

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: DP 5-23**Tellija: Rae Vallavalitsus**

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

Huvitatud isik:**Silver Uustalu**

e-mail:
silver.uustalu@gmail.com
tel. +372 5138563

HARJUMAA, RAE VALD, RAE KÜLA

**RAE KÜLA UUSTALU JA VANA-JUHANI
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Algatamine

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2024

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. Krundijaotus.....	6

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Põhijoonis (algatamine) M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Silver Uustalu. Planeeritavaks alaks on Uustalu (kat. tunnus: 65301:001:4041) ja Vana-Juhani (kat. tunnus: 65301:001:4372) katastriüksused.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on määrata katastriüksustele elamumaa sihtotstarve ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine üksikelamute ehitamiseks. Antakse põhimõtteline juurdepääsutee, tehnovõrkude ja haljastuse lahendus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

▪ Maakasutus

Uustalu katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4041;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 5994150
- katastriüksuse pindala 6091 m².

Vana-Juhani katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4372;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 12722450;
- katastriüksuse pindala 4858 m².

▪ Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Rae külas. Planeeritavatele kruntidele tagatakse juurdepääs ühise mahasõiduna Juhani tee L1 (65301:001:3776) katastriüksuselt ning Vanapõllu katastriüksusest moodustatavalt teemaa krundilt. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt maatulundus- ning elamumaa sihtotsarbega. Alast loode ning ida/kagu suunas on varem planeeritud elamukruntide alad.



Joonis 1. ● Planeeritavad katastriüksused (aluskaardi allikas: Maa-amet, jaanuar 2024).

▪ Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel paikneb Vana-Juhani katastriüksusel elamu, kooli vms abihoone (kood: 12744), pindalaga 89,7 m², mis on praeguseks hetkeks lagunenu.

▪ Kitsendused

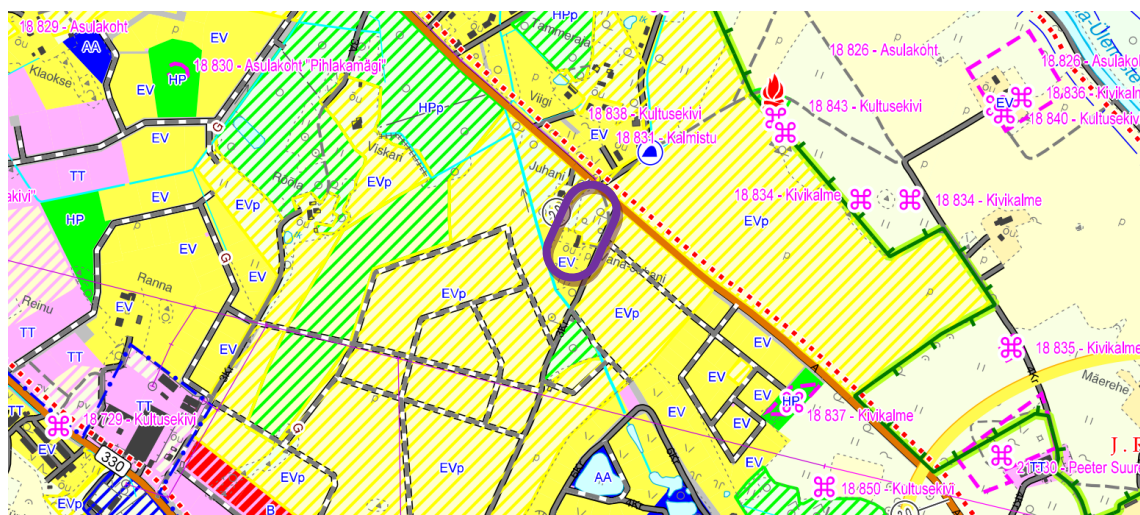
- Avalikult kasutatava tee (1334 Raeküla tee T2 kat. tunnus: 65301:002:0176) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi;
- Teeservituut kinnistu nr 2606102 (Raeküla tee 14 // Juhani kat. tunnus 65301:001:4040) igakordse omaniku kasuks.

3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Uustalu ja Vana Juhani katastriüksustele 100% elamumaa sihtotstarbe määramise, hoonestustingimuste ja ehitusõiguse määramise hoonete ehitamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsu lahendus. Kruntide pos 1 ja 2 planeeritav täisehitusprotsent on kuni 10%. Tehnovõrkude lahendus esitatakse detailplaneeringu põhiosas, parkimine lahendatakse omal krundil.

3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb Uustalu katastriüksus planeeritaval elumumaal (kollane viirutus maakasutusplaanil) ning Vana-Juhani kinnistu olemasoleval elumumaal (kollase tooniga tähistatud).



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.

 Uustalu ja Vana-Juhani katastriüksused.

3.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Rae külas	Rae küla, Uustali ja Vana-Juhani kinnistute detailplaneeringuga määratavad tingimused
Maa sihtotstarve	Uustalu: planeeritav elamumaa. Vana-Juhani: olemasolev elamumaa	100% elamumaa.
Krundi täisehitus %	- Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	Krundi täisehitus 10%.
Kõrgus ja korruselisus	- Ühepereelamutel 2 korrust ning kõrgus 8m	2 korrus ja 8 m kõrge.
Haljastus	-krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. -Läbivate teede ääres puudeallee	-krundi iga 300m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m -Läbivate teede ääres puudeallee
Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m	Krundil kokku 2 hoonet.
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10m	- Piirkonna siseteest 10 m kaugusel
Katusekalle, räästa kõrgus	- Jälgida kontaktvööndi üldist lahendust.	-20-45°
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. Krundijaotus.

Planeeritavate kinnistute piire ei muudeta. Juurdepääsu lahendamiseks kavandatakse Vanapõllu katastriüksusest teemaa krunt.