

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU SISU JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on algatatud Rae valla korraldusega nr. 12 (07. jaanuar 2014) „Karla küla Vikita tee kinnistu katusekalde muutmise detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Planeering on koostatud sama korraldusega kinnitatud lähteseisukohtade alusel.

Planeeritava Vikita tee 3 kinnistu asub Karla külas ja selle katastritunnus on 65301:003:0901 (edaspidi „Planeeritav Kinnistu“). Planeeritava kinnistu pindala on 2 948m², planeeritava ala suurus ~0,4 ha.

Planeeritav Kinnistu asub Vikita detailplaneeringualas, mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu 15. 08.2006 otsusega nr. 149. Kehtiva planeeringuga on määratud Vikita tee 3 kinnistu ehitusõigus, sh. katusekalle, mis on 0-10°. **Käesoleva planeeringu eesmärk on muuta kehtivat detailplaneeringut selliselt, et Vikita tee 3 kinnistule ehitatavate hoonete lubatud katusekalle oleks 15-40°.**

2. PLANEERINGUALA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Assaku-Jüri tee ääres, Jüri kirikust ~500 meetrit põhjas. Ala on tasase reljeefiga. Planeeritav kinnistu piirneb põhjast Vikita teega, mis on välja ehitatud ja asfalteeritud. Kõik tehnovõrgud on välja ehitatud ja liitumispunktid olemas (vt. geoalus). Planeeritaval kinnistul on ühendus vee- ja kanalisatsioonitrassidega (Elveso AS), sidetrassiga (Elion Ettevõtted AS), sadeveetrassiga (arendaja omandis) ning rajatud on liitumispunktid tulevaste ridaelamute elektrivarustuse tarbeks (Jaotusvõrk OÜ). Samuti on välja ehitatud tänavavalgustus (sisse lülitatud).



Vaade Planeeritavale Kinnistule, fotol näha välja ehitatud liitumiskilbid

Planeeritavale Kinnistule on teostatud osaliselt pinnasetäide selliselt, et kehtiva detailplaneeringu kohaselt kavandatud hoonete asukohad on täitmata. Selliselt on tekkinud vundamendisüvendid, mis kevad-sügisel perioodil täituvad veega.



Vaade Planeeritaval Kinnistul asuvatele vundamendisüvenditele

Planeeritava Kinnistu edelanurgas paikneb lastemänguväljak. Lastemänguväljak säilitatakse ka käesoleva planeeringu alusel.



Vaade olemasolevale lastemänguväljakule

3. PLANEERINGU LAHENDUS JA SELLE PÕHJENDUS

Käesoleva planeeringuga ei muudeta varasema planeeringuga määratud kruntide piire. Samuti ei muudeta tehnovõrkude lahendust (välja ehitatud).

Käesoleva planeeringuga ei muudeta Vikita kinnistu detailplaneeringu alusel määratud ehitusõigust. Vikita tee 3 ehitusõiguse parameetrid on järgnevad:

- | | |
|---|-------------------|
| - Sihtotstarve | ER 100% |
| - Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | 600m ² |
| - Max korruselisus | 2 |
| - Hoonete suurim lubatud arv krundil | 2 |
| - Hoonete suurim lubatud kõrgus | 8m |
| - Minimaalne tulepüsivuse klass | TP3 |

Planeeritavale kinnistule on kavandatud 16 parkimiskohta.

Käesoleva planeeringu alusel nähakse ette varasemast erinev katusekalle (15-40°).

Planeeritav Kinnistu piirneb segahoonestusega. Kinnistust kirdes asuval Tõnikse kinnistul paiknevad vanad (paekivist) taluhooned. Katusekalle 45°.



Vaade Tõnikse kinnistul paiknevatele hoonetele

Planeeritavast Kinnistust lõunas paikneb Andrekse talu, mille katusekalle on samuti 45°

Kinnistust edelas paikneb Lodjapuu tee 8 pooleliolev ridaelamu, millel on ühepoolse kaldega katus, katusekalle ~10°



Vaade pooleliolevale Lodjapuu tee 8 ridaelamule

Planeeritavast Kinnistust idas paiknevad Lodjapuu tee 10 ja 12 ridaelamud, millel on ühepoolse kaldega katus, katusekalle $\sim 5^\circ$



Vaade Lodjapuu tee 10 ja 12 ridaelamutele

Planeeritavast Kinnistust loodes asuval Kangru kinnistul paiknevad renoveeritud taluhooned. Katusekalle 45° .



Vaade Kangru kinnistu renoveeritud taluhoonetele

Planeeritavast Kinnistust põhjas asub Vikita tee 2 ridaelamu. Katusekalle 2° .



Vaade Vikita tee 2 ridaelamule

Planeeritud katusekalle $15-40^\circ$ on ümbritsevate hoonete aritmeetiline keskmine.

4. NÕUDED HOONETE PROJEKTEERIMISEL

Hoonete projekteerimise võtta aluseks käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus. Hoonete eskiirprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150kBq/m³). Sellest tulenevalt tuleb hoonete projekteerimisel tellida Planeeritavale Kinnistule radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikuse hinnang. Vastav hinnang esitada eelprojekti koosseisus. Eelprojektis tuleb vajadusel ette näha raportist tulenevad meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

Iga elamisühiku kohta tuleb projekteerida 2 (kaks) parkimiskohta.