

Harju maakond Rae vald  
Soodevahe ja Veneküla küla  
Linnaaru tee 13 ja Linnaaru tee 15

## DETAILPLANEERING

### ESKIISLAHENDUS

Tellijad: Renee Mikomägi  
Kalmer Loo  
Margus Vanaselja

Koostaja: GeoBaltica OÜ

Esitamise aeg: apr. 2013

**2013 Rae vald**

## SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	4
4. VASTAVUS KOOSTATAVALE ÜLDPLANEERINGULE .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	5
5.1 Planeeritava maa-ala maakasutus.....	5
5.2 Kruntide ehitusõigused .....	6
5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7

### JOONISED:

Joonis 1: Planeeringu eskiis .....	8
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	9

### LISAD:

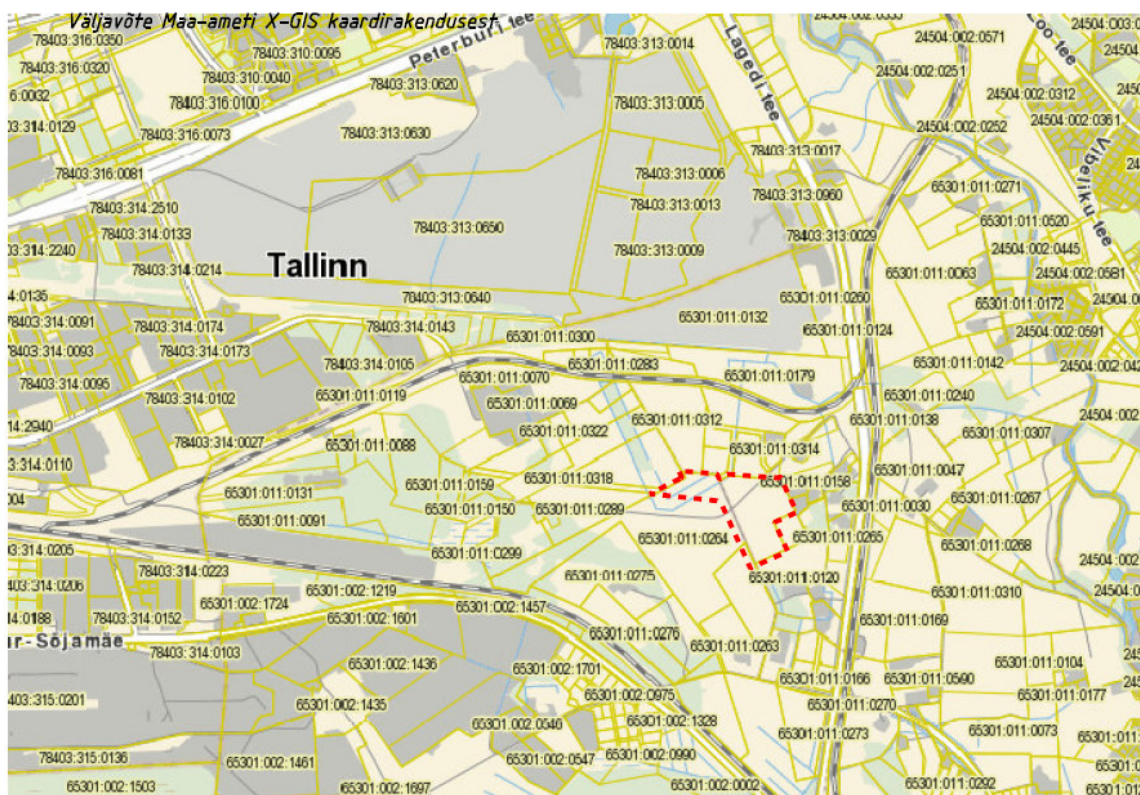
## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on seniste maatulundusmaa sihtotstarvetega Linnaaru tee 13 (65301:011:0324) ja Linnaaru tee 15 (65301:011:0325) katastriüksuste maakasutuse muutmine äri- ja/või tootmiskaaks, kruntideks jagamine ning ehitusõiguste määramine. Lisaks planeeritavatele äri- ja tootmishoonetele kavandatakse kruntidele väiketuulikuid peamiselt elektrienergia omatarbeks. Planeeringu tellijateks on Linnaaru tee 13 ja Linnaaru tee 15 katastriüksuste omanikud.

## 2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Rae vallas Soodevahe ja Veneküla külas, hõlmates Linnaaru tee 13, Linnaaru tee 15, Linnaaru tee L6 ja Lepiku tee L1 katastriüksuseid. Katastriüksused on moodustatud Rae Vallavalitsuse 11. septembri 2012 korralduse nr 890 "Soodevahe külas Sõõrumaa katastriüksuse jagamine" alusel.

Situatsiooniskeem M 1:25 000



--- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 12 hektarit.

Planeeritav ala jääb regionaalse tähtsusega magistraaltranspordirajatiste kolmnurka.

