

Tellija:

Helen Sarevet

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi,

Rae vald, Harjumaa

Tel 5110394,

www.salaterrena.ee

Veebruar 2018

JAANISAUNA KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERIG ESKIIS

Koostamise **2018/02/01**

kuupäev

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Töö nr DP 1/18

SISUKORD

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	4
Planeeringu koostamise eesmärk	4
Rae valla üldplaneering	4
Planeeritava ala kontaktvöönd	5
Planeeritav ala	6
PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
Planeeritava ala kinnistu ja ehitusõigus	7

JOONISED

1	Situatsiooni skeem	
2	Põhijoonis/ESKIIS	M 1:500

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Jaanisauna kinnistu (tunnus: 65301:001:4635) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Karla külas. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistusihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, tehnovõrgukude ja haljastuse lahenduste määramine vastavalt Rae valla üldplaneeringule.

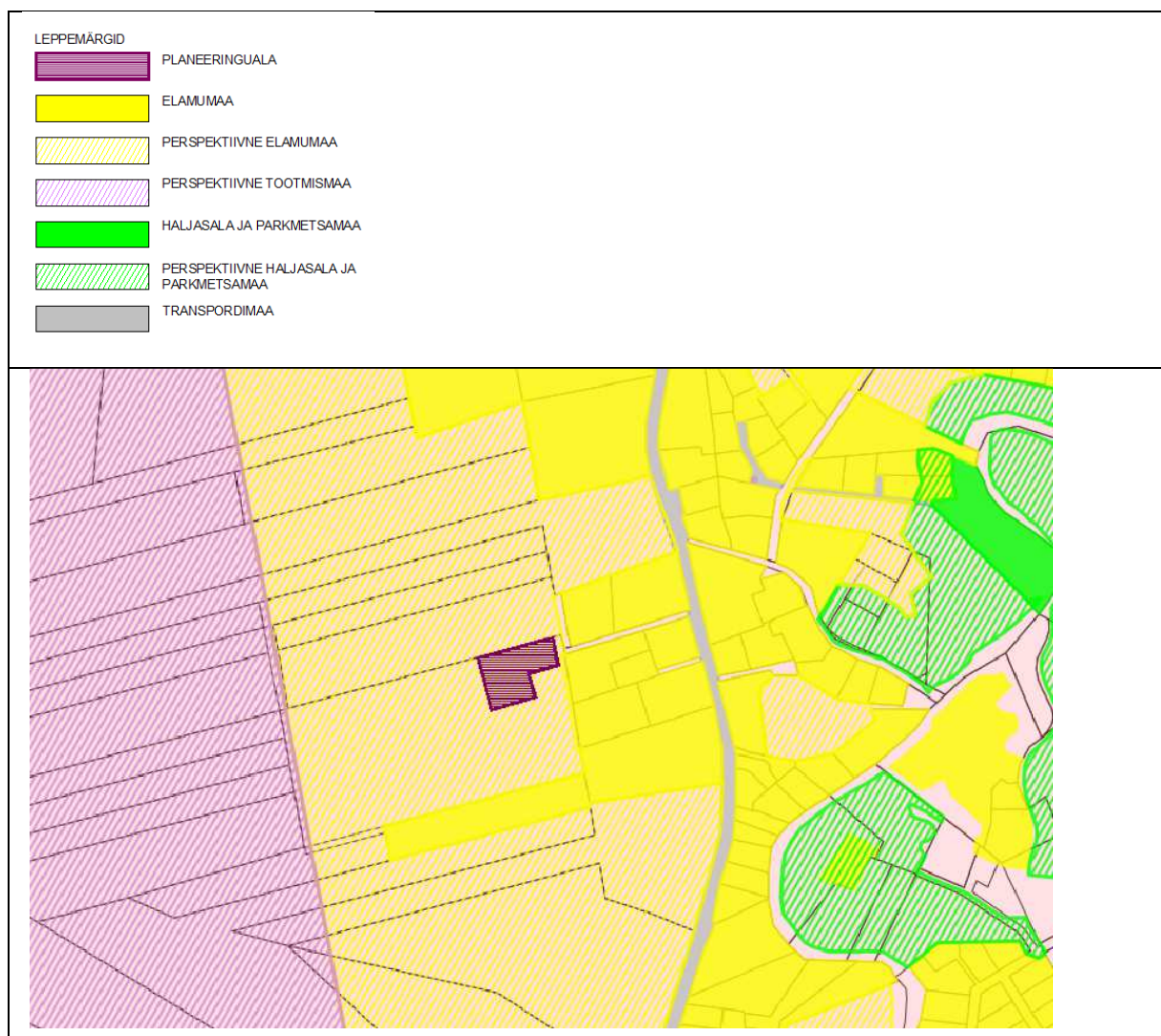
Rae valla üldplaneering

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala perspektiivsele elamumaale. Planeeritav ala on valdavalt ümbritsetud samuti elamumaadest ja perspektiivsetest elumaaadest.

