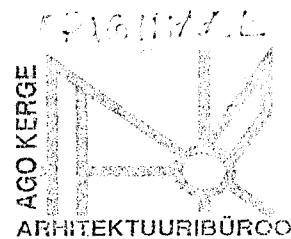


43



43

A. Kerge
arhitektuuribüroo
Reg. nr. 16486
Litsents EE-8040
Gonsiori 24-30
Telefon 646 64 93

Töö nr 25/00

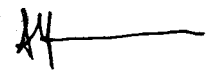
Tellija: Silvia Aun
eluk. Läänemere 11-27
Tallinn

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

20. sept 2001 a.
otsusega nr 179

**KÜTI XII PEREELAMUTE GRUPI
DETAILPLANEERING
PEETRI KÜLA RAE VALD**


Arhitekt: Ago Kerge

Tallinn, september 2000

PROJEKTI KOOSSEIS

Kooskõlastuste koondtabel

SELETUSKIRI

- 1 Sissejuhatus. Detailplaneeringu eesmärk
- 2 Olemasolev olukord
- 3 Planeerimislahendus
 - 3.1 Planeeritavad sihtotstarbed
 - 3.2 Hoonestus- ja ehitusõigus
 - 3.3 Teed ja liiklus
 - 3.4 Haljastus
 - 3.5 Territooriumi bilanss
- 4 Tehniline varustatus
 - 4.1 Veevarustus
 - 4.2 Kanalisatsioon
 - 4.3 Elektrivarustus
 - 4.4 Side
- 5 Keskkonnakaitse
- 6 Servituudid. Piirangud
- 7 Tuleohutusnõuded
- 8 Tehnilised näitajad

LISAD

1. Projekteerimise lähtetingimused
Kinnitatud Rae vallavalitsuse korraldusega 29. 06. 2000 nr. 756 (3 lk)
2. Rae vallavalitsuse korraldus 02.03.2000 nr. 223
3. Kinnistamisotsus 23.12.1996
4. Väljavõte Peetri küla üldplaneeringust koos Peetri küla veevõrgu skeemiga
1:5 000
5. Väljavõte tööst "Rae valla asulate kanaliseerimise variantide võrdlemine"
6. Juhised detailplaneeringu vormistamiseks (4lk)
7. Rae vallavalitsuse korraldus 29.06.2000 nr. 756
8. Asukoha skeem 1: 10000
9. Geodeetiline alusplaan 1:500 (Velto Kinnisvara AS 29. 05.2000)
10. Harju Maavalitsuse otsus 14.12.1994 nr. 5724
11. Piiriprotokoll 30. aug. 1996
12. Rae vallavalitsuse korraldus 19. sept 1996 nr. 336
13. Harju Maakatastri õiend 10.10.1996
14. Rae vallavalitsuse korraldus 14. nov. 1996 nr. 454
15. Kokkulepe 15. aprill 1997
16. Leping Küti pereelamute dp korraldamisest 03. aprill 2000.a. (2lk)
17. Maaüksuse plaan 1:5000

18. Elektri tehniliste tingimuste tellimine kiri 03.08.2000 nr. 42 (2 eks. Skeemiga)
19. Elektri tehnilised eeltingimused nr. 953/00 18 august 2000 (2lk)
20. Vee ja kanalisatsiooni tehniliste tingimuste tellimine kiri 03.08.2000 nr.43
21. Vee ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr. 50-637 28.08.00
22. Sidevarustuse tehniliste tingimuste tellimine kiri 03.08.2000 nr.45
23. Sidevarustuse tehnilised tingimused Eesti Telefon nr. 20744/00/438AS(R35)
01.09.200
24. Harju Maaparandusbüroo tingimuste tellimine kiri 03.08.2000 nr.44
25. Harju Maaparandusbüroo tingimused kiri 08.08.2000 nr.2000 nr.50/1-4 (2lk)
Väljavõtted kehtivast planeeringust OÜ ENTEC "Peetri küla sade-drenaažvete
skeem"
26. Peetri küla teede lõiked (2lk) Peetri küla üldplaan
27. Detailplaneeringu eskiislahendus omaniku kooskõlastusega

JOONISED

- | | |
|---|--------------|
| 1. Asendiskeem 1 | 1:25 000 |
| 2. Asendiskeem 2 | 1:10 000 |
| 3. Tugiplaan | 1:1000 |
| 4. Detailplaneering. Planeerimisjoonis | 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude ja tänavate plaan.
Vertikaalplaneerimine | 1:500 |
| 6. Hoonestuse ja haljastuse ettepanek.
Liikluskorraldus | 1:500 |

Projekti koostamisest võtsid osa:

1. Arh. Ago Kerge - projekti juht
2. Lea Teeäär - autor ja vormistaja
3. Arh. Mart Ader - vormistaja
4. Ins. Lembit Truusa - vee ja kanalisatsioonivõrgud
5. Ins. Heino Peärnberg - elektrivarustus
6. Prof. Ilmar Pihlak - konsultant tänavate ja liikluskorralduse lahendamisel
7. Hubert Parmasto - ehitusküsimused, ehitusgeoloogia
8. Ene Meiusi- tehnik-assistent

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Rae valla Peetri külas asuva Küti XII maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on maaomaniku pr. Silvia Aun'a avalduse põhjal Rae Vallavalitsuse poolt koostatud ja väljastatud planeerimise lähtetingimused, mis on kinnitatud 29.06.2000 nr.756 all. Samuti on aluseks Rae Vallavalitsuse ja maaomaniku vahel sõlmitud leping 03. aprill 2000 planeeringutööle ja nende maksumuste üleandmiseks maaomanikule.

