

Huvitatud isik: ART LINK BALTIC OÜ
SOKKEL HOLDING OÜ

Kontaktisik: Ailar Laasma
Tel: 5165658
ailar@artlink.ee

Valtu külas Aroonia maaüksuse detailplaneering

ESKIISVERSIOON

Koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 24 292

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2020

Detailplaneeringu ala kirjeldus

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Valtu külas asuva Aroonia maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritava maaüksuse andmed:

Adress	katastritunnus	maakasutuse sihtotstarve	maaüksuse suurus
Aroonia	66904:002:0149	maatulundusmaa 100%	64 087 m ²

Planeeritav maaüksus paikneb Tallinn - Rapla - Türi maantee (tee nr 15), Vana raudtee (tee nr 6690011) ja Vahtramäe tee (tee nr 6690706) vahelisel alal. Aroonia maaüksus on hoonestamata. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, ülejäänud osa kinnistust on looduslik rohumaa.

Kinnistud on eraomanduses.

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Kinnistule ulatub Tallinn – Rapla – Türi maantee (tee nr 15) tee kaitsevöönd 30m, elektriõhuliini 1-20kV (keskpingeliin) kaitsevöönd 20m, sidekaabli kaitsevöönd 2m ja maaparandussüsteemi maaparandushoiuala Mitsurini puuviljaaed2.

Planeeritavast kinnistust lõunasse ja läände põllumaa, elamumaa ja looduslik rohumaa. Idast piirneb planeeritav ala Tallinn – Rapla – Türi maanteega, põhja suunda jääb Vahtramäe tee ja kõrghaljastusega kaetuda ala.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

Adress	katastritunnus	maakasutuse sihtotstarve	maaüksuse suurus
6692104 Rapla-Kaerepere Kergliiklustee L1	66904:002:0150	transpordimaa	2858 m ²
Veskimäe	66904:002:0053	maatulundusmaa	58827 m ²
Kaasiku	66904:002:0470	elamumaa	19650 m ²
Sireli	66801:001:0620	maatulundusmaa	29201 m ²
6690011 Vana raudtee L1	66901:001:0662	transpordimaa	3346 m ²
6690706 Vahtramäe tee	66904:002:0178	transpordimaa	1230 m ²

Maaüksuse kohta ei ole varasemalt planeeringuid koostatud.

Planeeringualast üle Tallinn-Rapla-Türi maantee jäävad kaks kehtestatud detailplaneeringut:

- Öökulli 2-3 detailplaneering, kehtestatud 22.02.2007 Volikogu otsusega nr 20;
- Triiphoone kinnistu detailplaneering, kehtestatud 27.11.2008 Volikogu otsusega nr 62.

Planeeringualast üle Tallinn-Rapla-Türi maanteed jäävad mitmed ärihooned.

Valla üldplaneering

Endise Rapla valla üldplaneering on kehtestatud 01.03.2011 Vallavolikogu otsusega nr 6. Valla üldplaneeringu kohaselt on Aroonia maaüksuse juhtotstarve planeeritav pere- ja ridaelamumaa ning kaitsev (säilitatav) metsamaa.

Planeeringuala läheduses asuvatele maaüksustele on üldplaneeringus määratud juhtotstarve planeeritav pere- ja ridaelamumaa, planeeritav haljasala ja parkmetsa maa, kaitsev (säilitatav) metsamaa, olemasolev pere- ja ridaelamumaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohtonete maa, planeeritav üldkasutatava hoone maa ning planeeritav tootmismaa.

Detailplaneering on valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet muutev, planeering teeb ettepaneku pere- ja ridaelamumaa ning kaitsev (säilitatav) metsamaa juhtfunktsiooni muutmist äri- ja tootmishoonete jaoks.