Planeeritav krunt asub olemasoleval kompaktse asustusega alal.

Planeeringuga ei muudetakse kinnistu praegust sihtotstarvet (maatulundusmaa100%).

Detailplaneering on Rae valla üldplaneeringuga kooskõlas.

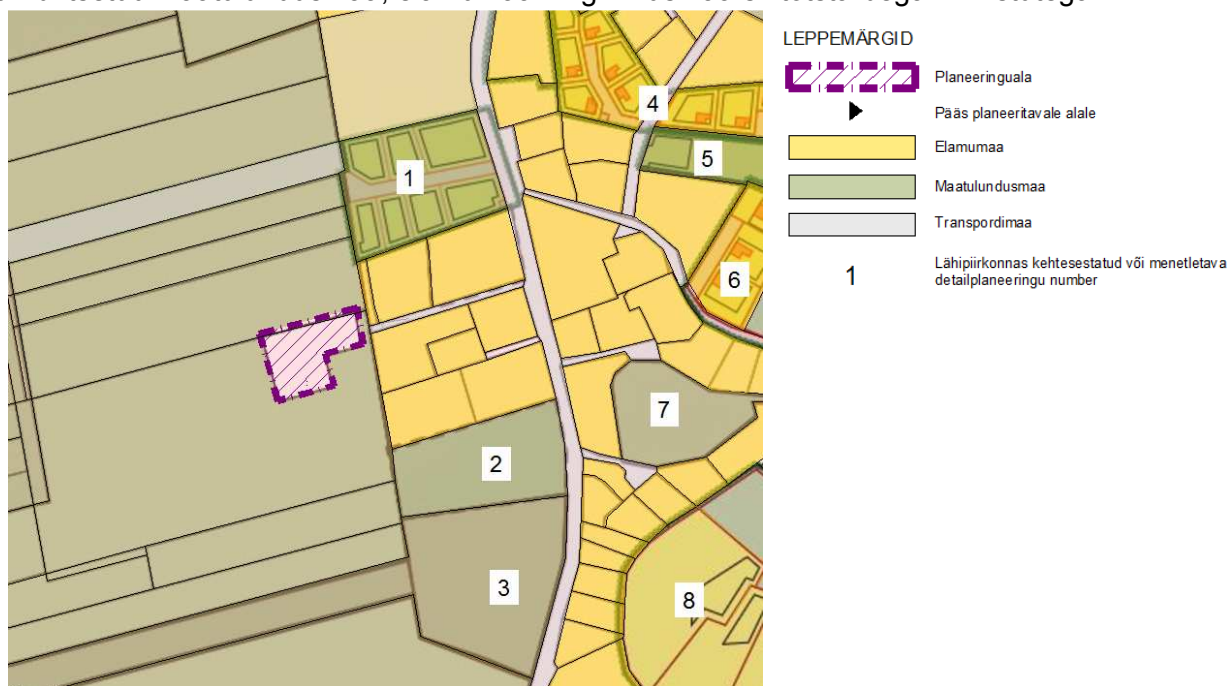


Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu joonisest (allikas: <http://gis.rae.ee>)

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Karla külas. Planeeritava kinnistu sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa. Planeeritav ala on ümbritsetud maatulundusmaa, elumumaa ning liiklusmaa sihtotstarbega kinnistutega.



DP nr skeemil	DP nr	Detailplaneeringuga kavandatud kavandatud	DP staatus
1	DP0198	elamukrundid	menetletav
2	DP0267	elamukrundid	ajutiselt peatatud
3	DP0399	elamukrundid	menetletav
4	DP0195	elamukrundid	kehtestatud
5	DP0726	elamukrundid	kehtestatud
6	DP0936	elamukrundid	kehtestatud
7	DP0659	elamukrundid	menetletav
8	DP0538	elamukrundid	kehtestatud

Skeem 2. Kontaktvööndi skeem (allikad: olemasolev maakasutus: Maa-Ameti X-gis rakendus, detailplaneeringud: <http://gis.rae.ee>)

Tegemist on järjest tiheneva asustusega elumupiirkonnaga.

Planeeritav ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala koosneb ühest kinnistust:

- Jaanisauna, katastritunnus 65301:001:4635, pindala 4451m², maatulundusmaa 100%.

Maaomand planeeritava alal

Planeeritava kinnistu omanik on Helen Sarevet.

Maa-ala üldiseloomustus

Tegemist on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga, millel asub abihoone.

Tehnovõrgud

Planeeritava alal tehnovõrgud puuduvad.

Väljaspool planeeritavat kinnistut, planeeritavast alast idas kulgeb tänavavalgusti jaoks mõeldud elektriliin.

Planeeritavast alast idas, Papli tänava alguses on AS ELVESOLE kuuluvad vee ja kanalisatsioonitrassid ning Telia Eesti AS-i omanduses olev sidekaabel.