Vastavalt lähtetingimustele on koostatava detailplaneeringu eesmärgiks maa sihtotstarbe muutmine, ala krundijaotusplaani koostamine, maa-ala kasutamine väikeelamute paigutamiseks, nende varustamine vajalike kommunikatsioonidega, hoonestus- ja ehitusõiguse määramine, arhitektuursete ja projekteerimisalaste soovitude koostamine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud olevate kehtestatud planeeringutest lähtuvate tingimustega. Maaüksusel kehtivad eelkõige Rae valla üldplaneeringu ja Peetri küla üldplaneeringu lahendused. Samuti on lähtutud olemasolevast olukorrast, looduskeskkonna seisundist ja arvestatud lähtetingimuste nõuetega, maaomaniku soovidega ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Rae valla Peetri küla Küti XII maaüksuse suuruseks on vastavalt Velto Kinnisvara AS poolt koostatud geodeetilisele mõõtmisele 48250 m². Maaüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritava ala suuruse arvestamisel on põhja ja idapoolsete tänavaalade ning lääne- ja lõunapoolsete piiridega piirnevate alade juurdeliitmisel saadud 65 000 m².

Planeeritav ala asub Peetri küla põhjaosas 5.8 km Tallinna keskusest, 7.7 km Rae vallamajast, 0.3 km Mõigu linnaosast ja 0.6 km Ülemiste järvest. Maaüksuse põhjanaabriks on Salu mü, , lõunanaabriks Vägeva mü ja läänenaabriks Kivimurru maaüksus. Põhja ja lääneküljest on ala piiratud põlluteedega. Osaliselt asuvad teed planeeritaval maaüksusel. Idaküljel kulgeb kohalik tee, mida lahutab planeeritavast maaüksusest kuivenduskraav. Kohalikule teele on kehtestatud 20 m teekaitsetsoon, millesse planeeritavad ehitused tuleb kooskõlastada Eesti Maanteeametiga. Kraavi kaldal kehtib kaitsetsoon 6 m. Vastavalt Peetri küla üldplaneeringule tuleb nimetatud teed vaadelda perspektiivse asula tänavana.

Maaüksus on tasane. Kõrgeima ja madalaima kõrgusmärgi vahe on 1.4 m. Maapinna kerge langus on edela- kirdesuunaline. Maapind on enamalt jaolt loodusliku rohumaa seisus. Geoaluselt väljaloetavatest põllualadest oli kohaliku vaatluse ajal (juulis 2000.a.) aiamaana ja kartulikasvatuseks kasutatav vaid üks. Teine ala oli söödis.

Ajalooliselt on maaüksus kasutusel olnud põldude ja heinamaana. Seetõttu on ehitatavate hoonete ümber suhteliselt hõlbust ka aedade rajamine. Kõrghaljastus (puud) ja põõsad maaüksusel puuduvad.

Geoloogilised uuringud planeeritaval alal puuduvad.

Enne hoonete rajamist nende projekteerimise käigus on soovitatav teha maaüksusel ehitusgeoloogilised uuringud. Ehitusgeoloogilised tingimused üle kogu maaüksuse peaksid olema suhteliselt sarnased.

Pinnaveed on alal suhteliselt kõrged, mis segab keldrite rajamist. Veekogud alal puuduvad. Arvestatav veekogu – kuivenduskraav idaküljel asub planeeritava (Küti XII) maaüksuse piiri taga.

Ehitised planeeritaval alal puuduvad. Rajatistest kulgeb krundi põhjapiiril kohalik madalpinge elektriliin ja idapiiri taga asub kuivenduskraav. Põhja-, ida- ja läänepiiril kulgevad eelnimetatud teed.

Planeeritaval alal olulisi piiranguid ei ole. Peale teekaitsetsooni peab arvestama ehituskeeldu 6 m kraavi kallastest.

Arvestatavad alusplaanid ja projektid on loetletud "lähtetingimustes" joonisel 3 ja käesoleva seletuskirja p. 1.

Territooriumi bilanss on toodud omaette seletuskirja punktina (v.t. p.3.5.)

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala on planeeritud väikeelamute kvartaliks. Olev Küti XII kinnistu on jaotatud 28 elamuehituskrundiks, kaheks teemaaks ja kaheks elektrialajaama krundiks. Seega moodustub 32 uut maaüksust.

Nagu nimetatud jagunevad krundid funktsionaalselt (sihtotstarvete järgi) kolme gruppi. Lõviosa moodustub elamumaa, järgneb liiklusmaa ja tootmismaa. Ehituskruntide suurus varieerub 1358 m² kuni 1919 m². Kruntide planeeritud pikkused ja pindalad on toodud tabelis 1.