Tootmismaa (tootmishoonete maa): tootmismaade all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti tootmist teenindavate ladude ja transpordiettevõtete maad. Uute tootmisalade rajamine toimub üldjuhul olemasolevate ja varem planeeritud tootmisalade tihendamise ja laiendamisena. Uue tootmise rajamisel tuleb eelistada asukohti, kuhu tööjõud saab liigelda ka jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga. Tootmistegevuse ja ladustamise asukoha valikul tuleb vältida müra-, õhu- ja veesaaste ning teiste negatiivsete tegurite võimalikku mõju (ka visuaalset mõju) ümbritsevale keskkonnale, eeskätt elamu- ja puhkealadele. Suurema õhusaaste, müra, vibratsiooni ja kiirguse taseme ning ohuga tootmisettevõtteid tuleb planeerida väljapoole tihe- ja kompaktse asustusega piirkondi. Soovitav on olemasolevad tootmishooned kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumata, alade hoonestamist.

Ärimaa (kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa): kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (B) on teenindusliku ettevõtluse maa (maakatastriseaduse järgne ärimaa). Olulisemaks teguriks ärimaade valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine, samuti nende alade paiknemine teede, trasside ning elamupiirkondade suhtes. Ärimaa on kõrvalfunktsiooniks elamumaadele ja tootmismaadele, et tagada alade mitmekülgne areng. Ärimaa kõrvalfunktsioon antakse eelkõige esmatarbe teeninduse arengu võimaldamiseks suurematele elamualadele.

Kontaktvõõndi analüüsi kaardil on näha, et planeeritud ala paikneb soodsalt maanteeääres.

Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneering näeb ette Aroonia maaüksuse sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast äri- ja tootmismaaks. Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõiguse äri- ja tootmishoonete (TT tootmishoone, TL laohoone ja ÄV väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa) rajamiseks ning krundile juurdepääsu ja tehnovõrkude varustamise lahendamise.

Kinnistule võib rajada kuni seitse hoonet ehitisealuse pinnaga kuni 25000 m² ja brutopinnaga kuni 30000 m². Lubatud on kuni 2- korruselised hooned, hoone suurim lubatav kõrgus 12m. Parkimine on lahendatud omal krundil, parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Krundile on kavandatud üks juurdepääs Vahtramäe teelt (tee nr 6690706), mis on ühenduses Tallinn - Rapla - Türi maanteega (tee nr 15).

Hoonestusala kavandamisel on arvestatud vajadusega elektri õhuliinide asendamine maakaablitega.

Läbi Aroonia kinnistu on kavandatud juurdepääs Kaasiku (66904:002:0470) kinnistule, planeeringus määratakse juurdepääsuservituut Kaasiku kinnistu kasuks.

Planeeritava ala haljastuse osakaal on vähemalt 10%, haljastus on kavandatakse puhervõõndina krundi piirile, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid. Olemasoleva elamumaa ja planeeritava tootmismaa vahele kavandatakse kõrghaljastus vähemalt 15m laiusele puhveralale, samuti on maantee äärsele kergliiklusteega piinevale alale puhverhaljastuse rajamine.

Tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu edasises protsessis.

Planeering arvestab tootmismaa arendamisel üldplaneeringus seatud tingimustega:

- uue tootmise rajamisel tuleb eelistada asukohti, kuhu tööjõud saab liigelda ka jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga;
- tootmistegevuse ja ladustamise asukoha valikul tuleb vältida müra-, õhu- ja veesaaste ning teiste negatiivsete tegurite võimalikku mõju (ka visuaalset mõju) ümbritsevalte keskkonnale, eeskätt elamu- ja puhkealadele;

- tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik vähemalt 20-50m laiune kõrghaljastusala;
- tootmismaal on kohustus vähemalt 10% planeeritud tootmismaast haljastada - eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile.

