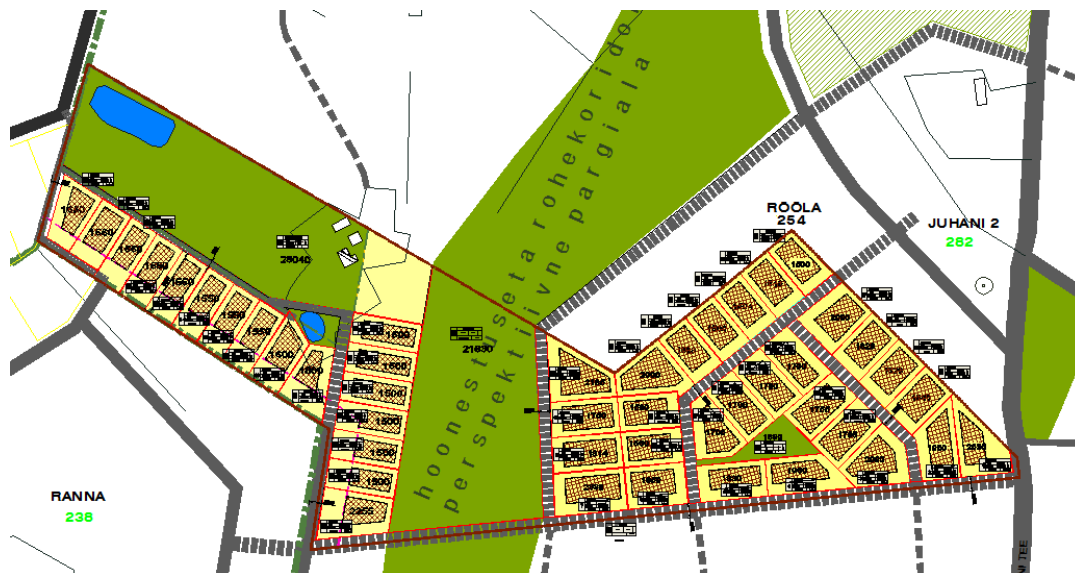




Harjumaa, Rae vald, Rae küla **RÕÕLA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

HUVITATUD ISIK:	Tiiu Soorm gsm: 55 607 130
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Keemia tn 4, Tallinn 10616
ARHITEKT:	Ive Pungar gsm: 56 153 989
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri meelis@opt.ee gsm: 56 605 462

PROJEKTI KOOSSEIS

I Menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1.	SISSEJUHATUS	3
1.1.	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	TÕRGE! JÄRJEHOIDJAT POLE MÄÄRATLETUD.
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1.	ASEND	3
3.2.	ÜLDANDMED	4
3.3.	TEHNOVARUSTUS	4
3.4.	KEHTIVAD KITSENDUSED J APIIRANGUD	4
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGULE	4
5.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	4
5.1.	HOONESTUSTINGIMUSED	5
5.2.	ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED	5
5.3.	TEHNOVÕRGUD	6

III Lisad

IV Joonised

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1: ~
AS-02	Põhijoonis	M 1:500

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Rae külas asuvat Rõõla kinnistut (65301:002:0222). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsuteede ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 14,3 ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel algatatud ja kehtestatud planeeringutega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (kinnitatud 2008);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise krundi jagamine, sihtotstarbe muutmine elumumaaks, haljasala- ja parkmetsamaaks, ehitusvõimaluste väljaselgitamine ning juurdepääsuteede lahendamine.

Planeeringu eskiislahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega ja naaberaladel menetluses olevate ja kehtestatud detailplaneeringutega.

Detailplaneeringu järgmises etapis lahendatakse tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas. Kinnistu paikneb piirkonnas kus lähiaastatel on toimunud kiire arendustegevus ja lähiümbruses on algatatud mitmeid detailplaneeringuid ja toimub ulatuslik ehitustegevus.

Planeeringuala piirneb põhjast Uus-Kroosi ja lõunast Ranna maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntidega millele ei ole algatatud detailplaneeringud.

Läänes paiknevad kehtestatud detailplaneerinualad mille sihtotstarbeks on elumumaa.

Idaküljes Uus-Juhani kinnistule on algatatud detailplaneering.

Juurdepääs planeeringualale toimub läbi Rõõla tänava (L2) ja Graniidi tee kaudu. Säilinud on ka ajalooline külavahetee.

Varem kehtestatud detailplaneeringutega on ette nähtud uus teekoridor, mis kulgeb kinnistust loode pool ja suundub Graniidi teele.

3.2. Üldandmed

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rõõla	14,23ha	65301:002:0222	Maatulundusmaa

Maa-ameti andmetel on maaüksusest 0,34 ha looduslik rohumaa, 2,0 ha metsamaa ja vee alune maa 0,28 ha.

