

Töö number	23000069
Huvitatud isik	OÜ Insalko Baltic Reg 10761608
Konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795; www.skpk.ee
Kuupäev	23.10.2023

Vana -Tartu mnt 74 maaüksuse detailplaneering

Algamise ettepanek

Aluskaart Maaameti kaardiserver

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	3
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1.	Planeeritav ala	4
2.2.	Kontaktvöönd	4
3.	PLANEERINGULAHENDUS	5
3.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
3.2.	Planeeringuettepanek	6
3.3.	Liikluslahendus	7
3.4.	Tehnovõrgud- ja rajatised	8
3.5.	Tuleohutuse tagamine	8
3.6.	Haljastus ja heakord	8

II JOONIS

1. ALGATAMISE ETTEPANEKU JOONIS

Algamisettepaneku koostajad

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

Projektijuht ja planeerija

Huvitatud isik

OÜ Insalko Baltic

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- Ala kruntideks jaotamine;
- ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine;
- tehnovõrkude ja liikluskorraldus kavandamine.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeringu koostamise alused

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, vastuvõetud Rae Vallavolikogu 24.08.2021 otsusega nr 159;
- Rae Vallavalitsuse määrus 15.02.2011 nr 14 "Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend"

2. Olemasolev olukord

2.1. Planeeritav ala

Käsitletav ala asub Rae vallas Peetri alevikus ning hõlmab Vana-Tartu mnt 74 (katastritunnus 65301:001:0038) katastriüksust.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Vana-Tartu mnt 74 kinnistu 75% tootmismaa ning 25 % ärimaa sihtotstarbega. Kinnistu suurus 12 358 m², millest 9339 m² moodustab õuema ning 3019 m² muu maa.

Vana-Tallinna mnt 74 piirneb idast Turu teega ning põhjast kõrvalmaanteega 11330 Järveküla-Jüri. Alast lõuna suunas jäävad tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud ning lääne suunas juba elumumaad. Juurdepääs alale on toimub nii Vana-Tallinna maanteelt kui ka Turu teelt.

Planeeritav kinnistu on hoonestatud ning valdavalt asfalteeritud või kruuskatte all ning alal tegutsevad autoteenindusega seotud ettevõtted.

2.2. Kontaktvöönd



Joonis 1. Asendiskeem. Allikas: Google Maps, 09.2023.

Planeeritav ala asub Peetri aleviku ja Järveküla piiril jäädes Tallinnast ca 3,4 km kaugusele. Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvööndisse jäävad uusarendusega rajatud elamukvartalid, ühiskondliku kasutusega alad ning olemasolevad ja arenevad äri- ja tootmisalad. Planeeritavast alast 500m raadiusesse jäävad nii kool kui lasteaed, ühistranspordipeatused ning erinevad teenindusasutused. Tallinna lähedus ja hea ligipääs loob alast atraktiivse koha arendamiseks.

Planeeritava ala kontaktvööndis on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid.

