

1. Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused

Rae vallavalitsuse kiri nr. 23.12.2015 nr.6-1/ 10622 Aruvalla küla Rebasemäe kinnistu detailplaneeringust.

Huvitatud isiku Nele Rohtla taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

1.1. Lähtematerjalid ja detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tehtud uuringud

- planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 "Digitaalselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Katastriüksuse plaan;
- Ehitusseadustik
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 1169

Uuringud

- Geodeetiline alusplaan, töö nr:16-001. Mõõdistaja: geodeet Kaido Põrk

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada õueala seoses uue elamu ehitamisega ja praeguse elamu (rehielamu) muutmisega abihooneks, määrata hoonestustingimused, lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3. Lähteandmed

Planeeritava ala katastritunnus on 65303:004:008 ja suurus 6,34 ha. Omanikuks on Nele Rohtla. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ala paikneb Rae valla lõuna osas hajaasustuspriirkonnas rohevõrgustiku alal Aruvalla külas.

Planeeritaval alal paikneb vanem elamukompleks ning olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev elamu (ehitusregistri kood 116018774) on viilkatusega palkehitis (rehielamu). Kinnistul on veel puitehitisena küün (ehitusregistri koodiga 116018775). Kinnistul paikneb veel šahtkaev (reg.kood. 220410609), puurkaev (reg.kood 220752572), kasvuhoone (reg.kood 22040575). Saun-väliköögi (reg.kood 1207493076) ehitus on alustamisel, kuid hoone mahamärkimisel avastati maamõõtja poolt tehtud viga kinnistu ühe piiripunkti osas ning praegu on viga parandamisel. Täpsustatud andmed esitatakse lõpliku detailplaneeringuga.

Planeeritaval alal asub elektriõhuliin KUNIMÄE:REBASEMÄE (tunnus M168019536).

4. Kontaktvööndi analüüs

Tegemist on Rae valla lõunaosa äärealaga, kus asustus on hõre ning suuremad tiheasustusalad puuduvad. Valla üldplaneeringuga olulisi maakasutuse muudatusi piirkonnas ei kavandata, valdavalt jätkub maade senine kasutus.

Planeeringualaga piirnevad katastriüksused (Kaunimäe, Uus-Vanaka, Paunküla metskond 42) asuvad rohevõrgustikus ja on maatulundusmaa sihtotstarbega - vt. joonis DP-2.

5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Algatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on piirkonna maa juhtfunktsiooniks maatulundusmaa. Ka antud kinnistu puhul jääb põhiliseks funktsiooniks maatulundusmaa.

Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. (praugune kinnistu 6,34 ha). Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu õueala ulatuses, mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Õueala täpsem võimalik suurus ja asukoht oleneb väljakujunenud olukorrast.

Praegusel juhul on väljamõõdetud loodusesse sobiv õueala 0,75 ha

Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90% territooriumist. Praegusel juhul on kavas seda nõuet järgida ja kujunenud looduslikku situatsiooni võimalikult palju hoida. Ka õuealal jätkub rohevõrgustik.

Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Piirdeaedade kõrgus max 1.50 m.

Antud planeeringus on piirdeaed mõeldud õueala piiramiseks. Piirdeaed tuleb puidust lattaiana või võrkaiana. Piirdeaed ülejäänud kinnistu osas võib kõne alla tulla tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutamisest.

6. Haljastus

Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt, võsa ja haiged puud eemaldatakse. Õueala kontuurile istutatakse osaliselt kuusehekk. Vana kuusehekk, mis eraldab varasemat väiksemat õueala eemaldatakse kahjustunud osas. Heki osaline eemaldamine tagab ühtsema õueala. Juurde istutatakse mõned põlispuud (näit. pärn, vaher, tamm) lähtudes taluõue kujundamise traditsioonidest.

7. Planeerimislahendus

Kavas on ehitada uus eluhoone ja seoses sellega ka suurendada õueala. Vana eluhoone (rehielamu) jääb abihooneks. Rehielamut ei ole plaanis edaspidi ümber ehitada, vaid hoone säilitatakse võimalikult algsel kujul. Samuti säilitatakse algsel kujul vana küün. Uue elamu asukoht on sobitatud maastikusse arvestades reljeefi ja olemasolevat haljastust. Valitud on maastikul kõrgem koht nagu ajalooliselt seda on tehtud. Uus elamu tuleb viilkatusega kahekordne (katusekorrusega) hoone. Mahulisel

projekteerimisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega, piirkonna ehitustraditsioonidega ja maastikusse sobivusega. Hoone tuleb kompaktne ja pretensioonitu. Fassaadidel kasutatakse traditsioonilisi loodulikke ehitusmaterjale (kivi, puit).