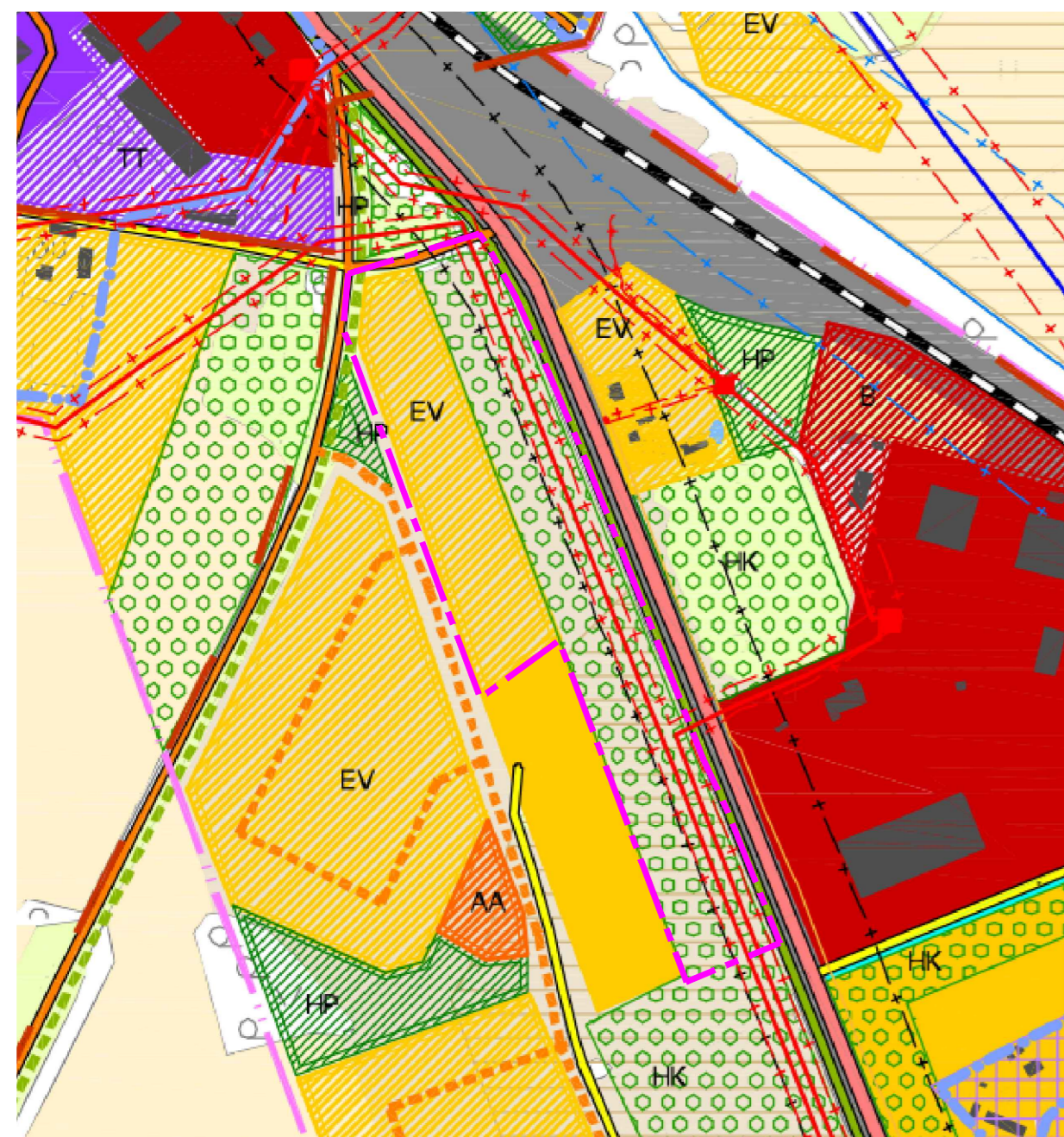
Planeering arvestab ärimaa arendamisel üldplaneeringus seatud tingimustega:

- ärimaade kavandamisel püüda vältida liikluskoormuse võimalikust suurenemisest tekkivat negatiivset mõju;
- parkimine lahendada soovitatavalt omal kinnistul juhindudes Eesti standardis esitatud normidest;
- peamiselt toimub ärimaade arendamine ärimaa kõrvalfunktsiooni kaudu - tootmismaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 40% ulatuses, väljaspool keskuseala määratakse ärimaa kõrvaljuhtotstarbe protsent detailplaneeringu lähtetingimustega;
- ärimaa täpne asukoht määratakse detailplaneeringus, kuid soovitatav asukoht on kvartali välisperimeetril, et vältida elamukvartali sees olulist liiklusvoogude kasvu;
- ärihoonete kavandamisel tuleb tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda.