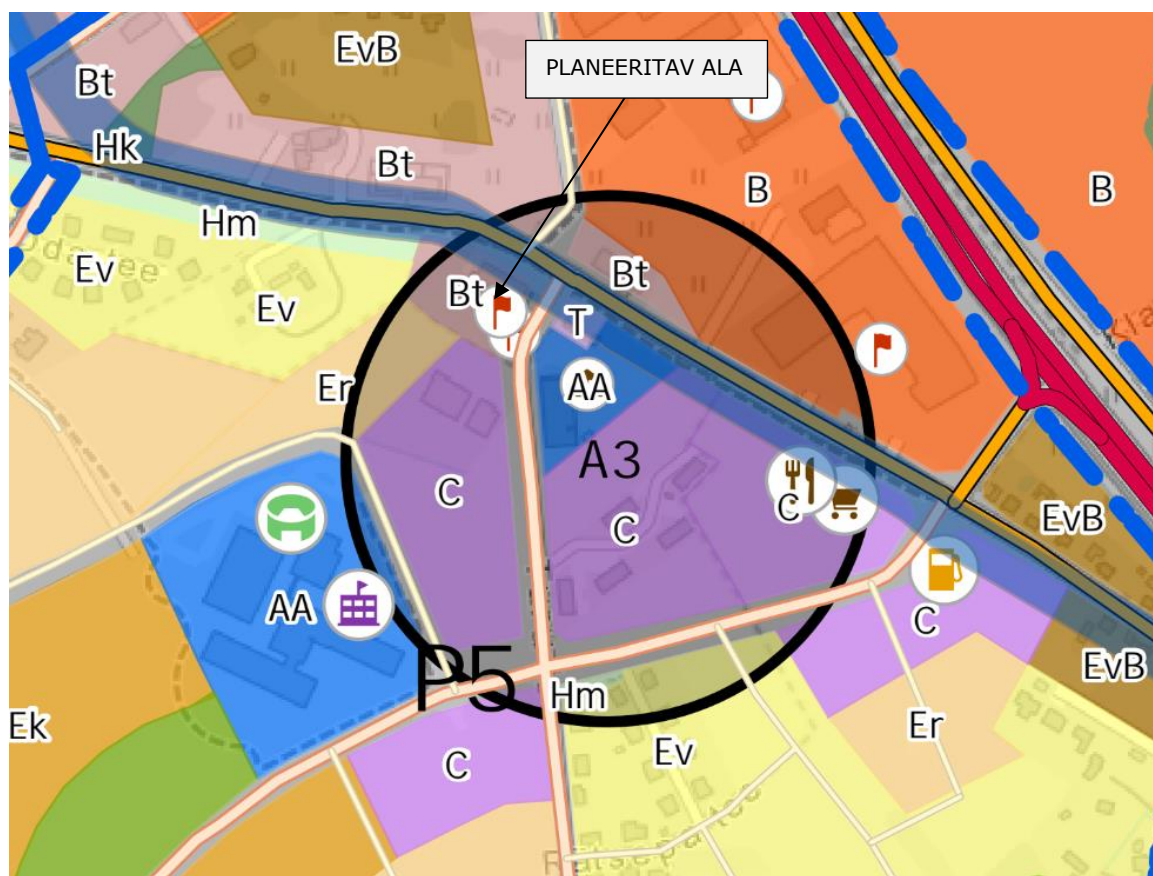
3. Planeeringulahendus

3.1. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneeringule** on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud tootmis ja- ja ärimaa(TT).

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt, mis käesoleval hetkel on esitatud Regionaal ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks, on ala määratud kui Teenindusettevõtete maa (Bt), mis on ettenähtud erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-alana. Ala on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga, kuid valdavalt eraettevõtte omandis.

Detailplaneeringuga kavandatud on vastavuses nii hetkel kehtiva kui ka vastuvõetud põhjapiirkonna üldplaneeringuga.



- | | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------|
| | Korterelamumaa (Ek) | | Keskus |
| | Väikeelamumaa (Ev) | | Lasteaed |
| | Teenindusettevõtete maa (Bt) | | Kool |
| | Keskusemaa (C) | | Jäätmed ja ohuobjektid |
| | Ühiskondliku hoone maa (AA) | | |
| | Ärimaa (B) | | |

Joonis 5. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuskaardist.

Väljavõtte üldplaneeringutega esitatud ehitusnõuetest ja nendele vastavusest taotletava planeeringuga on toodud allolevas tabelis.

Järveküla küla/P5 Assaku keskuse piirkond	TINGIMUSED KEHTIVAS RAE VALLA ÜP-s	TINGIMUSED PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGUS	PLANEERINGUGA KAVANDATAV
Krundi suurus	Max, 1,5ha, elamute kontaktvööndis max 0.7ha	Max 1,5 ha	4419 – 6617m ²
Sihtotstarve	Äri- ja tootmismaa Elamualade kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad	Teenindusettevõtte maa	Ä 100
Täisehitus	40	40	40
Põhihoone kõrgus ja korruselisis	Vana-Tartu mnt ääres kuni 12m -Kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis	12m 2-3*	12m 3*/-1
hoonete arv krundil	2	Abihooneid 1	2
Haljastus	20%	15%	15 -20%

*3.korrus kuni 50% ulatuses

3.2. Planeeringuettepanek

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soove ning lähtutud eelkõige vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahendusega luuakse eeldus ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne keskuse ala. Detailplaneeringu lahendus näeb ette Vana-Tartu mnt 74 kavandatavatele kruntidele kaubandus-, teenindus ja vabaaja veetmise keskuse, kus võivad asuda nt. jaekaubanduse- ja toitlustusasutused, bürood, autoteenindus, automaattankla jne. Arvestades antud kohas jõudsalt areneva piirkonnaga on vajadus mitmekülgse valiku ja võimalustega kaubandus- ja teeninduskeskuse järgi olemas.

