****

|  |  |
| --- | --- |
| Aadress | Oda tee 2,4, Järveküla, Rae vald, Harju maakond |
| Töö nimetus | Eskiislahendus detailplaneeringu algatamistaotluse juurde |
| Koostaja ärinimi | Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159  |
| Vastustav arhitekt | Loona Lepp |
| Koostamise kuupäev | 2023-10-18 |
| Huvitatud isik | Ingomar Künnapuu |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Osaühing Visioonprojektreg nr 10481526Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 www.visioonprojekt.eu | tel +372 5017159loona@visioonprojekt.eu | MTR EP10481526-0001(reg kuupäev 27.03.2003) |

**SISUKORD**

**JOONISED**

* Seletuskiri
* Situatsiooniskeem
* Kontaktvööndi analüüs
* Põhijoonis eskiis

**SELETUSKIRI**

[1 Olemasoleva olukorra kirjeldus 3](#_Toc148517632)

[2 Planeeringu eesmärk 3](#_Toc148517633)

[3 Planeeringu vastavus Rae valla üldplaneeringule 3](#_Toc148517634)

[4 Planeeringu lahenduse ettepanek 4](#_Toc148517635)

Lisa 1 - mailikirjavahetus

# Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala moodustavad kinnistud

Lähiaadress Oda tee 2

Asutusüksus Järveküla

Tunnus 65301:001:2447

Sihtotstarve Elamumaa 100%

Pindala 2024 m²

Lähiaadress Oda tee 4

Asutusüksus Järveküla

Tunnus 65301:001:2449

Sihtotstarve Elamumaa 100%

Pindala 2052 m²

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (koostamisel)

Sepa elamukvartal ja lähiala detailplaneering kehtestatud 20.03.2007 nr 251.

Olemasolevad ehitised

Oda tee 2 kinnistul asub kahe korteriga elamu ehr koodiga 120704940

Oda tee 4 kinnistul asub kahe korteriga elamu ehr koodiga 120704959

Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal kasvavad mõningad ilupuud –põõsad.

Olemasolev liiklusskeem

Planeeritavat ala piirab põhjast Oda tee ja läänest Kindluse tee L1. Pääs planeeritavale alale põhjast Oda teelt.

Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvööndi skeemil on analüüsitud lähipiirkonna kruntide hoonestuse iseloomu. Üsna sageli on abihooneid paigutatud krundi piiride lähedale. Kolmel krundi ületab täisehituse protsent 15%.

# Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on seadustada abihooned, mille ehitamisega on alustatud.

Rae Vallale esitati 2018.a. ehitusteatis koos projektiga. Sellist vastust vallast, mis oleks tõlgendatav keeldumisena, ei saabunud. Ehitusteatis, abihoonete projektid ja vestlus vallaga lisad nr 1-4. Oda tee 2 omanikule jäi mulje, et ideed on vallale tutvustatud ja selliste abihoonete ehitamisele ei ole takistust.

# Planeeringu vastavus Rae valla üldplaneeringule

Võrdlustabel 21.05.2013 kehtestatud üldplaneeringu nõuetega.

Planeeritav ala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt olemasoleva elamumaa alal, tähis EV.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Näitaja | ÜP nõue | DP lahendusOda tee 2 | DP lahendusOda tee 4 |
| Krundi min suurus EE2 | min 2000m² | 2024 m²  | 2052 m² |
| Krundi täisehitus % | Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest | 17% | 15% |
| Kõrgus ja korruselisus | paaris- ja kahepereelamud 2-korrust 8m | Paariselamu 8m ja 2 korrust | Paariselamu 8m ja 2 korrust |
| Haljastus | Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m | arvestatakse | arvestatakse |
| Abihooned; hoonete arv krundil | kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m², kõrgus kuni 5m | 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 100m², kõrgus kuni 5m | 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 63,8m², kõrgus kuni 5m |
| Ehitusjoon | Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest-Piirkonna sisetee 10m2 | arvestatakse | arvestatakse |
| Katusekalle, räästa kõrgus | Järgida kontaktvööndi üldist lahendust | 0o -45o | 0o -45o |
| Piirded | Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire-Võrkpiire hekiga-kuni 1,5m | arvestatakse | arvestatakse |

# Planeeringu lahenduse ettepanek

1.

Krundijaotusplaan

Kruntide piire ei muudeta.

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeringuga muudetakse hoonestusala paiknemist, et võimaldada abihoonete rajamist. Ehitusõigus on näidatud põhijoonisel.

Elamud ja abihooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku.

Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga kavandatav ei muuda olemasolevat liikluslahendust.

Parkimiskohti krundil 4, parkimine lubatud krundil või hoones.

Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Põhilahendust ei muudeta, planeeritavad abihooned saavad elektrivarustuse elamutest.

Haljastus ja heakord

Olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt. Krundi iga 300m² kohta on ette nähtud vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m.

Loona Lepp

vastutav arhitekt