Planeeritaval alal on hoonestus ja ehitised. Piirnevad alad on kasutusel maatulundus- ja elamumaadena.

3.3. Tehnovarustus

Piki kinnistu lõunapiiri kulgeb elektriõhuliin (keskpinge 1-20 kV) ja kinnistusesine Rõõla talu alla 1 kV elektriõhuliin.

Elamu on varustatud joogiveega puurkaevust ja kanaliseerimine on lokaalne.

Lõuna poolt piki kinnistu idapoolset piiri on Rae valla üldplaneeringus ettenähtud perspektiivne maa-ala läbivate vee-, toorvee ja kanalisatsioonitorustike tarbeks.

3.4. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- elektri keskpinge õhuliin piiranguvöönd 20m
- kinnistusesine elektriõhuliin, juurdepääsuservituut
- üldplaneeringus etteantud vee-, toorvee ja kanalisatsioonitorustikud- juurdepääsuservituut

4. Vastavus üldplaneeringule ja teemaplaneeringule

Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on planeeritav ala perspektiivne elamumaa ning piiritletud on põhjast lõunasse kinnistut läbiv rohekoridor ja pargiala.

Teedevõrk järgib üldplaneeringus etteantud ja juba väljaehitatud teid.

Detailplaneering teeb ettepaneku maa sihtotstarbe muutmiseks osaliselt elamumaaks ja moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

Planeeringus on järgitud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri.

5. Planeeringuga kavandatav

Planeeringuga määratakse olemasoleva maatulundusmaa kasutussihtotstarbeks elamumaaks, üldkasutatavaks- ja teemaaks. Olemasolev elamu koos abihoonestusega säilib ja moodustab eraldi elamu-ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundi.

Moodustatakse 47 elamumaa sihtotstarbega krunti. Üldkasutatavaks alaks on planeeritud kinnistut keskelt läbiv haljasala ja parkmetsamaa. Elamukruntide keskele jääb üldkasutatav maa perspektiivse mänguväljaku jaoks.

Planeeringualal moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbeline krunt, mis peale planeeringu kehtestamist antakse üle munitsipaalomandisse. Moodustatakse perspektiivsed erineva laiusega teekoridorid ja jalgteed, tagades juurdepääsuvõimalused kruntidele. Planeeritav katastriüksuste täpsem jaotus, suurus ja paiknemine on näha planeeringu põhijoonisel.

Mahuliselt jätkatakse planeeringu lahendusega lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi. Planeeritavad uusehitised peavad oma lahenduselt arvestama Rae valla välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavadega ning oma välisilmelt vastama piirkonna ja lähiümbruse ehituskonna eripärale ja kujunduslikult stiilile. Sellest põhimõttest on lähtunud arhitektuursete nõuete väljatöötamisel käesolevale lahendusele.

5.1 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

• Planeeritava ala suurus	14,23 ha	
• Kavandatud kruntide arv	50	
• Üldkasutatava maa kruntide arv	2	
• Transpordimaa kruntide arv	1	
• Krunditud maa bilanss		
• Elamumaa	87200 m ²	60%
• Transpordimaa	31780 m ²	22%
• Haljasala ja parkmetsa ala	23320 m ²	18%

5.2 Hoonestustingimused

- Krundile võib ehitada 1 põhihoone ja kuni kaks abihoonet;
- Maksimaalne hoonete alune pind võib olla kokku maksimaalselt 15% krundi pinnast;
- Põhihoone võib olla maksimaalselt kahekorruseline, kõrgusega 8m;
- Abihooned võivad olla maksimaalselt ühekorruselised, kõrgusega 5m;

5.3 Üldised arhitektuursed nõuded

- Katusekaldeks 20-40°. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 50 meetrit;
- Abihoonet võib ehitada põhijoonisel näidatud hoonestusalasasse;
- Välisviimistluses võib kasutada looduslikku kivi, betooni, laudist, vineeri. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale.
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt kui materjalilt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav kuid ka looduskeskkonda ja külamiljöösse sobiv.
- Hoonete fassaadide värvitoonid peavad olema looduslähendased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgune piirdeaed. Tänava poolsele piirile metall- või puitpostidel puitlattidest piire, mida on lubatud kombineerida looduskivist piirdega, kruntide vahelisel piiril metall- või puitpostidel võrkpiire või puitlattidest piire, mida võib kombineerida haljastusega. Kallasrajal liikumist ei ole lubatud piiritleda.
- Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

- Parkimine peab toimuma omal krundil. Vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ normidele on äärelinnas ette nähtud 2-3 parkimiskohta planeeritava üksikelamu kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht õues või hoones lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus vastavalt vajadustele ja võimalustele.

5.4 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrgu-või trassivaldajate tehnilistele tingimustele.

Ive Punger
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