Kavandatava katastriüksuse piiril PV elektrikilp 3x16A

Teed

Juurdepääs planeeritavale alale on Papli tänavalt läbi Jüri tee (Lagedi-Jüri kõrvalmaantee nr 11112).

Planeeritava ala reljeef

Planeeritavate ala maapind on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgused jäävad 37,10 m ja 38,0 m vahele Kroonlinna nulli järgi.

Hooned

Planeeritava alal hoonestus puudub.

Haljastus

Ala põhjaosas, on kuusehekk ja ala idaosas on mõned kõrgemad lehtpuud- Ala lääneosas on mõned väiksemad lehtpuud.

Piirangud

Planeeritava ala asub lennuvälja lennukaitsevööndis.
Muud piirangud alal puuduvad.

PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ühe maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmist täies ulatuses elamumaaks ja ehitusõiguse seadmist.

Planeeritava ala kinnistu ja ehitusõigus

Ettepanek on muuta planeeringuga olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbekinnistu üksikelamu maa sihtotstarbega kinnistuks ning näha ette ehitustingimused.

- maatulundusmaa 100%.
- pindala 4451m²

Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.

Hoonetele esitatavad nõuded:

- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 20%
- Maksimaalne põhihoone ehitusalune pind 200–m²
- Hoonestusviis – lahtine
- Lubatud hoonete arv – üks põhi ja 2 abihoonet (1+2)
- Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus –kuni 8 m
- Lubatud abihoone korruselisus – 1 korrus
- Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus –kuni 5m
- Lubatud abihoone maksimaalne ehitusalune pind 40 m²
- Katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti
- Lubatud katusekalde 15-45°. Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Väikese katusepinnaga abihoonetel võib katusekalle olla 0-45.
- Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva,piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet, eelistada looduslikke materjale. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv.
- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus;
- Parkimine lahendada omal krundil
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
- Piirdeaia – Lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest.
- Aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire.

Teed ja parkimine

Moodustatavale hoonestamata elamumaa krundile (pos 1) rajada ligipääs Papli tänavalt.

Parkimine lahendada omal krundil. Tugevdatud alusel parkimiskohad täpsustada hoone ja/või haljastuse projektiga.

Vesi ja kanalisatsioon

Liituda ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Elekter

Elektriga liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Küte

Küte lahendada lokaalselt. Eelistada keskkonnasõbralikku küttesüsteemi, näiteks maakütet.

Sademevesi

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Drenaaž ja vihmapeenrad projekteerida hoone või haljastusprojekti koosseisus.

Tuleohutus

Tuleohutus nõuete seadmisel on lähtutud 05.05.2010 vastu võetud Tuleohutuse seadusest. Ahju, kamina või pliidi kütmise nõuded

Tuleohu vältimiseks tuleb tagada kogu kütmise aja jooksul ning vahetult pärast kütmise lõpetamist selle kontroll. Keelatud on ahju, kamina või pliidi koldes süüdata tuld põlevvedeliku abil. Kütus või põlevmaterjal tuleb ahju, kamina või pliidi kasutamisel paigutada neist ohutusse kaugusesse.

Põlevmaterjali ladustamise nõuded

Põlevmaterjali ei tohi hoida ehitises, selle all või vahetus läheduses selliselt, et see põhjustaks tuleohu või raskendaks päästetööd.

Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast ohutus kauguses.

Põlevmaterjali peab piiratud või tähistatud kinnisasjal, ehitises või ruumis paigutama vastavalt ohtlike ainete hoidmise ühtesobivusele.

Põlevmaterjali ladustamine või mootorsõiduki või muude sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskuja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Küttekoldevälise tule tegemise nõuded

Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise koha ümbrus peab olema puhastatud selliselt, et oleks takistatud tule levik.

Küttekoldevälise tule tegemisel ja grillimisel tuleb arvestada ümbruse ja ilmastikutingimuste mõju tuletegemise ohutusele.

Küttekoldevälise tule tegemise juures peab olema piisaval hulgal esmaseid tulekustutusvahendeid või muid tule kustutamiseks kasutatavaid vahendeid, arvestades ohustatud ehitisi või looduskeskkonda.

Lökke tegemisel ja grilliseadme kasutamisel tuleb tagada pidev järelevalve. Pärast lõkke tegemist või grilliseadme kasutamist tuleb põlemisjäägid lasta täielikult ära põleda, summutada või kustutada need veega.

Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Tuleohutuspaigaldis

Elamu või korteri omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalisatsioonanduriga.

Tuletõrje veevõtusüsteem projekteerida vastavalt nõuetele lähimast tuletõrjeveevõtukohast.

Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine näha ette omal krundil. Kinnistute väravate lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Servituudi vajadus

Planeeritavale kinnistule (pos 1) juurdepääsuks näha ette teeservituut piirnevale kinnistule (kü nr: 65301:001:4636) planeeritava kinnistu valdaja kasuks. Piirneva kinnistu omanikuga on juba eelkokkulepe saavutatud.