Joonised

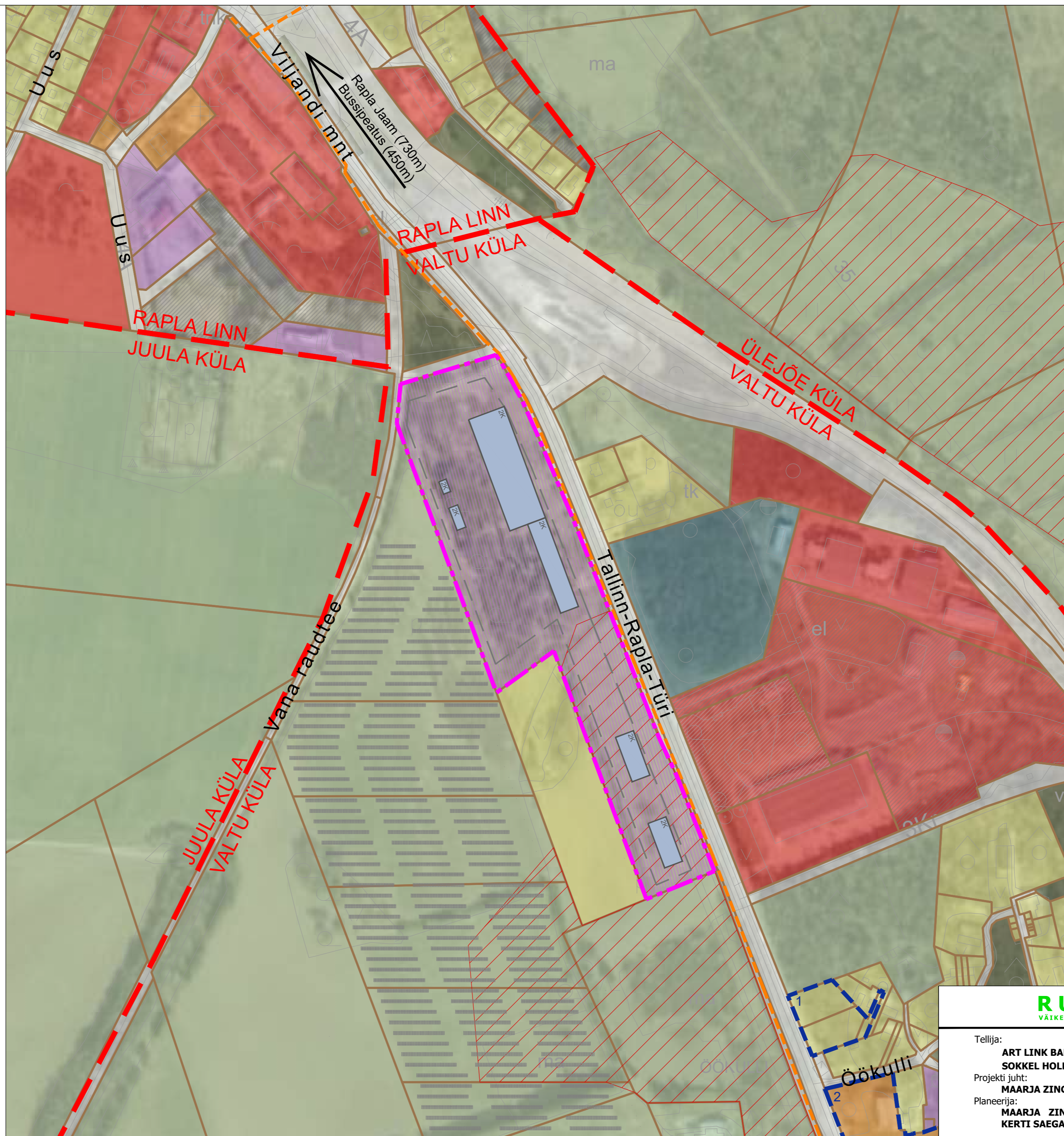
Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Kontaktvöönd
Joonis nr 3	Lahenduskeem

ENDISE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERING (KEHTESTATUD RAPLA VALLAVOLIKOGU 01.03.2011 OTSUSEGA NR 6)



