****

Töö nr: 201712101

Detailplaneeringu nimetus: **Tammeraja detailplaneering**

Aadress: Jüri tee 6 Lagedi alevik Rae vald Harjumaa

Staadium: esialgne eskiislahendus

Koostaja ärinimi: OÜ Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310

 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
 reg nr 10481526 MTR reg nr 10481526-0001 Reg kuupäev 27.03.2003

Vastustav arhitekt Loona Lepp

Koostamise kuupäev 2018-01-31

Huvitatud isik: Indrek Kermon

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

**KAUSTA SISUKORD**

* Seletuskiri
* Joonis 1 – situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõte üldplaneeringust
* Joonis 2 – põhijoonis eskiis

**SELETUSKIRI**

**SISUKORD**

[1.1Lähtedokumendid 3](#__RefHeading___Toc121_715909567)

[1.2Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud 3](#__RefHeading___Toc123_715909567)

[1.3Detailplaneeringu koostamise eesmärk 3](#__RefHeading___Toc125_715909567)

2[.1Vastavus üldplaneeringule 3](#__RefHeading___Toc129_715909567)

2.2[Planeeritava ala moodustab kinnistu 3](#__RefHeading___Toc131_715909567)

2.3[Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid 3](#__RefHeading___Toc133_715909567)

2.4[Olemasolevad ehitised 3](#__RefHeading___Toc4839_1962853203)

2.5[Olemasolev haljastus 3](#__RefHeading___Toc135_715909567)

2.6[Abs. Kõrgused, reljeef 3](#__RefHeading___Toc137_715909567)

2.7[Olemasolev liiklusskeem 3](#__RefHeading___Toc139_715909567)

2.8[Kehtivad kitsendused 3](#__RefHeading___Toc141_715909567)

4.1[Krundijaotusplaan 4](#__RefHeading___Toc147_715909567)

4.2[Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded 4](#__RefHeading___Toc149_715909567)

4.3[Vastavus üldplaneeringule 4](#__RefHeading___Toc7322_715909567)

4.4[Liikluskorralduse põhimõtted 4](#__RefHeading___Toc151_715909567)

4.5[Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus 4](#__RefHeading___Toc153_715909567)

4.6[Haljastus ja heakord 4](#__RefHeading___Toc155_715909567)

# Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

## Lähtedokumendid

Krundi valdaja taotlus detailplaneeringu algatamiseks

## Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Maa-Ameti kaardirakenduse andmed

## Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Tammeraja kinnistu jagamine üksikelamumaa kruntideks, hoonestuseõiguse, liikluse ja tehnovõrkudega varustuse ning kitsenduste planeerimine.

# Olemasoleva olukorra kirjeldus

## Vastavus üldplaneeringule

Kavandatu on üldplaneeringut muutev detailplaneering

## Planeeritava ala moodustab kinnistu

Lähiaadress Tammeraja

Asutusüksus Rae küla

Tunnus 65301:001:5040

Sihtotstarve Maatulundusmaa 100%

Pindala 4,02 ha

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

* DP0082 Kalde pereelamute grupi detailplaneering
* DP0324 Tammeraja-III kinnistu detailplaneering
* DP0331 Palli kinnistu detailplaneering
* DP0060 Tammeraja pereelamute grupi DP

Piirkonnas algatatud detailplaneeringud:

* DP0608 Viigi kinnistu detailplaneering

## Olemasolevad ehitised

Tammeraja krundil paiknevad hooned, elektriliin, sideliin ja juurdepääsutee.

Ehitisregistri andmetel paiknevad krundil:

* hoone abihoone 77,2m2 ehr koodiga 120662009

## Olemasolev haljastus

Olemasoleva majapidamise ümber kasvavad suured puud. Tammeraja krundi loode poolne osa on kaetud kõrghaljastusega.

## Abs. Kõrgused, reljeef

Ala on tasane, kõrgused täpsustatakse geoalusega.

## Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeritava ala keskel paiknevale majapidamisele toimub lõuna suunast Raeküla teelt Indreku teele. Planeeritav ala piirneb lääne poolt Kaasiku teega, kuid juurdepääsuteid sealtkaudu välja ehitatud ei ole. Ida poolt piirneb planeeritav ala Tammeraja teega, ka sealtkaudu juurdepääsuteid välja ehitatud ei ole.

