküljel. Naaberkruntidel Lennuradari tee 11 ja 11a on olemasolevad ja ehitusjärgus laohooned.

Eelkirjeldatud ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsi teave on graafiliselt kujutatud kontaktvööndi analüüsiskeemil.

Mõjuanalüüsi järeldused:

Rae valla arengudokumentidest lähtuvalt ei ole planeeringualal põllu- või metsamajanduslikku potentsiaali, seepärast tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta senist katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarvet järgmiselt: planeeritavatel kruntidel POS 1 ja POS 2 tootmis- ja ärimaaks (50% ja 50%), POS 3 transpordimaa 100% (teemaa). Kavandatu vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule, mille kohaselt on planeeringuala perspektiivne tootmis- ja ärimaa.

Planeeringulahendusega kujundatakse kaasaegne äri- ja tootmist toetav keskkond perspektiivselt selleks ette nähtud piirkonnas vastavalt kehtivale üldplaneeringule.

Planeeringulahendus arvestab kliimamuutustega, mh kavandatakse kombineeritud sademeveelahenduste kasutamist. Kohaliku omavalitsuse jätkusuutlikkuseks on oluline ettevõtluskeskkonna kvaliteedi ja atraktiivsuse suurendamine, samuti tootmiseks juba väljakujunenud alade parem äraksutamine. Planeeringuga seoses ei ole ette näha negatiivseid keskkonnamõjusid.

4 PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimisettepanek on esitatud seletuskirjas ja joonistel.

4.1 Kruuntimine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Uus-Kungla (65301:002:0278) maaüksus kolmeks krundiks, järgmiste katastriüksuste sihtotstarvetega:

Krunt POS 1, katastriüksuse sihtotstarve - tootmis- ja ärimaa (50% ja 50%)

Krunt POS 2, katastriüksuse sihtotstarve - tootmis- ja ärimaa (50% ja 50%)

Krunt POS 3, katastriüksuse sihtotstarve – transpordimaa (teemaa) 100%. Vallale üleantav avalikku kasutusse minev kergliiklustee maa, kus asuvad juba olemasolevad kergliiklustee, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, elektripaigaldised ja gaasitrass.

Tabel 1 Kruuntimine

Plan. krundi tähis	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)	Krundi planeeritav suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest (katastriüksuse tunnus)	Senine kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)
POS1	Tootmismaa 50% ja ärimaa 50%	15010	65301:002:0278	Maatulundusmaa
POS2	Tootmismaa 50% ja ärimaa 50%	11707	65301:002:0278	Maatulundusmaa
POS3	Transpordimaa (teemaa) 100%	1165	65301:002:0278	Maatulundusmaa

4.2 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS1 ja POS2 hoonestusalad, so alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritavale krundile POS3 hooneid ette ei nähta. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Erandina on hoonestusalast väljapoole lubatud paigutada tüüpne prügimaja. Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud põhijoonisel.

4.3 Krundi ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded

POS 1 hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 hoonet + tüüpne prügimaja (abihoone). Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 7763 m². Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 16 m. Hoone katusele võivad lisanduda tehnoseadmed, -rajatised või reklaamid, mille kõrgus on kuni 3 m

kõrgem hoone katusest (suurimast lubatud hoone kõrgusest). Planeeritud tulepüsivusklass on TP2. POS1 kitsendused:

1. Juurdepääsuservituut POS2 kasuks.

POS2 hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 hoonet + tüüpne prügimaja (abihoone). Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 5949 m². Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 16 m. Hoone katusele võivad lisanduda tehnoseadmed, -rajatised või reklaamid, mille kõrgus on kuni 3 m kõrgem hoone katusest (suurimast lubatud hoone kõrgusest). Planeeritud tulepüsivusklass on TP2. POS 2 kitsendused:

1. Lennuvälja kaitsevöönd – kogu krundi ulatuses
2. Soodevahe peakraavi VEE1092700 veekaitsevöönd (valgala kuni 10km²) 99,81 m²
3. Elektrilevi OÜ Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge) AS-50 kaitsevöönd 10 m teljest, 130,48 m²

POS3 hooned ei ole lubatud.