Planeeringulahendus näeb ette kahe ärimaa ning kahe transpordimaa krundi moodustamise. Lahendusega jäetakse võimalus ka moodustatavate ärimaakruntide liitmiseks.

Hoonestusala on määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult hoonete lõplikku asukohta valida. Hoonestusala määramisel on arvestatud naaberkinnistu (Turu tee 25)olemasolevat ehitusjoont. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Ehitusõigusega krundile on lubatud ehitada kuni 2 hoonet. Olemasolev hoonestus alal on ette nähtud likvideerida. Rajatavate hoonete mahulised ja arhitektuursed näitajad on valitud selliselt, et need sobituks antud keskkonda. Planeeritavad ehitusõiguse näitajad on toodud all ehitusõiguse tabelis.

Ehitusõiguse tabel.

Positsiooni nr	Krundi suurus m ²	Max hoonete ehitisealune pind / m ²	Max hoone kõrgus / m	Max hoonete arv krundil	Max korruselisis Maapealne/ Maaalune	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal / %	Sihtotstarve katastri-üksuse liigi põhjal / %
Pos 1	4134	1650	12	2	3*/-1	ÄV, ÄK, ÄB, ÄH 100	Ä100

Pos 2	6242	2496	12	2	3**/-1	ÄV, ÄK, ÄB, ÄH 100	Ä100
Pos 3	963	-	-	-	-	LT 100	L
Pos 4	1019	-	-	-	-	LT 100	L

*Ä - ärimaa, ÄV - väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa, ÄK - kaubandus- , toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄB - büroohonemaa; ÄH - tankla ja teenindushoonemaa; L - transpordimaa, LT – tee ja tänava maa-ala.

** 3. korrus lubatud kuni 50 % ulatuses

Sarnaselt lähialas väljaehitatud hoonestusele ning vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeringuala maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud max 40%.

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Planeeritavad hooned peavad omavahel moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Ehitusmaterjalidena kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi vmt. Värvilahenduses kasutada sooje omavahel sobivaid toone. Hoonestatavatel kruntidel katusekalle 0-15 kraadi, katusetüüp: lamekatus või kaldkatus;

Piirdeaedu tuleb avalikku teenust pakkuvatel ärihoonetel (kauplused, teenindusettevõtted jms) võimalusel vältida, nende rajamisel peavad piirdeaiad olema läbipaistvad.

3.3. Liikluslahendus

Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevatelt teedelt. Piirkond on varustatud kergliiklusteedega.

Juurdepääs POS 1 toimub kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla – Jüri (olemasolev mahasõit); antud asukohas on üldplaneeringuga ette nähtud ka autonoomse ühistranspordi koridor, millega on arvestatud ning mille osas on moodustatud transpordimaa krunt (POS 4)

Juurdepääs POS 2 toimub Turu teelt. Turu tee osas, kus käesolevalt on seatud vallaga notariaalne leping tee kasutuseks, on moodustatud eraldi transpordimaa krunt (POS 3).

Juurdepääsud kinnistutele on põhijoonisel tähistatud nooltega.

Moodustavate kruntide siseselt on näidatud põhimõttelised alad kergliiklejatele, ning perspektiivselt on piki POS 1 läänepoolset serva ette nähtud võimalus ühendada Järveküla- Jüri teed ja planeeringualalsr lõuna poole jäävat piirkonda kergliiklusteedega.

Parkimine

Parkimine lahendatakse omal krundil. Parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud standardis EVS 843:2016 „Linntänavad“ parkimiskohtade arvu normidest. Joonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Parkimiskohtade arv täpsustub hoone projekteerimise faasis.

Parkimise lahendamisel tuleb arvestada vajadusega võimaldada sellega piirneva kergliiklustee kasutamine takistades autode esiosa kergliiklusteedele parkimist nt. ratta takisti vms meetodiga.

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest. Lähtuvalt Ehitusseadustik §651 p4 on vajalik tagada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

3.4. Tehnovõrgud- ja rajatised

Ala on varustatud tehnovõrkudega.

3.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

3.6. Haljastus ja heakord

Vastavalt üldplaneeringutele tuleb krundil tagada haljastus 15% -20%. Kruntidel haljastuse rajamine toimib ka nõ kaitsehaljastusena, mis vähendab autoliiklusega kaasnevat õhusaastet, müra ja vibratsiooni.

Ärimaa kruntidel tuleb ette näha vähemalt 1 puu iga 600 m² kohta, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Krundi valdajad peavad järgima Rae valla "Jäätmehoolduseeskirja" ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.