

# I SELETUSKIRI

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Kuuse tn 1a detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine elamu hoonete rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuala juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

## 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Harjumaal, Rae vallas, Lagedi alevikus. Planeeringu ala koosneb 1 maaüksusest:

- Kuuse tn 1a – katastritunnus 65301:013:0319, elamumaa 100%, katastriüksuse pindala on 5085 m<sup>2</sup>.

Maaüksus on eraomandis.

Käsitleva ala suurus on 0,51 ha. Planeeringuala piirneb Kuuse tänava teega, mille kaudu on tagatud juurdepääs alale. Ehitisregistri andmete järgi ala on hoonestamata. Käsitleva ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel käsitleva alal kehtivad sidekaabli ja elektriõhuliini tehnovõrkude kaitsevööndid. Samuti alal asub kalda piiranguvöönd.

### Lähiala üldine kirjeldus

Lähiala hoonestus on 1..2-korruseline ning koosneb üksik- ja kaksikelamutest ning nende abihoonetest. Hoonestatud elamumaa maaüksusete suurus on vahemikus 1026-12842 m<sup>2</sup>.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATAV

Kuuse tn 1a elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagatakse. On kavandatud moodustada 3 elamumaa sihtotstarbega krunti. Moodustatavatele elamumaa kruntidele on ette nähtud anda ehitusõigus 3 üksikelamu koos abihoonete ehitamiseks.

Planeeringu eskiisiga on määratud hoonestusala, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse. Hoonestusala määramisel on arvestatud piisava vahemaaga olemasolevast hoonestusest, et tagada tuleohutuskaja. Detailplaneeringuga ette nähtud hoonetevahelised kujud on min 8 meetrit. Hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojekti määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil.

Planeeritavate kruntide ja hoonete suuruste kavandamisel on lähtutud valla koostavast üldplaneeringust ja lähipiirkonna olemasolevast hoonestusest.

### **Krunt pos 1**

- krundi pindala: 2000 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EP 100% (üksikelamu maa)
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
  - põhihooned* 1
  - abihooned* 2
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 200 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m
- täisehituse %: 10%
- hoonestustihedus: 0,2
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

### **Krunt pos 2** - 1885 m<sup>2</sup> EP – 100% (üksikelamu maa)

- krundi pindala: 1885 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EP 100% (üksikelamu maa)
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
  - põhihooned* 1
  - abihooned* 2
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 190 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m
- täisehituse %: 10%
- hoonestustihedus: 0,2
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

### **Krunt pos 3** - 1200 m<sup>2</sup> EP – 100% (üksikelamu maa)

- krundi pindala: 1200 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EP 100% (üksikelamu maa)
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
  - põhihooned* 1
  - abihooned* 2
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 180 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m
- täisehituse %: 15%

- hoonestustihedus: 0,3
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Juurdepääs kruntidele on kavandatud olemasoleva Kuuse tänava kaudu.

#### 4 VASTAVUS STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Alal osaliselt kehtib detailplaneering nr DP0125 (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.01.2004 korraldusega nr 64).

Alal kehtib Rae valla üldplaneering ( kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462). Kehtiva üldplaneeringu (edaspidi ÜP) järgi ala on tähistatud kui *elamumaa*. Tegemist on tiheasustusalaga, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Väljavõte kehtivast Rae valla ÜP maakastutuskaardist



Skeem 1. Punane katkendjoon tähistab planeeringuala.

ÜP leppemärgid:

##### MAAKASUTUS

Ol. olev	Planeeritav	
		Keskuse maa
		Ühiskondlike ehitiste maa
		Ärimaa
		Elamumaa
		Hajaasustuses paiknev elamumaa (moodustub olemasolevatest, millele on antud elamumaa juhtotstarve)
		Kaitsehaljastuse maa
		Haljastala ja parkmetsa maa
		Kalmistumaa
		Lennuvälja maa
		Raudteemaa
		Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa
		Jäätmekäitluse maa
		Tehnorajatise maa
		Riigikaitsemaa
		Mäetööstusmaa
		Tootmis- ja ärimaa
		Põllumajandusmaa
		Metsamajandusmaa
		Veekogu

Hetkel on koostamisel Lagedi kandi ÜP (algatatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462). Koostamisel oleva ÜP kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva elamu maa-ala juhtotstarbega alale ja asub tiheasustusosalal.

	<b>Rae valla üldplaneering</b>	<b>Detailplaneeringu eskiis</b>	<b>DP lahenduse vastavus ÜP-le</b>
Krundi suurus	-Jõe kontaktvööndis <sup>1)</sup> min 2000m <sup>2</sup> -Olemasoleval elamualal jagamise tulemusena min 1200m <sup>2</sup> <sup>2) 3)</sup>	<b>Pos 1</b> – krundi suurus on 2000m <sup>2</sup> . Krunt asub jõe 100 m piiranguvööndis. <b>Pos 2</b> – krundi suurus on 1885m <sup>2</sup> . Suurem osa krundist (78%) asub jõe 100 m piiranguvööndis. <b>Pos 3</b> - krundi suurus on 1200m <sup>2</sup> . Krunt asub olemasoleval elamualal.	
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Ühepereelamud	Arvestatud.	
Krundi täisehitus %; koormusindeks	- Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	<b>Pos 1</b> – krundi täisehitus % on 10%. <b>Pos 2</b> – krundi täisehitus % on 10%. <b>Pos 3</b> - krundi täisehitus % on 15%.	
Kõrgus ja korruselisus	-Ühepereelamud 2-korrust 8m	Arvestatud.	
Haljastus	-Krundi iga 300m <sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m -Läbivate teede äärde puudeallee	Lahendatakse järgmises etapis.	
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m <sup>2</sup> /hoone, kõrgus kuni 5m <sup>4)</sup>	Arvestatud.	
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10m sõiduteest <sup>5)</sup>	Sõiduteest on tagatud 10m kaugus.	
Katusekalle, räästa kõrgus	-Ühepereelamul 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega <sup>6)</sup>	Lahendatakse järgmises etapis.	
Piirded	-Puidust lattaed,	Lahendatakse järgmises	

	kinnistute vahel võib olla võrkpiire -Võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest <sup>4)</sup>	etapis.	
Materjalikäsitus	-Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	Lahendatakse järgmises etapis.	

- 1) Jõe 100m piiranguvööndisse jäävad krundid.
- 2) Iga 200m järelt tagada juurdepääs jõeni
- 3) Olemasoleval elamualal krundi jagamisel väiksemateks elamumaa kruntideks tuleb arvestada väljakujunenud krundistruktuuriga ja selle jätkumisega
- 4) Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga
- 5) või järgida olemasolevat /planeeritud ehitusjoont
- 6) Katuse täpsem kalle määrata detailplaneeringu kohustusega alal planeeringuga, lähtudes naaberelamute ja krundipoolse tänavafondi elamute katuste valdavast põhikaldest.

Detailplaneeringu eskiislahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Koostanud: Ivo Rebane

Aleksandra Pugatšjova