Indreku tee kaudu pääseb kuuele eraldi krundile. (Indreku tee 2, 4, 3, 6, 8, ja 10) Servituudilepinguid sõlmitud ei ole. Läbi planeeringu ala läbib Tammeraja tee, mille kaudu pääseb kolmele krundile. (Tammeraja tee 13; 15 ja 17) Servituudilepinguid sõlmitud ei ole.

## Kehtivad kitsendused

Krundi lõunapoolsel piiril läbi krunti elektriõhuliin alla 1kV tunnusega M7676594, mille kaitsevöönd on 2+2m. Krundi idapoolsel piiril läbib krunti elektriõhuliin alla 1kV tunnusega M98923452, mille kaitsevöönd on 2+2m. Loodepoolsel piiri ääres väljaspool krundi piiri kulgeb elektrimaakaabelliin, tunnusega MKL49786970, mille kaitsevöönd on 1+1m.

Krundil paiknevad puurkaevud PRK0018261 kaitsevöönditega 30m , PRK0020271 kaitsevöönditega 10m, planeeritavale alale ulatub naaberkrundil paikneva puurkaevu PRK0018262 kaitsevöönd. Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte. Muinsuskaitselised kitsendused krundil puuduvad. planeeritava ala lähiümbruses paiknevad 3 kinnismälestist kultuse kivid, kuid kaitsevööndid planeerintavale alal ei ulatu.

# Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Olemasolev hoonestus liigub mööda Raeküla teed loode suunda. Hoonestus koosneb valdavalt ühepereelamukruntidest. Kruntide hoonestus on traditsiooniline. Elamud on ehitatud eri aegadel, ühtset stiili ei ole otseselt taotletud, kuid piirkond on siiski üsna ühtlase ilmega, pole järsult eristuvaid hooneid. Planeeritav elamugrupp jätkaks väljakujunenud asula hoonestuse stiili.

# Planeering

## Krundijaotusplaan

Vastavalt tellija soovile on planeeritavale maa-alale kavandatud 5 elamukrunti üksikelamute ehitamiseks, üks haljasala krunt ja 1 maatulundusmaa krunt.

Olemasoleva majapidamise ümber moodustab eraldi elamukrunt suurusega 10794m2. Elamumaa kruntide vahele moodustub haljasala krunt suurusega 16086m2 ja üks elamumaa krunt suurusega 5558m2.

## Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Põhijoonise eskiisidele on kantud planeeritud krundile antud positsiooninumber, ligikaudne pindala, lubatud hoonestusala piir ja soovituslik põhihoone paiknemine. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Hoonestusviis lahtine. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi ühe piiriga. Planeeritavate elamumaa kruntide täisehituse protsent jääb alla15%.

Olemasoleva majapidamise ümber moodustab eraldi elamukrunt, mille suurus on 10794m2, lubatud ehitusalune pind 500m². Täisehituse protsent jääb alla 5%.

Jälgitud on üldplaneeringu nõuet Rae külas – täisehituse protsent 15%, min üksikelamu krundi suurus 1500m².

Ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) vt põhijoonise eskiis.

Uutel elamukruntidel planeeritavad katusekalded 20-40º. Hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Lubatud on kasutada tüüpprojekte, kuid hooneid tuleb siiski varieerida näiteks välisviimistluse materjalidega, eri suunas asetusega vms, et vältida toima kordumist.

Tänavapoolsed piirded puidust lattaiad või võrkpiirded hekiga. Väravad sobitada elamute arhitektuuriga. Piirete kõrgus kuni 1,5m.

## Vastavus üldplaneeringule

Pakutud planeeringulahendus vastab üldplaneeringule.

## Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud kruntidele – Planeeritud loodepoolsetele elamukruntidele pääseb olemasolevalt Kaasiku teelt. Olemasoleva hoonestusega elamumaa kinnistule pääseb Indreku teelt. Tammeraja ja Indreku teed jäävad eraomandisse, muudele kinnitutele pääsemiseks sõlmitakse vajalikud servituudilepingud. Haljasala krundile juurdepääsuks planeeritakse servituudi vajadusega ala laiusega 3m elamumaa krundile pos1.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016, mille järgi elanike ja külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv üksikelamu krundi kohta on 3. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga.

## Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Tehnovõrgud paigutatakse üldjuhul planeerintavale teemaale koos kaitsevöönditega.

## Haljastus ja heakord

Planeeritavatele elamukruntidele tuleb iga 300m² kohta tuleb istutada (või säilitada olemasolev) vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on 6m.

Loona Lepp

vastutav arhitekt