(vt joonis 1). Planeeringualast põhja poole jääb Veneküla küla / Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõik, lõunasse Tallinn-Tapa raudtee 115-118,2 km raudteelõik koos riigimaanteega Tallinn-Lagedi tee T6 ja ida poole Lagedi-Maardu raudteelõik koos riigimaanteega Tallinna ringtee T11.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik Tallinna ringtee T11 poolt Varivere teelt alguse saava ühendustee kaudu. Lääne poolt on juurdepääs planeeringualale ette nähtud Peterburi teelt Betooni tänava pikenduse ehk perspektiivse Linnaarutee kaudu.

Hetkel planeeritaval alal aktiivne maakasutus puudub, looduslik rohumaa on osaliselt võsastunud. Ida poole jäävas naabruses leiduvad üksikud majapidamised: Uuesauna (65301:011:0158), Aaviku (65301:011:0015), Liiva (65301:011:0600), Pirgu (65301:011:0101).

Planeeringuala on reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad peamiselt vahemikku 38,5 – 40,5 m.

Elektripaigaldistest läbib planeeritavat Linnaaru tee 15 ja Linnaaru tee L6 katastriüksust kolm 35-110 kV kõrgepingeliini: Iru AJ – Ida (väline tunnus L007), Iru AJ – Lasnamäe (väline tunnus L167) ja Aruküla – Lasnamäe (väline tunnus L164). Lisaks kulgevad Linnaaru tee 15 katastriüksusel ka kaks 1-20 kV keskpingeliini.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrusega nr 19 kehtestatud „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” § 2 lg 1 p 3 ja p 4 alusel on elektripaigaldise kaitsevööndiks mõlemal pool piki õhuliini telge kuni 20 kV pingega õhuliinide korral 10 meetrit ning 35-110 kV pingega õhuliinide korral 25 meetrit.

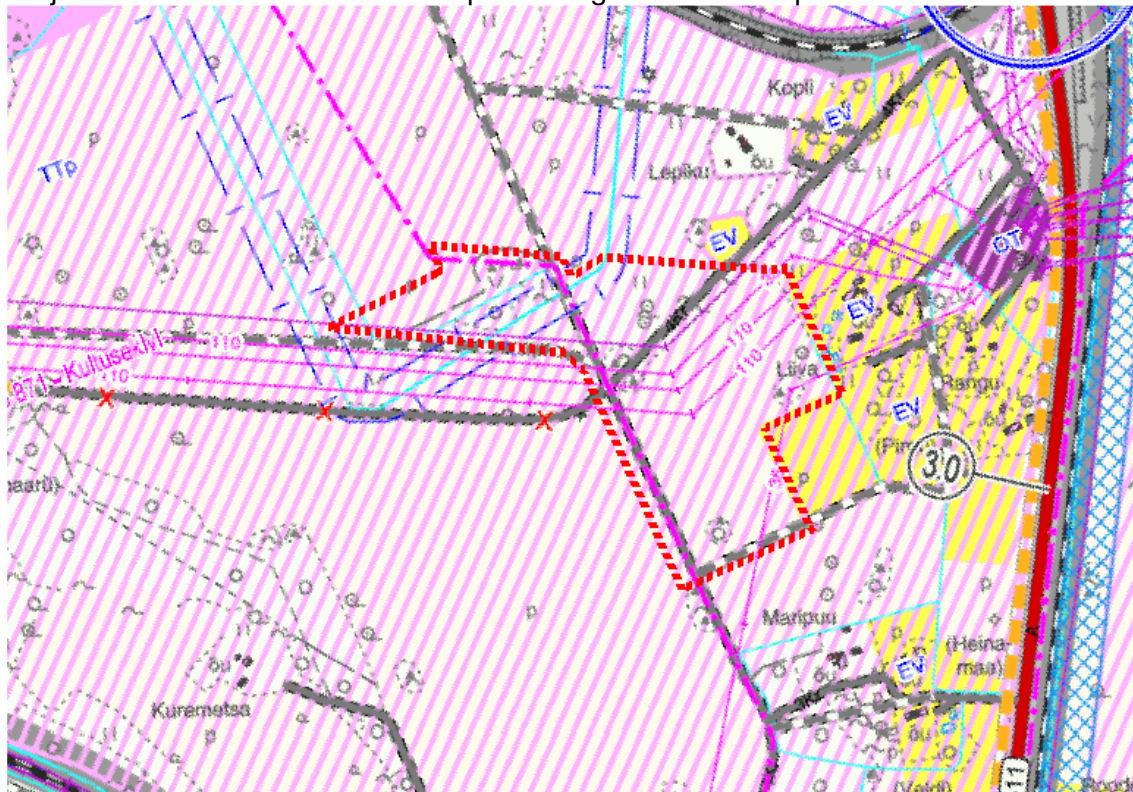
### **3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD**

Planeeritav ala piirneb läänest ja põhjast Rae Vallavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 359 kehtestatud Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga. Lähtudes nimetatud detailplaneeringuga kavandatud maakasutusest ning tulenevalt maa-ala asukohast (elektriliinid, raudteede lähedus, Vao paekivikarjäärast ning lennujaama lähedusest tulenev müra, tolm, reostus jms), on planeeritav ala sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks.