Tabel 1

KRUNTIDE PLANEERITUD PIIRIDE PIKKUSED JA PINDALAD

Krun- di nr.	Põhjapiir m	Idapiir m	Lõu- napiir m	Läänepiir M	Pindala M ²
1	44.0+6.0= 50.00	22.96+5.0= 27.96	50.00	27.96	1358.00
2	50.00	28.08	50.00	28.08	1394.00
3	50.00	27.93	50.00	27.93	1386.00
4	50.00	28.08	50.00	28.08	1394.00
5	50.00	27.93	50.00	27.93	1386.00
6	50.00	28.08	50.00	28.08	1394.00
7	50.00	27.93	50.00	27.93	1386.00
8	50.00	28.08	50.00	28.08	1394.00
9	50.00	28.42	49.94	27.93	1399.00
10	50.00	28.58	49.94	28.09	1407.00
11	31.50	42.00	36.57	42.30	1429.00
12	36.00	42.00	36.00	42.00	1512.00
13	40.00	37.50	40.00	37.50	1500.00
14	49.46+6.64 =56.10	33.27+5.12 =38.39	47.88	37.50	1919.00
15	25.57	48.00	31.54	48.32	1366.00
16	47.00	30.00	47.00	30.00	1410.00

17	40.00	34.50	40.00	34.50	1380.00
18	42.33	44.53	38.35	43.50	1876.00
19	31.54	50.25	37.38	50.25	1722.00
20	33.00	44.55	33.00	44.25	1466.00
21	33.00	44.90	33.00	44.55	1476.00
22	33.00	45.22	33.00	44.90	1487.00
23	38.35	61.90	25.10	60.22	1915.00
24	50.00	29.06	50.00	29.06	1419.00
25	50.00	29.06	50.00	29.06	1419.00
26	50.00	29.06	50.00	29.06	1419.00
27	50.00	29.06	50.00	29.06	1419.00
28	50.00	29.08	49.90	28.58	1408.00
29	25.18	28.08+28.08 +28.08+28.08 +28.09=140.41	25.15	22.96+27.93 +27.93+27.93 +28.42=140.17	3510.00
30	47.0+12.0+ 40.00=99.0	15.0+9.0= 24.0+72	99.00	6.0+18.0= 24.00+72	3240.00
31	6.0	5.0	6.00	5.00	30.00
32	6.64	5.12	5.54	5.00	30.00

Kokku**48 250**

Planeeringu lahendus lähtub Peetri küla üldplaneeringu nõuetest, mille kohaselt käesolevaga planeeritava ala põhjapiiril on ette nähtud 25 m laiune tänavaala (edaspidi Põhjatänav), idaküljel paikneb samuti 25 m laiune tänavaala (edaspidi

Idatänav), mis suures osas kattub oleva kohaliku teega. Nimetatud tänav on Peetri küla üldplaneeringu kohaselt asula üheks peatänavaks.

Planeeritavat ala selle lääneosas läbib peaaegu põhja-lõunasuunas samuti 25 m laiune tänavala (edaspidi Läänetänav), mis moodustab peamise osa liiklusmaast.

Põhjatänavalt suundub kvartali sisse kohalik tupiktänav, mis tagab juurdepääsu kümnele krundile. Tupiktänav moodustab teise liiklusmaa. Samas võib moodustada sisekruntidest ühistu, mis võtab enda kanda Tupiktänavaga hoolduse ning sel juhul nimetatu sulgeda värava ja koodlukuga Põhjatänavast 5-10 m kaugusel.

Ehituskruntidel on määratud hoonestus ja ehitusõigus kusjuures soovitakse näha enamuses viil katusega 1.5 – korruselisi elamuid. Hoonetele erilisi ettekirjutisi ei tehta. Materjalide valik on vaba ja kuna minimaalne tulepüsivusaste on TP 3, siis nende valikuga raskusi ei teki. Tuleohutuskujad on tagatud ettenähtud täisehitusprotsentidest kinnipidamisel.

Siiski on soovitatav kavandada elamud arvestades võimalikult kohalikke –eestilisi arhitektuuritraditsioone.

Kõik hoonestus- ja ehitustingimused on toodud tabelis 3,4 ja vastavas alapeatükis. Kuna planeeritaval alal puudub haljastus, tuleb kogu tulevikuhaljastus rajada. Selleks on ette nähtud 42% liiklusmaast ja 20 % elamumaast.

Kõik krundid eraldatakse üksteisest võrkpiiretega, mille kõrgus võib olla maksimaalselt 2 m. Tänavapoolsed piirded tuleb teha puidust või metallist maksimaalselt 1.2 m kõrged. Soovitatav on kasutada suurema eraldatuse tagamiseks sama kõrgeid hekke.

3.1. PLANEERITUD SIHTOTSTARBED

Vastavalt planeerimislahendusele on olev sihtotstarve – maatulundusmaa muudetud peamiselt elamumaaks väikeelamute ehitusõigusega. Järgneb tänavatealune liiklusmaa ja trafoalajaamade alune tootmismaa.

Olev maa sihtotstarve – “maatulundusmaa” kuulub vastavalt käesolevale detailplaneeringule muutmisele järgnevalt:

Tabel 2

	Sihtotstarve	Tähis katastriük- suse järgi	Tähis detailpla- neeringutel	M ²	%
1.	Elamumaa planeeritud väikeela- mud reeglina pereelamu (erandina kuni 2-he korteriga elamu) krundil vajadusel lubatud ka 1 kõrvalhoone	EE	EE	41 440	85.89
2.	Transpordimaa tänavad koos haljas- tusega (puiesteed) 2 krunti	L	L	6 750	13.99
3.	Tootmismaa elektrialajaamadele ette nähtud 2 krunti	Th	Th	60	0.12
Kokku				48 250	100

3.2. HOONESTUS- JA EHTUSÕIGUS

Planeeritav ala on jaotatud väikeelamute ehituskruntideks suurusega 1358 m² kuni 1919m². Vastavalt sellele kujuneb alal tiheasustus, mis on osaks Peetri külast. Peetri küla ise moodustab tulevikus koos Mõiguga ühe Tallinna eeslinnadest. Et vältida igavust ning ühetoonilisust, samuti tervishoiu tingimusi silmas pidades tuleb praegu täiesti haljastuseta alal rajada kõrghaljastus iga ehituskrundi koosseisus.