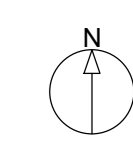
LEGEND

- plan. ala piir
- pere- ja ridaelamumaa
- korterelamu maa
- kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa
- tootismaa
- roheline võrgustik
- riigimaantee, teekaitsevöönd ja teenumber
- kohalik tee
- eratee
- valla piir
- asutuksuse piir ja nimi
- õhuliin 110kV ja kaitsevöönd
- õhuliin 35kV ja kaitsevöönd
- õhuliin 6-15kV, alajaam ja kaitsevöönd
- kaabelliin 6-15kV
- reovee kogumisala piir
- keskuse ala piir
- maaparandatud ala
- kaitsev (säilitatav) metsamaa
- põllumajandusmaa
- metsamajandusmaa
- hooned
- plan. pere- ja ridaelamumaa
- plan. kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
- plan. tootismaa
- plan. üldkasutatava hoone maa
- plan. haljasala ja parkmetsa maa



LEGEND

- asutuksuse piir
- olemasolev kinnistu piir
- plan. ala piir
- plan. hoonestusala
- plan. hoone
- kehtestatud detailplaneering
- plan. tootismaa
- olemasolev elamumaa
- olemasolev ärimaa
- olemasolev ärimaa ja sihtotstarbeta maa
- olemasolev sihtotstarbeta maa
- olemasolev tootismaa
- olemasolev tootmis- ja ärimaa
- olemasolev maatulundusmaa
- olemasolev üldkasutatav maa ja tootismaa
- olemasolev üldkasutatav maa
- olemasolev transpordimaa
- olemasolev kergliiklustee/kõnnitee
- maaparandushoiuala
- varem projekteeritud päikesepaneel (ehitusluba nr 2012271/00682)



KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD

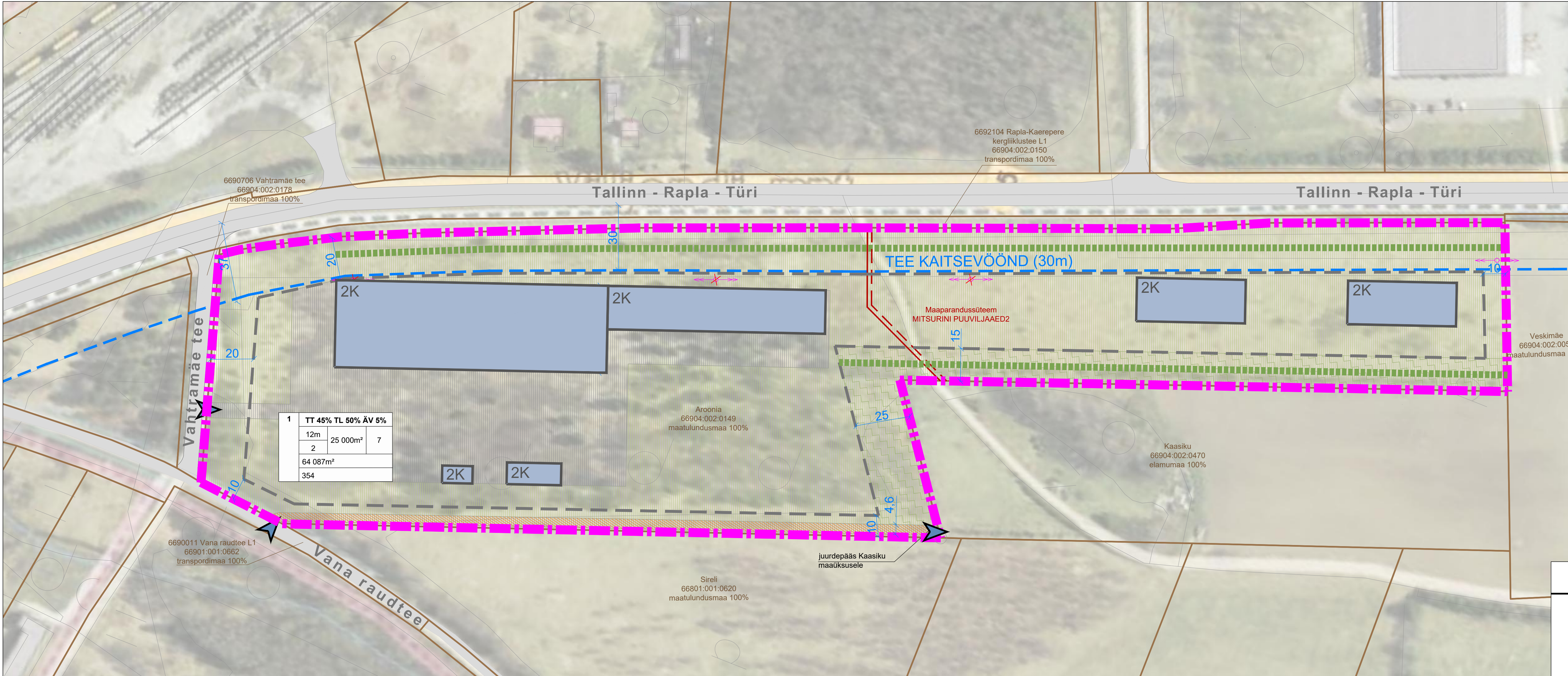
1. Öökulli 2-3, kehtestatud 22.02.2007 Volikogu otusega nr 20.
2. Triiphoone kinnistu, kehtestatud 27.11.2008 Volikogu otsusega nr 62.