### **4. VASTAVUS KOOSTATAVALE ÜLDPLANEERINGULE**

Planeeritav tegevus on kooskõlas koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringuga (algatatud Rae Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 130). Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala perspektiivseks maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud tootmis- ja ärimaa. Vastavalt üldplaneeringu projektile, tuleb 10% krundi pindalast haljastada ning näha ette krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta 1 puu (täiskasvamiskõrgusega vähemalt 10 meetrit).

Väljavõte koostatava Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist



TT	OLEMASOLEV TOOTMIS- JA ÄRIMAA
TTP	PLANEERITAV TOOTMIS- JA ÄRIMAA
EV	OLEMASOLEV ELAMUMAA

## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1 Planeeritava maa-ala maakasutus

Planeeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Linnaaru tee 15 katastriüksuses neljaks äri- ja/või tootmismaa krundiks (pos 2, pos 4, pos 5, pos 6) ja kaheks transpordimaa krundiks (pos 3, pos 7). Maatulundusmaa sihtotstarbega Linnaaru tee 13 katastriüksusele määratakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarve (pos 1). Planeeritud äri- ja/või tootmismaa puhul mõlema sihtotstarbe osatähtsuse määramisel lähtutakse hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest ja rajatise puhul ehitise alusest pinnast.



**Tabel 1. Maakasutuse tabel**

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr/ aadressi ettepanek	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Linnaaru tee 13 Pos 1 / Linnaaru tee 13	14 167 m <sup>2</sup>	100% M	14 167 m <sup>2</sup>	100% Ä ja/või T
Linnaaru tee 15 Pos 2 / Linnaaru tee 15	7,67 ha	100% M	13 852 m <sup>2</sup>	100% Ä ja/või T
Pos 3 /			3 847 m <sup>2</sup>	100% L
Pos 4 /			19 421 m <sup>2</sup>	100% Ä ja/või T
Pos 5 / Linnaaru tee 17			26 472 m <sup>2</sup>	100% Ä ja/või T
Pos 6 / Linnaaru tee 19			11 009 m <sup>2</sup>	100% Ä ja/või T
Pos 7 /			2 147 m <sup>2</sup>	100% L

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

M – maatulundusmaa 011  
L – transpordimaa 007

T – tootismaa 003  
Ä – ärimaa 002

## 5.2 Kruntide ehitusõigused

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate *joonis 1* "Planeeringu eskiis". Tootmis- ja ärimaa kruntidele antakse lisaks hoonemahtudele võimalus hoonestusalale püstitada väiketuulikuid elektrienergia tootmiseks peamiselt omatarbeks. Väiketuulikute suurim lubatud kogukõrgus (horisontaalse rootoriga tuulikul mast + rootori raadius) on 30 meetrit ja summaarne võimsus krundi kohta kuni 100 kW. Tuuliku masti projektsiooni ala ja varjud ei tohi ulatuda naaberkinnistule selle omaniku nõusolekuta. Soovitav on kasutada ehitisega integreeritult vertikaalse rootoriga tuulikuid, mis töötavad paremini hoonestusest tingitud tuuleturbolentsis, on müravabamad ja visuaalselt sobivamad.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas *tabelis 2*.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Tuuliku suurim lubatud kogukõrgus (m)
Pos 1	14 167	100% BB, TH, TL	3	6 130 (43%)	16	30
Pos 2	13 852	100% BB, TH, TL	3	7 430 (54%)	12	30
Pos 3	3 847	100% LT	-	-	-	-
Pos 4	19 421	100% BB, TH, TL	3	4 780 (25%)	12	30
Pos 5	26 472	100% BB, TH, TL	4	8 407 (32%)	12	30
Pos 6	11 009	100% BB, TH, TL	3	7 200 (65%)	12	30
Pos 7	2 147	100% LT	-	-	-	-

Tabelis on krundi kasutamise sihtotstarbed tähistatud kooskõlas Keskkonnaministeeriumi 2002 käsiraamatule "Planeeringute leppemärgid" järgmiselt:

BB – kontori- ja büroohoone maa  
TH – tootmishoone maa

TL – laohoone maa  
LT – tee ja tänava maa

Planeeringualal tagatakse äri- ja/või tootmismaa kruntide haljastatus minimaalselt 10% ulatuses krundi pindalast.

### 5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline.

Välisviimistluse materjalidena on soovituslikud raudbetoon, metall, klaas, plekk, betoonplaadid, keraamilised tellisplaadid. Näha ette vähemalt kahe materjali või tonaalsuse kombineerimine.

Katuseüüp projekteeritavatel hoonetel on lame- või madalakaldeline viilkatus. Samale krundile planeeritavad hooned peavad moodustama ühtse terviku, abihoonete ehitamisel peab kasutama põhihoonega sobivaid materjale ning võimalusel ühtset stiili.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoone korruselisus	Lahendada ehitusprojektiga
Katusekalle / katusekatte materjal	0° - 20° / profiilplekk või rullmaterjal
Hoonete kõrgus	Kuni 16 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Kivi, krohv, metall, klaas, plekk.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3