Hoonestusõigus on kõigil elamukruntidel ning elektrialajaama kruntidel. Vastavalt vajadusele võib igale elamukrundile ette näha põhihoone – väikeelamu kõrvale ka ühe eraldiseisva abihoone. Otstarbekamaks tuleb siiski lugeda kogu ehitusmahu koondamist ühte hoonesse.

Katuseharjade suunad ning katuste kaldenurgad tuleb ühtse ilme tagamiseks ühtlustada. Harjade suunad on enamikus paralleelsed põhitänavate suunaga.

Lääne- ja Idatänava äärsetel kruntidel on katuseharjad suunatud paralleelselt kruntide külgpiiridega (sisuliselt Põhjatänava suunaga). Vastav nurk tänava suunaga on määratud.

Hoonestus- ja ehitusõigus on toodud kruntide kaupa tabelites 3 ja 4.

Tabel 3

NÄITAJAD KRUNDI KOHTA												Piirangud
Positsiooni nr	Krundi aadress (ettepanek)	Krundi planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastav det. plan. liigile)	Maa sihtotstarve (vastav katastriüksuse liigile)	Sihtotstarbe osakaal % (vastav katastriüksuse liigile)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastav det. plan. liigile)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastav katastriüksuse liigile)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	SALU TN 4	1358	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
2	KÜTI TN 13/ SALU TN 1	1394	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
3	SALU TN 6	1386	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
4	SALU TN 3	1394	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
5	SALU TN 8	1386	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
6	SALU TN 5	1394	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
7	SALU TN 10	1386	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
8	SALU TN 7	1394	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
9	SALU TN 12	1399	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
10	SALU TN 9	1407	260	19	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	
11	KÜTI TN 11	1429	300	21	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
12	KÜTI TN 9	1512	300	20	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
13	KÜTI TN 7	1500	300	20	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
14	KÜTI TN 5	1919	300	16	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
15	KÜTI PÕIK TN 8	1366	300	22	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
16	KÜTI PÕIK TN 6	1410	300	21	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
17	KÜTI PÕIK TN 4	1380	300	22	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
18	KÜTI PÕIK TN 2	1876	300	16	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
19	KÜTI PÕIK TN 9	1722	300	17	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
20	KÜTI PÕIK TN 7	1466	300	21	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
21	KÜTI PÕIK TN 5	1476	300	21	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
22	KÜTI PÕIK TN 3	1487	300	21	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
23	KÜTI PÕIK TN 1	1915	300	16	2.5	1+1	EE	EE	100	620	620	
24	KÜTI TN/1 KOSE- VÄLJA TN 2	1419	260	18.5	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	Kohaliku tee tsoon 20 m, kraavi kaitse tsoon 6 m
25	KOSE- VÄLJA TN 4	1419	260	18.5	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	Kohaliku tee tsoon 20 m, kraavi kaitse tsoon 6 m

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
26	KOSE-VÄLJA TN 6	1419	260	18.5	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	Kohaliku tee tsoon 20 m, kraavi kaitse tsoon 6 m
27	KOSE-VÄLJA TN 8	1419	260	18.5	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	Kohaliku tee tsoon 20 m, kraavi kaitse tsoon 6 m
28	KOSE-VÄLJA TN10	1408	260	18.5	2.5	1+1	EE	EE	100	520	520	Kohaliku tee tsoon 20 m, kraavi kaitse tsoon 6 m
29	SALU TN	3510					L	L	100			
30	KÜTI PÕIK TN	3240					L	L	100			
31	KÜTI TN 15/ SALU TN 2	30	10	33	1	1	Th	Th	100	10		
32	KÜTI TN 3	30	10	33	1	1	Th	Th	100	10		