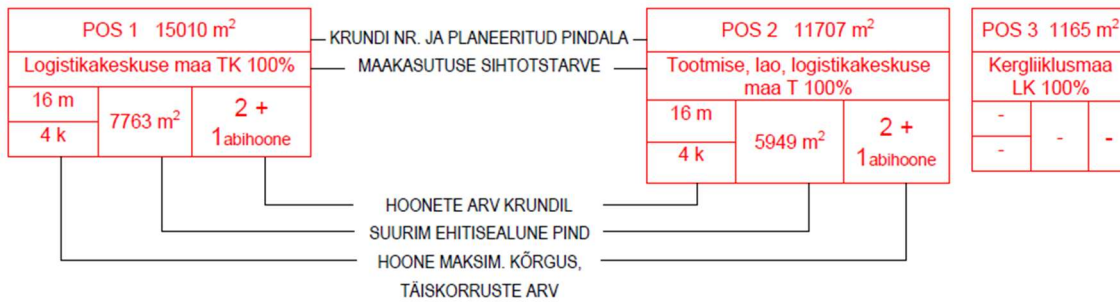
Kitsendused:

1. Lennuvälja kaitsevöönd – kogu krundi ulatuses
2. Elektrilevi OÜ elektrimaakaabli AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV kaitsevöönd 10,61m²
3. AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest.
4. AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m süg., alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 139,43 m²
5. Energate OÜ gaasitorustik kaitsevöönd 1+1m teljest

Arhitektuurinõuded planeeringualal: Hoonete fassaadid peavad olema liigendatud. Lennuradari tee pool POS 1 hoonel esinduslikum fassaad. Lubatud on kõik tänapäevased fassaadimaterjalid. Parkimise kavandamisel vahetult hoone seina äärde, tuleb sein teha nõuetekohastest tulekindlatest materjalidest. Katusekalle 0-15°.

Kuritegevuse vähendamise meetmed planeeringualal: Hoonete ümbrus valgustada ja varustada valvekaamera(te)ga. Territoorium piirata piirdeaiaaga.

Tabel 2 Planeeritud kruntide ehitusõigus



4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Lennuradari teelt. Planeeritud on kolm sissesõitu, kuna logistikakeskuse liiklust on nii parem korraldada. Tagumisele kundile POS2 toimub juurdepääs läbi tänavaäärse krundi POS1.

POS1 on kavandatud 74 parkimiskohta logistikakeskuse töötajatele. Jalgrataste parkimiskohti on kavandatud 18 (kahepoolse hoidiku kasutamisel).

POS2 on kavandatud 64 parkimiskohta, jalgrataste parkimiskohti on kavandatud 18 (kahepoolse hoidiku kasutamisel).

POS3 olemasolevale kergliiklusteele moodustatav krunt on planeeritud üle anda vallale.

Liiklus ja parkimine on näidatud põhijoonisel.

Tabel 3 Sõidukite parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suurim lubatud suletud brutopind, m²	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk / suletud brutopinna m²kohta, linnakeskus II-IV)	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
1	12500 – tööstus- ja laohooned 12529 – muu laohoone (logistikakeskus)	7763	1 / 250	31 / 74
2	12500 – tööstus- ja laohooned	5949	1 / 250	24 / 64
3	-	-	-	-

Tabel 4 Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / töötaja kohta	Töötajate arv	Normatiivne parkimiskohtade vähim arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
--------	------------	--	---------------	---------------------------------------	---------------------------------

1	12500 – tööstus- ja laohooned	1/12	2-100	8	18
2	12500 – tööstus- ja laohooned	1/12	2-100	8	18

Planeeritud asfaltkattega teede ja platside ning parklate rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt.

4.5 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Maapind on planeeritud POS 1 ja POS2 tõsta naaberkinnistutega samale tasemele, POS3 säilivad olemasolevad maapinna kõrgused.

