

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 12-17

Tellija: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Rae vald
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: Tarmo Vainomäe

Majaka põik 9
Tallinn 75301
Harju maakond
e-mail:
tarmo.vainomae@outlook.com

HARJUMAA, RAE VALD, LAGEDI ALEVIK

**LAGEDI ALEVIK KUUSE PÕIK 1 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Eskiis algamiseks

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2017

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSSEIS

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS	5
3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs.....	5
3.2. Alal kehtiv detailplaneering	6
3.3. Kontaktala analüüs ning sellest tulenevalt lahenduse kujunemine	7
3.4. Krundijaotus.....	7
3.5. Projekteerimise põhimõtted.	7
3.5.1. Kruntide ehitusõigus	7
3.6. Servituudid.....	8

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Kontaktala M 1:3000

Joonis 3: Põhijoonis (eskiis algatamiseks) M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Tarmo Vainomäe. Planeeritavaks alaks on Kuuse põik 1 (kat. tunnus: 65301:001:4641) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Määrata planeeritavale krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamu ehitamiseks, lahendada juurdepääs alale ning põhimõtteline tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

▪ Maakasutus

Kuuse põik 1 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4641;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr;
- katastriüksuse pindala 4137 m².

▪ Asukoht

Kuuse põik 1 kinnistu asub Harju maakonnas Rae vallas Lagedi alevikus. Planeeringualale pääseb Kuuse tänavalt läbi Kuuse tänav 1 katastriüksuse (65301:013:0220).



Joonis 1. ● Kuuse põik 1, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2017-05-05).

- **Hooned ja rajatised**

Kinnistu on hoonestamata.

- **Kitsendused**

- sideliini kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge;

3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Kuuse põik 1 kinnistule hoonestustingimuste ja ehitusõiguse määramise üksikelamu ehitamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsutee lahendus. Tehnovõrkude lahendus esitatakse detailplaneeringu põhiosas.

3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb Kuuse põik 1 kinnistu olemasoleval elamumaal (kollasega tähistatud).



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.  Kuuse põik 1.

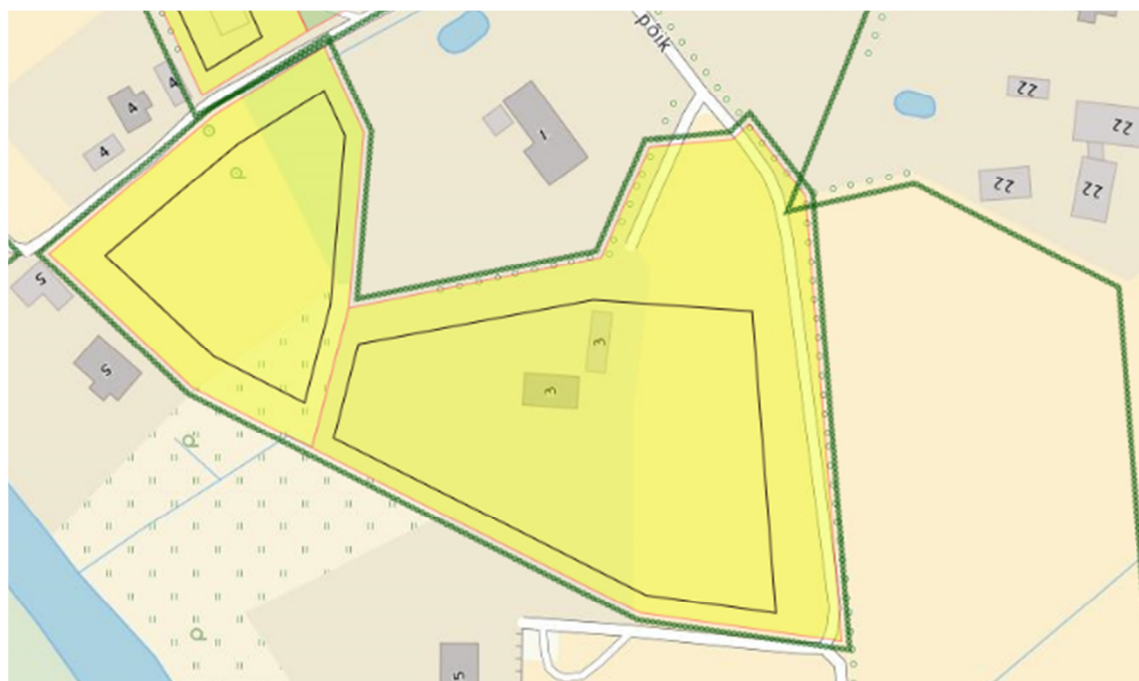
3.1.1. Planeeringulahenduse vastavus Rae valla üldplaneeringuga (Lisa 3 Piirkondlikud hoonestustingimused)

	Rae valla üldplaneeringuga määratud piirkondlikud hoonestustingimused Lagedi alevikus	Lagedi aleviku Kuuse põik 1 kinnistu detailplaneeringuga määratavad hoonestustingimused
Krundi täisehitus %	10-15%, olenevalt krundi suurusest.	Krundi täisehitus 15%.
Krundi suurus	Olemasoleval elamualal jagamise tulemusena min 1200m ²	4137 m ²
Kõrgus ja korruselisus	2 korrust ja 8 m kõrge	2 korrust ja 8 m kõrge.
Abihooned; hoonete arv krundil	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m. Koos elamuga kokku 3 hoonet.	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m. Koos elamuga kokku 3 hoonet.
Piirded	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

3.2. Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Mihklisaun 2 kinnistu detailplaneering (DP0125), kehtestatud 27.01.2004 korraldus nr. 64.



Joonis 3. Väljavõte Rae valla avalikust kaardirakendusest (<http://gis.rae.ee>).

3.3. Kontaktala analüüs ning sellest tulenevalt lahenduse kujunemine

Planeeringuala paikneb Lagedi alevikus ning piirneb Kooli tn 20, Kooli tn 22, Kristjani, Kuuse põik 3 ja Kuuse tn 1 katastriüksustega ning reformimata riigimaaga. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamumaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega.

3.4. Krundijaotus.

Kuuse põik 1 kinnistu piire ei muudeta.

3.5. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu krundile lubatakse ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 80m². Elamu võib olla kuni kahekorruseline ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8m. Elamul on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisiseselt.

3.5.1. Kruuntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 620 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 8 m / 5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

3.6. Servituudid

Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	Servituudi sisu
Kuuse tn 1 (65301:013:0220)	Kuuse põik 1 (65301:001:4641), Kuuse põik 3 (65301:001:4642), Kuuse põik 5 (65301:013:0040)	Reaalservituut	Juurdepääsu tagamiseks
Kuuse põik 1 (65301:001:4641)	Kuuse põik 3 (65301:001:4642), Kuuse põik 5 (65301:013:0040)	Reaalservituut	Juurdepääsu tagamiseks