KOKKU**48250****7830****15620****15620**

Tabel 4

EHITUSÕIGUS. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED. KUJAD

Krundi nr.	Sihtotstarve	Pindala m ²	Maksimaalne ehitusalune pind m ²	Maksimaalne täisehituse %	Hoonete arv krundil	Elamu maksim. korruselisus	Katus			Planeeritud kõrg-hallistuse %	Parkimiskohtade arv krundil	Min. nõutav tulepüüvisusaste	Nõutav tuleohutuskuja m	Märkused
							Kalle °	Harja suund	Harja maksim. kõrgus					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	EE	1358	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
2	EE	1394	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3	EE	1386	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
4	EE	1394	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
5	EE	1386	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
6	EE	1394	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
7	EE	1386	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
8	EE	1394	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
9	EE	1399	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
10	EE	1407	260	19	1+1	2.5	30-60	Loode-kagu suunaline 7.5° tänava teljega	11	20	2	TP3	10	
11	EE	1429	300	21	1+1	2.5	30-60	Paralleelne tänavaga	11	20	2	TP3	10	
12	EE	1512	300	20	1+1	2.5	30-60	Paralleelne tänavaga	11	20	2	TP3	10	
13	EE	1500	300	20	1+1	2.5	30-60	Paralleelne tänavaga	11	20	2	TP3	10	
14	EE	1919	300	16	1+1	2.5	30-60	Paralleelne tänavaga	11	20	2	TP3	10	
15	EE	1366	300	22	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
16	EE	1410	300	21	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
17	EE	1380	300	22	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
18	EE	1876	300	16	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
19	EE	1722	300	17	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
20	EE	1466	300	21	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse Tänavaga	11	20	4	TP3	10	
21	EE	1476	300	21	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
22	EE	1487	300	21	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
23	EE	1915	300	16	1+1	2.5	30-60	Paralleelne põhjapoolse tänavaga	11	20	4	TP3	10	
24	EE	1419	260	18.5	1+1	2.5	30-60	Loo-de-kagu suunaline 11° tänavateljega	11	20	2	TP3	10	
25	EE	1419	260	18.5	1+1	2.5	30-60	Loo-de-kagu suunaline 11° tänavateljega	11	20	2	TP3	10	
26	EE	1419	260	18.5	1+1	2.5	30-60	Loo-de-kagu suunaline 11° tänavateljega	11	20	2	TP3	10	
27	EE	1419	260	18.5	1+1	2.5	30-60	Loo-de-kagu suunaline 11° tänavateljega	11	20	2	TP3	10	
28	EE	1408	260	18.5	1+1	2.5	30-60	Loo-de-kagu suunaline 11° tänavateljega	11	20	2	TP3	10	
29	L	3510	Vastavalt tänavate ehitusnormidele ja käesoleva dp lõigetele											
30	L	3240	Vastavalt tänavate ehitusnormidele ja käesoleva dp lõigetele											
31	Th	30	Tehnoloogilised nõuded											
32	Th	30	Tehnoloogilised nõuded											

3.3. TEED JA LIIKLUS

Tänavad on planeeritud vastavuses Peetri küla üldplaneeringuga. Planeeritavale maaüksusele langeb vaid Läänetanav 3 510 m² ja Tupiktänav 3240 m²

Tänavate projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb lähtuda EV-s kehtestatud teede ja tänavate projekteerimismistandardidest (EPN)

Idatänaval käesoleval ajal nõutud 20 m kohaliku tee kaitsetsoon väheneb 10 m. Sama laiad kaitsetsoonid on ette nähtud ka Põhja- ja Läänetanaval. Tupiktänav tuleb projekteerida lähtudes sissesõiduteede normidest kuna liiklustihedus sellel on tõenäoliselt kuni 30 autot ööpäevas, maksimaalselt 6-7 autot tunnis.

Vastavalt Peetri küla üldplaneeringule on asula üheks peatänavaks Idatänav. Käesoleva planeeringu Põhja- ja Läänetänav on kohaliku iseloomuga. Idatänav 25 m laiusest maa-alast on ette nähtud sõiduteeks 12 m. Tänavalaaneküljel on kuivenduskraav (3m), idaküljele tuleb rajada allee, mururiba ning kõnnitee.

Põhja- ja Läänetänav sõidutee laiuseks on ette nähtud 8 m üldplaneeringu 7 m asemele. Muus osas on jälgitud üldplaneeringuga antud profile.

Tupiktänav sõidutee laius on 6 m ja seda ääristavad mururibad ning kõnniteed. Tupikteel on ette nähtud ümberpööramiskohad diameetriga 24 m. Tupiktee tagaosas on ette nähtud basseini (tiik), mis kuni veevarustuse täieliku väljaehitamiseni toimib ka tuletõrje vee mahutina (maht 150 m³). Edaspidi on võimalik ehitada välja tiigi ja purskkaevuna, mille ümbrus haljastatakse. Teede profile on toodud joonisel 5.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud Eestis väljatöötatud (prof. Pihlak) parkimisnormatiive, mille alusel iga elamu krundil on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta. Tänavaservades on võimalik erandjuhtudel parkida arvestades nende sõiduteede küllaldast laius (8 ja 12 m).

Tupiktee tagumises osas on parkimisvõimalus kuni 10 autole.

Erandina on võimalik autodel parkida ka kruntidel kujundatavates eesaedades.

Arvestada tuleb ka hoonestusse ehitatavaid garaaže.

Eraldi parklaid rajada pole vajadust, kuna planeeritav ala kujuneb puhtalt elukvartalina.

Parkimisvõimalused on toodud tabelis 5.

Tabel 5

Parklakohtade arv:

Garaažikohti elukvartalis	56
Parklakohti elamukruntidel	56
Parkimisvõimalusi tänaval	29
Kokku	141

Erandkorras lisanduvad kohad:

Kruntidel	84
Tänavail	25
Kokku	109

Kõik kokku **251**

Tänavate üldpikkus planeeritaval alal on 810 m.

Kuna käesolev planeering haarab vaid väikese osa tulevases Peetri asulast, on võimalik kindlate aadresside panemise asemele teha vaid soovitusi tänavate nimetamiseks. Planeeringu ettepanekuks on nimetada põhjatänav Küti tänavaks, Tupiktänav – Küti põiktänavaks, Idatänav – Kosevälja tänavaks ja Läänatänav Salu tänavaks.