Põhjaveetaseme maapinnaläheduse tõttu ei ole planeeringualal võimalik sademevett immutada. Rajatavatelt kõvakatendiga aladelt ning katustelt pärit sademevesi on planeeritud juhtida kombineeritud sademevee-viivituse ja ärajuhtimise süsteemi kaudu Soodevahe peakraavi, mis asub planeeringuala kagupiiril. Äravoolutoru kraavi max Ø110 mm. Sademevee puhastamiseks tuleb kasutada eelnevalt õli-liivapüüdurit. Võimalikud kombineeritud sademevee-ärajuhtimise süsteemi tehnilise lahenduse variandid ja ruumivajadus, millest hiljem ehitusprojekti koostamisel lähtuda, pakutakse käesoleva planeeringu lisana koostatavas analüüs-uuringus.

4.6 Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine

Vajalikud tehnovõrkude liitumispunktid (elektrivarustus, ühisveevärk, ühiskanalisatsioon, gaasivõrk) on olemas Lennuradari tee ääres. Sidevarustust Lennuradari teelt saadaval ei ole.

Planeeritud soojusvarustus: POS1 maaküte ja õhksoojuspumbad. POS2 gaasivarustus ja õhksoojuspumbad.

POS1 ja POS2 territooriumitele on planeeritud välisvalgustus.

Sademevee ärajuhtimine kombineeritud sademevee lahenduse kaudu Soodevahe peakraavi, vt. p.4.5.

Tehnovõrkude asukohad ja ruumivajadus täpsustatakse edasisel planeerimisel ja määratakse lõplikult ehitusprojektiga tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.7 Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Tuletõrjevesi tagatakse Uus-Kungla kinnistu loodenurgas Lennuradari tee-äärsel piiril asetsevast hüdrandist.

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide POS1 ja POS2 haljasala pinna osakaal on pisut üle 10% krundi pindalast ning puid on kavandatud rohkem, kui piirkondlikud hoonestustingimused määravad (krundi iga 1000m² kohta 1 puu). Puude asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektiga, koostöös tehnovõrkude projekteerijatega.

Planeeritud piire: keevisvõrkpaneel-piire või hoone arhitekti poolt kavandatud erilahendusega piire. Väravad ei tohi avatuna ulatuda kergliiklusteele. Lubatud on ka piirdehekid.

4.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonda kahjustavaid tegevusi ei ole planeeritud. Kogutud sademevesi puhastatakse enne ärajuhtimist õli-liivapüüduris.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel. Konteinerite arv, suurus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojektis. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.10 Servituutide määramine

Tabel 5 Servituutide määramine

Teeniv kinnisasi	Servituudi vajadust põhjustav objekt	Servituudi sisu
Lennuradari tee 9 (POS1)	Lennuradari tee 9a (POS2) juurdepääs	Juurdepääsuservituut Lennuradari tee 9a krundile POS2
Lennuradari tee 9a (POS2)	Olemasolevad säilitatavad tehnovõrgud ja seadmed	Tehnovõrkude teenindamise servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. 1. Soodevahe peakraavi VEE1092700 veekaitsevöönd (valgala kuni 10km ²) 99,81 m ²

		2. Elektrilevi OÜ Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge) AS-50 kaitsevöönd 10 m teljest, 130,48 m ²
Kergliiklustee (POS3)	Olemasolevad säilitatavad tehnovõrgud ja seadmed	Tehnovõrkude teenindamise servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. 1. Elektrilevi OÜ elektrimaakaabli AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV kaitsevöönd 10,61m² 2. AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest. 3. AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m süg., alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 139,43 m² 4. Energate OÜ gaasitorustik kaitsevöönd 1+1m teljest

5 PLANEERINGU RAKENDAMISE AJAKAVA

Planeeringu elluviimist alustatakse enne 5 aasta möödumist detailplaneeringu kehtestamisest. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostada esmalt hoonete, tehnovõrkude ning teede ja platside ehitusprojekt(id).

6 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Tabel 6 Riigiametite, tehnovõrkude omanike/valdajate ning piirinaabrite kooskõlastused

Nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastaja nimi, amet	Kooskõlastuse kuupäev, nr	Märkused
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				