



Rae vallas Patika külas Kriile kinnistu detailplaneeringu eskiis

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2385/15

Tallinn 2017

Evely Ehrpas
Projektijuht
evely@hendrikson.ee
GSM: 5667 5598

Mevolmet osaühing
Töökoja, Patika küla, Rae vald
Harju maakond, 75316
Registrikood: 11402768

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERITAVA MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK	5
2. PLANEERINGU VASTUS KEHTIVALE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	7
B – JOONISED	8

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringualaks on Rae vallas Patika külas asuvad Kriile (katastriüksuse tunnus: 65303:001:0328), Ädala (katastriüksuse tunnus: 65303:001:0270) ja Töökoja (katastriüksuse tunnus: 65303:001:0026) kinnistud. Planeeringuala suurus on ca 3,9 ha.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritavast alast kirdesse jäävad tootmismaa ning elamumaa ning alast edelasse teisele poole riigimaantee põhimanteed 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa samuti elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud ning koostamisel mitmeid detailplaneeringuid, mis näitab, et maakasutus on muutumas hetkel valdavalt hoonestamata põllu- ja metsamaa aladest hoonestatud elamu-, äri- ja tootmismaadeks.

Planeeritav ala piirneb:

- põhjast maatulundusmaaga;
- lõunast transpordimaa ja tootmismaa;
- idast transpordimaa 11114 Jüri-Vaida tee;
- läänest transpordimaa 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

Planeeringu eesmärk:

Planeeringu eesmärgiks on Kriile kinnistu jagamine 5-ks krundiks ning planeeritud krundile pos 1 kontoriosaga tootmishoone kavandamine. Ädala (pos 2) ja Töökoja (pos 3) kinnistutele täiendavat ehitusõigust ette ei nähta.

Tootmishoones planeeritakse metallitöötlemise valdkonna tegevust. Tooraine ja toodangu transport toimub veoautodega, lisanduv liiklussagedus on väike (mõned veoautod ööpäevas, lisaks töötajate transport). Tootmistegevus ei vaja tehnoloogilist vett ega muid tavapärasest erinevas koguses ressursse.

Tootmishallis ja kontoriosas nähakse ette kokku orienteeruvalt 20 töökohta. Tarbitav maksimaalne vee kogus on 0,5 m³ ööpäevas. Veevarustus on võimalik lahendada Töökoja kinnistul paiknevast puurkaevust. Veetarbimisele vastavas koguses tekib ka reovett.

Planeeringuala lähialal ei ole olemasolevat ühiskanalisatsiooni võrku, kuni selle väljaehitamiseni on vajalik krundile reovee kogumiseks paigaldada sobiva suurusega kogumismahuti ja korraldada selle regulaarne tühjendamine väljaveoga pargimiskohta.

Ajutine lokaalne vee- ja kanalisatsioonilahendus on lubatud kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni. Trasside rajamisel piirkonda on kohustus nendega liituda. Ühisvee ja -kanalisatsioonitrassidega liitumise skeem koostatakse ja kooskõlastatakse AS Elvesoga peale detailplaneeringu algatamist.

Planeeringu eskiisiga moodustatakse järgmised krundid:

Krundi pos nr	Krundi suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	11 407	TT 100
2	4545	TT 100
3	4011	TT 100
4	741	LT 100
5	15 762	ML 100

Krunditud maa bilanss:

T (tootismaa): 19 963 m² (55%);

L (transpordimaa): 741 m² (2%);

M (maatulundusmaa): 15 762 m² (43%).

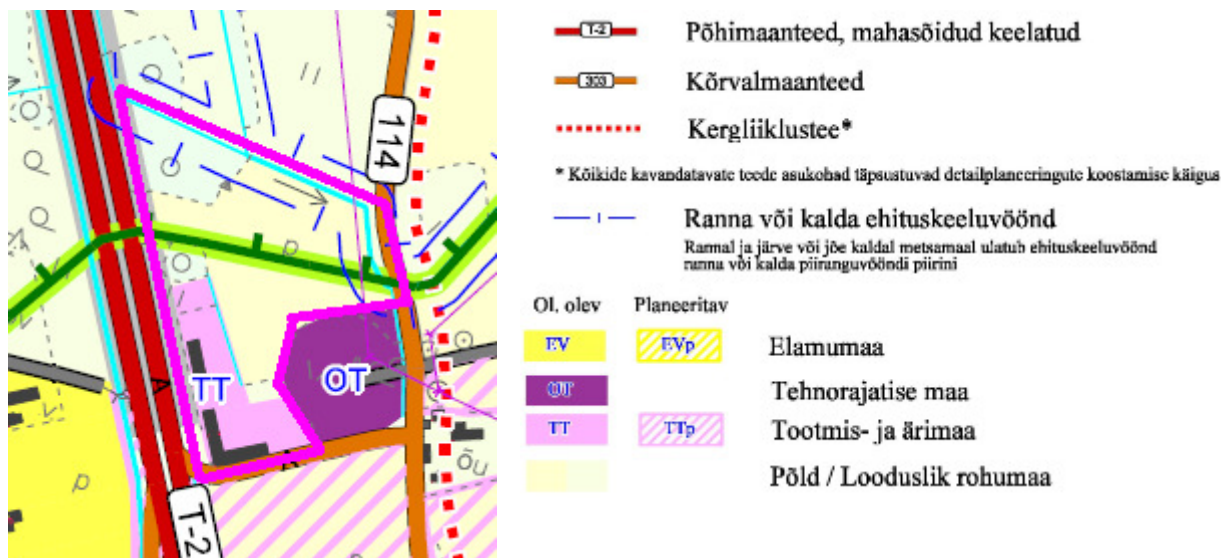
Pos 1 krundile on lubatud rajada üks äri- ja tootmishoone. Ei ole lubatud rajada maavarade kaevandamise ja töötlemise hooneid, energeerikatööstuse hooneid, keemiatööstuse hooneid ja külmhooneid. Muu otstarbega tootmis- ja laohooned on lubatud. Samuti on alale lubatud rajada ärihooneid, sh büroo-, kaubandus- ja teenindushooneid.

Plan. krunt pos 4 on ette nähtud Aaviku-Patika jalg- ja jalgrattatee tarbeks (vastavalt Teedeprojekt OÜ tööle nr T04416).

Plan. krunt pos 5 on ette nähtud üldplaneeringujärgse rohevõrgustiku tarbeks.

2. PLANEERINGU VASTUS KEHTIVALE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering*, mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala põld/ looduslik ruumala maa-alal.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on markeeritud roosa piirjoonega.

Üldplaneering näeb krundi suurimaks täisehituse protsendiks 30%. Suurimaks kõrguseks Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääresetel äri- ja tootmishoonetel on kuni 14 m. Minimaalselt 30% krundi pinnast peab olema haljasala, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, kuhu tuleb ette näha haljastus maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks, krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Olemasolev rohekoridor säilitatakse kogu ulatuses. Krundist pos 1 on haljastatud 79%. Käesolev detailplaneeringu eskiis on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

B – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüsiskeem M 1 : 5000
3. Põhijoonis M 1 : 500