Tabel 6

Transpordimaa jaguneb järgnevalt:

	Planeeritaval alal m ²	Küti maaüksusel m ²
Liiklusmaa kokku	19 780	6 750
sellest asfalteeritud sõidutee	8 390	2 750
asfalteeritud juurdesõit kruntidele	550	340
kõrghaljastus+muru (alleed)	6 230	1 600
kõnniteed	2 420	830
jalgrattateed	1 200	240
mururibad	890	894
bassein	96	96

Liiklusmaale paigutatakse ka kõik vajalikud kommunikatsioonid.

Tänavad tuleb valgustada vastavalt kehtivatele normidele.

Liikluskorraldus on kahe-suunaline. Liikluskoormuseks on ümbritsevate kvartalite vaheline liiklus. Suuremaks võib liiklus kujuneda Idatänaval.

Tupiktee on ainult kohalikuks sissesõiduks, selle tee ette tuleb paigutada liiklusmärgid:

1. Piiratud kiirus 30 km/h märk 3.24.
2. Tupiktee märk 5.19.

3.4 HALJASTUS

Kuna planeeritaval alal puudub igasugune arvestatav haljastus tuleb kogu haljastus rajada. Planeerimistingimused nõuavad vähemalt 15 % haljastust.

Ette on nähtud puiesteede (alleede) rajamine kõikidel planeeritavatel tänavatel. Soovitav on kasutada meie levinud istutusmaterjali. Puuliikidest näiteks pärna, kastanit, kaske. Idatänavale allee võiks rajada tammedest.

Kõikide elamukruntide piires tuleb kõrghaljastust rajada vähemalt 20 % krundi territooriumist. Haljastus paigutada vastavalt käesoleva planeeringu joonisel nr. 6 kavandatud. Selline haljastuse rajamine loob ühtlasi küllaldast eraldatust naabrite vahel.

Enamasti on soovitatav haljastus rajada kodumaistest puudest.

Ehitusprojektide koostamisel on kasulik ette näha ka dekoratiivpõõsaste istutamise võimalusi.

Soovitatav on igale ehitusprojektile lisada ka haljastuskava!

Tabel 7

Haljastuse bilanss

	m ²	%
Kõrghaljastus tänavatel (alleed)	1 600	3.3
Kõrghaljastus elamukruntidel	8 300	17.2
Kõrghaljastus kokku	9 900	20.5
Oletatav murukate tänavamaal	894 m ²	13.2% transpordimaast
Proгноositav iluaedade ala	2490 m ²	60% elamumaast

3.5.TERRITOORIUMI BILANSS

Territooriumi bilanss on toodud planeeritava Küti XII maaüksuse kohta

Tabel 8

	Olemasolev		Planeeritud	
	M ²	%	M ²	%
1.Rohumaad	43 004	89.1	-	-
2.Põld	4586	9.5	-	-
3.Ehituskrundid	-	-	41500	86.0
sh. ehitised (maksimaalne ehitusalune pind)	-	-	7830	16.2
kõrghaljastus	-	-	8300	17.2
4. Teed ja tänavad	660*	1.4	6750	14.0
s.h. kõrghaljastus	-	-	1600	3.3
veekogud (tiik)	-	-	96	0.2
Kokku	48 250	100	48 250	100

*põlluvaheteed

Tabel 9

MAA-ALA BILANSS SIHTOTSTARVETE JÄRGI

	M ²	%
EE	41 440	85.89
Th	60	0.12
L	6 750	13.99
Kokku	48 250	100.0

Tabel 10

BRUTOPINDADE BILANSS

	M ²	%
EE	15 600	99.87
Th	20	0.13
L	-	-
Kokku	15 620	100.0

4. TEHNILINE VARUSTATUS

Detailplaneering näeb ette rajatava väikeelamute kvartali varustamise tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsiooniga. Samuti on ette nähtud elektrivarustus ja side.

Planeeringus ei ole ette nähtud gaasivarustust ning kaugkütet. Hoonete kütmine lahendatakse kas iga hoone oma keskküttesüsteemiga või elektriküttega. Gaasivarustus majapidamise tarbeks ja kütteks on võimalik vajadusel täiendavalt juurde planeerida. Selleks on planeeringus ette nähtud trassid tänavate alla paigutatud selliselt, et normidekohane gaasitrassi paigutus tulevikus on võimalik. Tsentraalse kaugküttesüsteemi rajamine pole otstarbekas.

4.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava elukvartali veevarustuse lahendamisel on lähtutud Rae Vallavalitsuse tellimusel koostatud Peetri küla üldplaneeringust ja OÜ Projekt keskuse tööst "Peetri küla sade-drenaažvete skeem" (töö nr. 9896)

Rajatava elukvartali ligikaudne summaarne vee vajadus on ca 14 m³ ööpäevas ehk 5 200 m³ aastas.

Veevajaduse rahuldamiseks rajatakse magistraaltorud Idatänavale Ø 110 cm, Läänetaänavale Ø 90 cm ja Põhjataänavale Ø 110cm.

Üldplaneeringuga ette nähtud veevarustuse hüdrant nr.21 asub ala kirdenurgal. Magistraaltorude rajatakse täiendavad hüdrandid Lääne- ja Põhjataäna ristmikule ning Tupikteele (näidatud joonisel). Hüdrandid peavad rahuldama tuletõrjevee vajadust s.o. võimaldama tootlikust 5 l/sek kolme tunni jooksul, mis teeb kokku 54 m³ vett kolme tunni jooksul.

