

1.1 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita Kodu tee 5 ja 7 elumumaa sihtotstarbega krundid ja määrata ehitusõigus ühe ühepereelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

1.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

1.2.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr462) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks elumumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal moodustatud krundi ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmine elamahoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu näitajate võrdlus üldplaneeringu piirkonna hoonestustingimuste näitajatega

	Üldplaneering	Detailplaneering
Krundi suurus	- min 1500m ²	3043 m ² .
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEK, Ä, T, Üh)	-Ühepereelamud -Korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	- ühepereelamu.
Krundi täisehitus %; koormusindeks	- Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	- ühepereelamu krundi täisehitus % -15,0.
Kõrgus ja korruselisus	-Ühepereelamud 2-korrust 8m	- ühepereelamu 2-korrust 8m
Haljastus	-Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m -Läbivate teede äärde puudeallee	- Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m	- tingimus täidetud, vt joonis DP-4 kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel.
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10m	- planeeritud kaugus, vt joonis DP-4.
Katusekalle, räästa kõrgus	-Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	- lisatud arhitektuuri nõuetesse, vt seletuskirja peatükk 3.4.
Piirded	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -Võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest	-lisatud arhitektuuri nõuetesse., vt seletuskirja peatükk 3.4.
Materjalikäsitus	-Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	- lisatud arhitektuuri nõuetesse, vt seletuskirja peatükk 3.4.

Detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringule.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maaala asub Rae vallas Peetri alevikus Kodu tee ja Kasemetsa tee vahelisel alal. Maaala suurus on 0,31 hektarit. Juurdepääs planeeritud alale on Kodu teelt.

Planeeritud alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

2.1.1 Planeeritud ala maakasutus

Maaalal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m²	Registria sa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kodu tee 5	1513	10934650	65301:001:4673	Elamumaa	Eraomand
2	Kodu tee 7	1530	10934450	65301:001:4671	Elamumaa	Eraomand

2.2 PLANEERITUD ALA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala ümbruses asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m²/ ha	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kodu tee	5988	10933150	65301:001:4658	Transpordimaa	Munitsipaalomand
2	Kodu tee 3	1509	10934750	65301:001:4675	Elamumaa	Eraomand
3	Kodu tee 9	1511	10934350	65301:001:4670	Elamumaa	Eraomand
4	Kasemetsa tee 4	1532	10013302	65301:001:1344	Elamumaa	Eraomand
5	Kasemetsa tee 4a	1507	10013402	65301:001:1345	Elamumaa	Eraomand
6	Kasemetsa tee 5	1534	10934550	65301:001:4672	Elamumaa	Eraomand

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritud alale on Kodu teelt.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal on välja ehitaud Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgsed tehnovõrgud.

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS HEAKORD

Planeeritud ala on suures enamuses looduslikus seisus rohumaa. Kõrghaljastus puudub.

2.6 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritud maalale laienevad järgmised kitsendused: Puuduvad.

3 PLANEERITUD ETTEPANEK

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritud maaala asub Rae vallas Peetri alevikus Kodu tee ja Kasemetsa tee vahelisel alal, jäädes Peetri aleviku keskossa ning olles ümbritsetud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetest – üksik-, rida- kui ka korterelamud. Ala piirneb põhjast Kodu teega, läänest ja idast hoonestamata elumumaa kinnistutega ning lõunast hoonestatud Kasemetsa tee elumumaa kinnistutega.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel lähtuti nii kontaktvööndi üldisest lahendusest kui ka üldplaneeringus sätestatud hoonestustingimustest.

Ühistransport valla keskusega kui ka naabervalla keskustega on korraldatud bussidega. Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale on Vana- Tartu maanteel asuv Veski peatus.

Kontaktvöödis olevad detailplaneeringud (seisuga 21.03.2019):

1. Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0740), kehtestatud 05.09.2017; korraldus nr. 1181
2. Kasemetsa ja Peetri tee 1 kinnistu detailplaneering (DP0146), 6 ühepereelamukrunti, kehtestatud 21.12.2004 korraldus nr.1751

3.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

Planeeritud lahenduse sh ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimused jäävad muutmata.

Planeeritud ühepereelamu krundi suurus on kavandatud 3043m². Krundi täisehituse protsendiks on kavandatud ca 15%. Elamu juurde on lubatud rajada kuni 2 abihoonet, mille ehitisealuseks pinnaks on lubatud kuni 100m². Maksimaalseks korruselisuseks on kavandatud 2 ja kõrguseks kuni 8 meetrit. Abihoonetel vastavalt 1 ja 5 meetrit.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)

Maa sihtotstarve	Pindala (m ²)	Osakaal
E- elumumaa	3043	100%

3.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Detailplaneeringus on määratud krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused ühe ühepereelamu ehitamiseks.

Kruntide kasutamise tingimused:

Pos nr	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonete alune pind [m ²]		Max./min. korruselisus		Hoone kõrgus maapinnast [m]	Hoonete arv krundil (elamu + abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)
		maapealne	maa-alune	maapealne	maa-alune			
1	3043	450 (sh abihooned kuni 100m ²)	450	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%

3.4 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega.

- Hoonete ± 0.00 : määrata ehitusprojekti koostamise staadiumis, sh arvestada ka projekteeritava vertikaalplaneeringuga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.
- Katusekalle: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Katusekatte tooniks valida tume toon – must, tumehall, tumepruun. Katuseharjajooned ja -kalded täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.
- Välisviimistluse nõuded: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Soovitav on välisviimistluses kasutada kahe erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, mis peavad olema liigendatult vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Konkreetsed hoone välisviimistlus materjalid määratakse ehitusprojektis koostöös Rae Vallavalitsuse arhitektiga.
- Piirded: Ühepereelamute ümber võib rajada kuni 1,5 m kõrgused piirded. Piirete rajamisel tuleb arvestada hoonestustüübi ja naaberkinnistute piirete lahendusega. Piirded ei tohi avaneda tänavale. Korterelamu kinnistu ümber ei ole piirete rajamine lubatud.