

Projekteerija:

Töö nr:

Tellija:

Huvitatud isik:

HARJUMAA, RAE VALD
PEETRI ALEVIKU, KINNISTU
DETAILPLANEERING

Eskiis

TALLINN 2019

Peetri alevik kinnistu detailplaneeringu eskiis, 14.02.2019 – Töö nr.

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSSEIS

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3/4
3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS	5
3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs	5
3.2. Kontaktala analüüs ning sellest tulenevalt lahenduse kujunemine	6
3.3. Krundijaotus.	7
3.4. Projekteerimise põhimõtted.	7
3.4.1. Kruntide ehitusõigus	7

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Põhijoonis

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on

Planeeritavaks alaks on (kat. tunnus:) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

..... kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

- Maakasutus

..... katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus:

- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;

- kinnistu registriosa nr;

- katastriüksuse pindala 5287 m².

- Asukoht

Kinnistu asub Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus. Planeeringualale pääseb maanteelt ja ka teelt.



Joonis 1. kinnistu, foto Maa-ameti fotolaost

Pildistuse aeg: 2018-05-06

- Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel on kinnistul üksikelamu, ehitisealuse pinnaga 91m², elektrikaabelliin, alajaam 192,8m² ning 5 kõrvalhoonet.

- Kitsendused

..... maantee (Järveküla-Jüri maantee T-11330) on V klassi maantee. Maanteel on 50 m laiune teekaitsevöönd ja 60 m laiune sanitaarkaitsevöönd. Hooneid on lubatud rajada kuni 20 m kaugusele sõidutee servast (Põhja Reginonaalne Maanteeamet, 27.06.05 nr 50416). 10 kV õhuliinil on 10+10 m laiune kaitsevöönd. 0,4 kV õhuliinil on 2+2 m laiune kaitsevöönd.

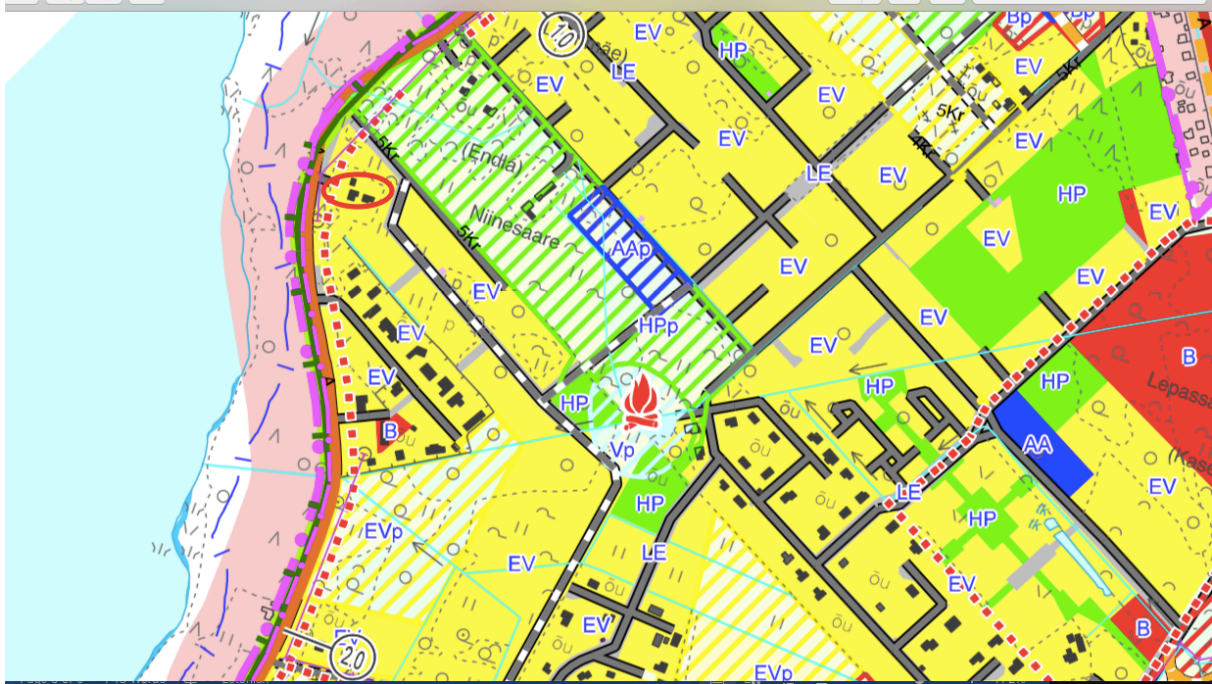
Kuivenduskraavi kaldal on 1 m laiune veekaitsevöönd.

3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette kinnistu jagamise kaheks elamumaa krundiks. Määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Tehnovõrkude lahendus esitatakse detailplaneeringu põhiosas vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

3.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu elamumaal.



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

 kinnistu.

3.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Peetri alevikus	Peetri aleviku kinnistu detailplaneeringuga määratavad hoonestustingimused
Krundi täisehitus %	kruntide täisehitus 10-15 %	15%
Krundi suurus	Uus elamumaa krunt min 2000m ²	Planeeritavad krundid on suurusega 2300m ² ning 2987m ² .
Krundi sihtotstarve	-Ühepereelamud -Paaris-, kahepere-, rida- ja korterelamuid planeerida ei tohi	Ühepereelamud
Kõrgus ja korruselisus	Elamud on kuni 2-korruselised. Hoonete suurim kõrgus maapinnast on 7,5 m	Elamud on kuni 2-korruselised. Hoonete suurim kõrgus maapinnast on 7,5 m
Abihooned; hoonete arv krundil	1 elamu + uni 5 abihoonet, abihooned uni kale korruselised. Ühe abihoone suurim ehitisealunepind on 40 m ² .	Elamu + kuni 2 abihoonet, abihooned kuni kahe korruselised. Ühe abihoone suurim ehitisealunepind on 40 m ² .
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
Ehitusjoon	Hooneid on lubatud rajada kuni 20 m kaugusele sõidutee servast	Hooneid on lubatud rajada kuni 20 m kaugusele sõidutee servast

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

3.2. Kontaktala analüüs ning sellest tulenevalt lahenduse kujunemine

Planeeringuala paikneb Peetri alevikus ning piirneb ././

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud teelt. Sõidutee on kahesuunaline. Parkimine lahendatakse omal krundil. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega.

3.3. Krundijaotus.

..... kinnistu jagatakse kaheks krundiks.

3.4. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu kruntidele lubatakse ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 80m². Elamud võivad olla kuni kahekorruselised ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 7,5m. Elamutel on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 7,5m. Hoonete tulepüsivusklass on TP1-TP3. Parkimine lahendada krundisiseseelt.

3.4.1. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 250 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 7,5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – säilib olemasolev ehitusalune pind
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 7,5m;
- Hoonete arv krundil- 6 (1 põhihoone + 5 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.