Magistraaltorude kaudu toidetakse tulevikus ka naaberkvartalid. Tupiktaänavale tuuakse veevarustus toruga Ø 90 cm . Majaühendused rajatakse torudega, mille läbimõõt on Ø 50 cm.

Rajatavat torustikku toidetakse esimeses järjekorras ca 200 m kaugusel rajatavast puurkaevust tootlikkusega 400 l/sek.

Kogu Peetri küla veevarustus ühendatakse edaspidi Tallinna veevarustussüsteemiga.

4.2. KANALISATSIOON

Kanalisatsioon tuleb välja ehitada vastavuses Peetri küla üldplaneeringuga ja lähtudes OÜ Projektkeskuse tööst "Peetri valla asulate kanaliseerimise variantide võrdlemine" (töö nr. 99110)

Vastavalt nendele projektidele on vaja esimeses etapis varustada rajatavad elamud olme- ja heitvete eemaldamiseks tõenäoliselt plastmassist mahutitega mahuvusega 10-15 m³. Igale elamule on mahuti ette nähtud. Mahutitest fekaalvete väljaviimine toimub vastavalt selleks sõlmitud lepingule spetsialiseeritud firmaga. 10 m³ mahuti väljaveo tiheduseks elamutel kujuneb periood 10-30 päeva. Fekaalveed veetakse Tallinna puhastusseadmetesse.

Edaspidi kanalisatsioon ühendatakse Tallinna kanalisatsiooniga ja fekaalveed läbivad Tallinna puhastusseadmed ning suunatakse merre. Reovee kanalisatsioonivete linnasüsteemi ühendamisel on eelvooluks Lennujaama tee reoveepumpla.

Kanalisatsioonisüsteem piirkonnas on lahkuvoolne. Sade-drenaažvete lahenduse aluseks on võetud varem projekteeritud (AS Entec) töö nr 63/95, "Peetri küla sade-drenaažvete skeem".

Isevoolse kanalisatsiooni magistraaltoru läbimõõduga Ø150 cm kulgeb Läänetanavast üle Põhjatäna Idatanavale. Kanalisatsioonitorustikule nähakse ette lang $i=0.005$. Kanalisatsioonitorustik pikeneb vastavalt asula väljaehitamisele.

Isevoolselt suundub kanalisatsioon lõunasse kvartali jagu kus suundub kanalisatsiooni pumplatesse KP 21 ja KP 22, kust survetorustikuga Ø 80 cm suunatakse KP 23 suunas. Nõutav lang $i = 0.005$.

Sadevete vaba äravool tuleb tagada vastavalt Harjumaa Maaparandusbüroo nõuetele (08.08.2000 nr. 50/1-4) idapiiril paiknevast kraavist ja vajadusel võib seda kraavi kasutada sadevete ja uute kuivenduskraavide vastuvõtjana lähtudes olemasolevate truupide nr 1 ja 2 läbimõõtudest (Ø50) ja põhja kõrgusmärkidest.

Sadevete kanaliseerimine toimub ala idaosas Põhjatäna paigutatava toru kaudu. Lääneosast valguvad sadeveed pinnasesse ja loomulikku kallakut ning tänavarentsleid pidi idaosa torustikku ja sealt olevasse kraavi.

Drenaaž rajatakse ehitatavate hoonete ümber. Veed juhitakse sadevete kanalisatsiooni, mis suunab veed rekonstrueeritavasse kuivenduskraavi.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus tuleb lahendada samuti vastavuses Peetri küla üldplaneeringu nõuetega. Elektrivarustuse lahendamiseks telliti Harju Elektrivõrgult tehnilised tingimused. Vastavalt tehnilistele tingimustele varustatakse tarbijad elektrienergiaga Lehmja 10 kV fiidril, kulgeb projekteeritava ala põhjapiiril projekteeritava 10/0.4 kV alajaama kaudu. Liitumispunkt tuleb tarbija krundi piirile paigaldatavasse mõõtekilpi tarbija sisendkaabli klemmidele. Vool tuuakse planeeritaval maaüksusel väljaehitatavate alajaamani, mille asukoht on Põhja t. ääres, krundi 31.

Projekteeritavad alajaamad 10/0.4 kW on paigutatud omaette kruntidele. Alajaam krundil 31 (läänepoolne) toidab käesoleva detailplaneeringu ala. Krundil 32 ehitatakse alajaam vastavalt vajadusele naaberalade tarbeks.

Tarbijate orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus: 500 kW, elektrikütte korral ca 1260 kW

Alajaamad asetsevad sisuliselt Põhjatäna ääres ja on hästi kättesaadavad. Elektritrassid rajatakse tänavamaale ning paigutatakse maakaablitesse. Perspektiivis rekonstrueeritakse maaüksuse põhjapiiril kulgev õhuliin (Lehmja 10 Kv fiider) ja paigutatakse see samuti maakaablisse vastavalt detailplaneeringuga ettenähtud asukohale (vt. märkusi joonisel 5)

Hoonete ehitamisel sõlmivad tarbijad vastavad liitumislepingud Eesti Energia AS Jaotusvõrguga elektrienergia saamiseks. Kõik tarbijad on uued ning tasuvad

vastavad liitumistasud ja esitavad teatised Tallinn-Harju piirkonnale elektripaigaldiste kasutuselevõtu kohta vastavalt kehtivale korrale. Elektrienergia saamiseks tuleb vähemalt 50 % tarbijatel sõlmida liitumislepingud, tasuda liitumistasud ja esitada teatised elektripaigaldiste kasutuselevõtu kohta.