Aluskaart: Maa-ameti maainfo kaardirakendus ja endise Rapla valla üldplaneeringu põhikaart.
Kehtestatud detailplaneeringute informatsioon geoinfosüsteemist EVALD.

RUUM JA MAASTIK OÜ
VÄIKE- AMERIKA 20, TALLINN 10129 TEL 6615645 REG.KOOD: 11038715

Tellijä:
ART LINK BALTIC OÜ
SOKKEL HOLDING OÜ
Projekti juht:
MAARJA ZINGEL
Planeerija:
MAARJA ZINGEL
KERTI SAEGA

Projekt:
VALTU KÜLAS AROONIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
Joonis: **KONTAKSVÖÖND**
Töö nr: **02/20**
Möötkava: **1:3000**
Joonise nr: **2**
Kuupäev: **01.07.2020**



- TINGMÄRGID**
- - - Plan. ala piir
 - Olemasolev maaüksuse piir
 - Plan. hoonestusala
 - 1 Pos nr.
 - 2K Plan. hoone võimalik asukoht ja korruselisus
 - ||||| Plan. sõidutee/parkimisala/manööverdusala
 - ||||| Plan. haljastus
 - Olemasolev sõidutee
 - ↖ Plan. juurdepääs krundile
 - X - liikideeritav elektriõhuliini asendatakse maakaabliga
 - Plan. kaitsehaljastus
 - Plan. juurdepääsuservituut
 - Olemasolev tee kaitsevöönd
 - Plan. puhverala olemasoleva elumumaa ja tootmishoonete vahel
 - Olemasolev maaprandushoiuala

hoonete suurim kõrgus (m)	1	TT 45% TL 50% ÄV 5%	sihtotstarve
hoonete suurim korruselisus	2	25 000m ²	7
krundi suurus (m ²)	64 087m ²		ehitisesalune pind (m ²)
parkimiskohtade arv	354		

EHITSÕIGUS

pos. nr	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisesalune pind maapealne (m ²)	hoonete arv krundil	hoonete suurim korruselisus	hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	maapealne suletud brutopind kogu sihtotstarvete kaupa (m ²)	täisehituse protsents	parkimiskohtade arv normatiivne* / kavandatud
1	64 087	25 000	7	2	12	TT 45% TL 50% ÄV 5%	T 95% Ä 5%	T 28 500 Ä 1 500	39%	354*/354

*vastavalt standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016, tabel 9.3 Väikeelamute ala (normatiivi kasutatakse ka laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna ääres).
 ÄV-väikeettevõtte hoone ja -tootmise hoone maa, TL- laohoone maa, TT-tootmishoone maa.

RUUM JA MAASTIK OÜ
 VÄIKE- AMEERIKA 20, TALLINN 10129 TEL 6615645 REG.KOOD: 11038715

Tellija: **ART LINK BALTIC OÜ**
 SOKKEL HOLDING OÜ

Projekt: **VALTU KÜLAS AROONIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Projekti juht: **MAARJA ZINGEL**

Joonis: **PÕHIJONIS**
 Töö nr: **02/20**

Planeerija: **MAARJA ZINGEL**
 KERTI SAEGA

Möötkava: **1:1000**
 Joonise nr: **3**
 Kuupäev: **01.07.2020**