



**Planeeringu
koostaja:**

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

Töö nr: 10-24

**Detailplaneeringu
koostamise**

korraldaja:

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

Huvitatud isik:

Nansy-Kirsti Makisaka
Andrese põik 1
Järveküla, Rae vald
Harju maakond
e-mail:
nansy.makisaka@gmail.com

HARJUMAA, RAE VALD, JÄRVEKÜLA
ANDRESE PÕIK 1 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

ALGATAMINE

Arhitekt: Janika Jürgenson
Planeerija: Anette Aun

RAE 2024

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSSEIS

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS	4
3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs	5
3.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga	5
3.2. Krundijaotus.....	6
3.3. Juurdepääs planeeringualale.	6

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Põhijoonis (algatamine) M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Nansy-Kirsti Makisaka. Planeeritavaks alaks on Andrese põik 1 kat. tunnus: 65301:001:0581.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on täiendada kehtivas detailplaneeringus esitatud ehitusõigust ning arhitektuurseid tingimusi.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

▪ Maakasutus

Andrese põik 1 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:0581;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 14004502;
- katastriüksuse pindala 4299 m².

▪ Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Järvekülas. Olemasolev juurdepääs on Andrese tee 7 (65301:001:1920) kinnistult. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamu- ja maatulundusmaa sihtotsarbega. Alast põhja ning ida suunas on mitmeid varem planeeritud elamukruntide arengualasid ning mõned väiksemahulised üksikelamute planeeringud.



Joonis 1. _____ Planeeritav katastriüksus (aluskaardi allikas: Maa-amet, jaanuar 2024).

- **Hooned ja rajatised**

Ehitisregistri andmetel paikneb alal üksikelamu (kood: 120762231) pindalaga 279.0 m², puurkaev ning soojuspuuraugud.

- **Kitsendused**

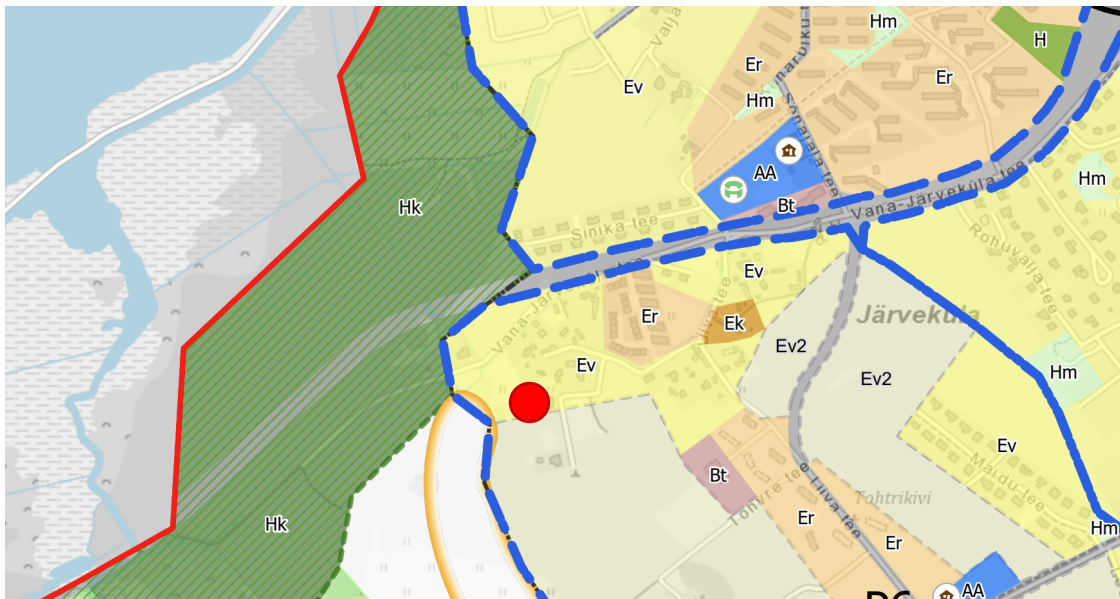
- Puurkaev

3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Andrese põik 1 katastriüksusel kehtivas detailplaneeringus esitatud ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste täiendamise. Leitakse ka põhimõtteline haljastuse lahendus. Planeeritava krundi täisehitusprotsendiks kavandatakse 10% ning kuna planeeritakse vaid ühekordset hoonestust on üldplaneeringu järgi lubatud täisehitust suurendada kuni 10%. Kinnistul on olemas elektriliitumine. Hetkel on vesi ja kanalisatsioon lahendatud lokaalselt. Kinnistul on olemas ÜVK liitumine, peale liitumise kasutuselevõtmist likvideeritakse lokaalne lahendus. Lubatud on puurkaevust kastmisvee võtmine. Juurdepääs alale on Andrese põik teelt ning parkimine lahendatakse omal kinnistul.

3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134) kohaselt paikneb Andrese põik 1 katastriüksus väikeelamumaa alal (Joonis 2 kollane ala).



Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste kaardilt.

3.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Rae külas	Andrese põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratavad tingimused
Maa sihtotstarve	väikeelamumaa	- 100% elamumaa
Krundi täisehitus %	- 10-25%, olenevalt krundi suuruselt - Kui planeeritakse vaid 1.kordset hoonestust on lubatud täisehitust suurendada kuni 10%.	- 10% - Kuna planeeritakse vaid 1.kordset hoonestust on lubatud täisehitust suurendada kuni 10%.
Põhihoone kõrgus ja korruselisus	- kõrgus kuni 9m - 2 maapealset korrust - lubatud keldrikorrus	- kõrgus kuni 9m - 1 maapealne korrus - lubatud keldrikorrus
Haljastus	- krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 3m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.	- krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 3m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 3 abihoonet, kõrgus kuni 5m - Abihoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooned	- kuni 3 abihoonet, kõrgus kuni 5m - Abihoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooned
Katusekalle, räästa kõrgus	- Jälgida kontaktvööndi üldist lahendust.	- Jälgida kontaktvööndi üldist lahendust.
Piirded	- Materjalikäsituselt arvestada hoone ning naaberpiirete lahendusega - kõrgus maksimaalselt 1,5m	- Materjalikäsituselt arvestada hoone ning naaberpiirete lahendusega - kõrgus maksimaalselt 1,5m

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

3.2. Krundijaotus.

Planeeringuga ei muudeta kinnistu piire.

3.3. Juurdepääs planeeringualale.

Juurdepääs Andrese põik 1 kinnistule on Andrese põik tee kaudu.

3.4. Ehitisealune pind

Krundi kavandatav ehitisealune pind on 473 m². Põhihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 300 m². Abihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 90 m².