4.4.SIDE

Telefonside rajamiseks telliti vastavad tehnilised tingimused millede kohaselt koostatakse antud projekt. Ehitustegevuse käigus kasutatakse mobiiltelefonsidet. Vajalik telefoniaparaatide arv on eramutes 28.

Peale hoonetegrupi valmimist koostatakse majanduslikud kaalutlused satelliittelevisiooni süsteemi rajamiseks.

5. KESKKONNAKAITSE

Keskkonnakaitselised tingimused tuleb tagada planeeringus ettenähtust kinnipidamisega:

- Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse ja veetakse välja vastavalt vajadusele ja sõlmitud lepingule
- Ajutised kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras nende omanike poolt. Nende tühjendamiseks sõlmitakse lepingud vastava firmaga.
- Kõrghaljastus tuleb rajada
- Kruntidele rajatakse piirded. Tänaväärsed piirded on mõeldavad hekkidena
- Rajatavad piirded kruntide vahel võivad olla vaid võrkpiirded, võrkelementidest või looduslikust materjalist (puit) piirded
- Looduslik tasakaal säilitatakse ka maantee kaitsetsoonis
- Olevale kraavile lisatakse drenaažisüsteem vastavalt OÜ Entec lahendusele sadevete ärajuhtimiseks ja ühendatakse see naaberalade vastava süsteemiga
- Sadevete ärajuhtimiseks tuleb välja ehitada maaüksuse lääneosas rentsliid ja drenaaž ning idaosas rekonstrueerida kraavide süsteem, mis liigvee juhib peakraavi kaudu Ülemiste järve (kunagise kuivenduskraavi süsteemi rekonstrueerimine)
- Kogu ehitustegevus (hooned, teed, trassid) haarab planeeritavast alast maksimaalselt 7820 m².

6. SERVITUUDID. PIIRANGUD.

Planeeritud kvartalis servituudid praktiliselt puuduvad kuna teed paiknevad transpordimaal ning kõik kommunikatsioonid, välja arvatud majaühendused, on paigutatud teede või nende haljasribade alla.

Arvestada tuleb vaid veekogude kasutusega seotud servituudiga, mille alla kuulub idapoolsete kruntide kõrval kulgev kuivenduskraav. Kraavi kaldal kehtib ehituspiirang 6m.

Oluline piirang on maantee ehituskeelu vöönd (20 m tee teljest), millesse ehitustegevust ette nähtud ei ole. Vastavalt planeeringule ehitatakse välja linna tänav ning ehituskeeluala väheneb 10 m-ni. Keeluala tuleb kasutada vastavuses EV Maanteeseadusega.

Sanitaarkaitse alasid planeeritaval territooriumil ei ole ega ole ka kavandatud. Kinni tuleb pidada ettenähtud tuleohutuskujadest ja paigutada hooned selleks lubatud alale.

7. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Projekteerida võib aga hooned tulekindluseklassiga TP2 ja TP1. Hoonete vahelised kaugused on vastavalt detailplaneeringule minimaalselt 10 m. Hoonetevahelistel aladel rajatakse kõrghaljastus vastavalt käesoleva planeeringu haljastusettepanekutele. Tuletõrjevesi saadakse ajutisest tuletõrje veemahutist, tiigist, mille maht $V=150 \text{ m}^3$. Talviseks vee väljavõtuks paigaldatakse toru $\varnothing 200 \text{ mm}$.

Kaugused veemahutist äärmiste hooneteni on läände 180 m ja itta 150 m.

Rajatava veemahuti kaldad tuleb kindlustada ja kujundada. Juurdepääs tuletõrjeautole on tagatud tänavaga, ümberpööramise kohad ehitada välja asfalteeritult läbimõõduga 24 m.

Veevarustuse väljaehitamisel rajatakse hüdrandid Põhjatänavaga ristumisel s.o. vahekaugustega 130-150m, mille puhul maksimaalne kaugus hooneni on 120m (tupiktänaval).

8. TEHNILISED NÄITAJAD

		%
1. Planeeritava ala pindala	65 000 m ²	-
2. Planeeritava maaüksuse (Küti XII) pindala	48 250 m ²	100
3. Ehituskruntide (moodustatavate maaüksuste) arv kokku	32	
3.1. Väikeelamute krunte	28	
3.2. Tänavakrunte (liiklusmaa)	2	
3.3. Elektrialajaamade krunte	2	
4. Ehituskruntide pindala kokku	41 440 m ²	85.9
4.1. s.h. kõrghaljastus	8290 m ²	20
4.2. s.h. hoonestatud ala	7800 m ²	16.2
5. Tänavate maa kokku	6750 m ²	13.99
5.1. s.h. kõrghaljastus	1600 m ²	23.7
6. Projekteeritav elanike arv kokku	90 inimest	
7. Rajatavate tänavate pikkus	311 m	
8. Oleva tee kaitsetsooni pindala	2910 m ²	
9. Parkimiskohtade arv väikeelamute kruntidel	74	
9. Rajatava veemagistraali pikkus	410 m	
10. Majaühenduste pikkus	200 m	
11. Kanalisatsioonitrasside pikkus	311 m	
12. Rajatavate elektrikaabelliinide pikkus	410 m	