

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Meelis Laido taotlus Peetri tee 27 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg nr 6-2/690, 08.02.2010)
- Rae Vallavalitsuse 21.07.2010 korraldus nr 561 Peetri tee 27 ja Peetri tee 27a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta;
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad;

Peetri tee 27 (nüüd Peetri tee 21b) ja Peetri tee 27a (nüüd Peetri tee 21a) maaüksuste aadresside muudatused on registreeritud Maa-ametis 22.augustil 2011.

- 10.06.2010 sõlmitud Leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks, rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks.
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla üldplaneering (1993)
- Peetri küla üldplaneering
- Rae valla menetluses olev üldplaneering

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- Peetri tee 27 kinnistu detailplaneering, (kehtestatud 19.06.2001.a, koostaja AB ALIS töö nr 1PL/01.)
- Peetri tee 23 detailplaneering (kehtestatud 10.09.2002a, koostaja arh Tõnis Sirp)

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seosed ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt-ga, Vägeva teega ja Küti teega.

Planeeringualast edelasuunas paikneb Peetri küla vanema hoonestusega ja rohke kõrghaljastusega väikeelamute ala, sellest lõuna ning läänesuunas paiknevad hilisemas minevikus rajatud uued elamurajoonid.

Piirkonna üksikelandute krundid on põhiliselt hoonestatud traditsioonilise arhitektuuriga ühepere-elamutega ja abihoonetega, kruntide suurused vahemikus 200-5000m². Üksikelandute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja kuni kaks abihoonet. Vanemas külaosas ühest hoonete ehitusjoont pole välja kujunenud

Kontaktala kirde- ja kaguosas paikneb äriala.

Detailplaneeringuala, nimetusega „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute ja lähiala detailplaneering“, vahetus naabruses on vanema hoonestusega, väljakujunenud aedlinnamiljöoga elamukrundid. Detailplaneeringuala lähiümbruses ei ole välja kujunenud kindlalt ehitusjoont.

Kontaktvööndi ala keskelt läbiv Peetri tee suundub Järveküla-Jüri teele.

Lähim bussipeatus asub detailplaneeringualast kirdes Tuleviku tee ja Tallinn-Tartu riigimaantee ristumiskohas, Peetri küla läbib marsruutaksoliin nr 215 (OÜ Vilandert).

Peetri külas, planeeringualast loodesuunas paikneb ka Peetri Lasteaia-Põhikool, milles on ka Jüri raamatukogu Peetri harukogu.

Lähim suur kaubanduskeskus on Tallinna Ülemiste kaubanduskeskus.

Peetri küla hea asukohaga Tallinna naabruses ja ümbritsevate teede suhtes, lähedalasuvate töökohavõimalustega, meeldiva aedlinnamiljöoga ja areneva infrastruktuuriga on hinnatud elamispaik.

Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. Tuleviku tee ja Tuleviku tee 1 detailplaneering (DP0390); kehtestatud 31.10.2006
2. Rootsi I ja Vaino III detailplaneering (DP0072); kehtestatud 18.06.2002
3. Peetri tee 23 detailplaneering (DP0081); kehtestatud 10.09.2002
4. Lepiku kinnistu detailplaneering (DP0022A); kehtestatud 14.05.2002
5. Lepiku pereelamute grupi detailplaneering (DP0022); kehtestatud 29.01.1998
6. Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneering (DP0133); kehtestatud 13.04.2004
7. Sääse kinnistu detailplaneering (DP0351); kehtestatud 26.02.2008
8. Peetri tee 14 detailplaneering (DP0067); kehtestatud 09.04.2002
9. Kaljuvee kinnistu detailplaneering (DP0341); 06.06.2002
10. Vägeva 1 kinnistu detailplaneering (DP0129); 23.03.2004
11. Peetri küla kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneering (DP0256); kehtestatud 24.01.2006
12. Kūti pereelamute grupi detailplaneering (DP0043); kehtestatud 20.02.2001

Lähiminevikus on kontaktalal algatatud detailplaneering:

13. Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering (DP00236); algatatud 17.10.2006

Vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt kinnitatud Lähteseisukohtade p 3.1. kuuluvad „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute detailplaneeringu“ koostamisel arvestamisele järgmised detailplaneeringud:

- *Peetri küla kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneering, DP0256* (kehtestatud 24.01.2006.a) – ala asub „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute detailplaneeringu“ maa-alast loodes. Planeeringuga on loodud sotsiaalmaakrundid kooli, lasteaia ja sotsiaalhoolekande hoone ehitamiseks. Veel on planeeringuga lubatud rajada elamukrundid. Vt kontaktvööndi plaan pos nr 11.
- *Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneering, DP0133* (kehtestatud 13.04.2004.a) – ala asub kahes osas mõlemal pool Peetri teed, „Peetri tee 27 ja 27a detailplaneeringu“ maa-alast loodes ja edelas. Planeeringuga on ette nähtud krundid korter-, rida- ja üksikelandutele, äri- ja sotsiaalmaa jaoks. Vt kontaktvööndi plaan pos nr 6.
- *Lepiku kinnistu detailplaneering* (DP0022A); kehtestatud 14.05.2002 ala paikneb „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute detailplaneeringu“ maa-alast lõunasuunas. Planeeringuga nähti ette rida- ja ühepereelamute rajamine. Vt kontaktvööndi plaan pos nr 4.
- *Peetri tee 27 kinnistu detailplaneering* (kehtestatud 19.06.2001). Praegusel ajal „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute detailplaneeringu“ maa-alal kehtiv detailplaneering, millega nähti ette kinnistu jagamine kaheks pereelamukrundiks.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae valla üldplaneering määrab ala elamualana. **Koostamisel** olev Rae valla üldplaneering käsitleb piirkonda samuti elamumaana.

Peetri küla üldplaneering näeb ette piirkonna elamualana kus soovitusena on uue moodustatava elamumaa krundi suuruseks 1500m². Peetri küla olemasoleval elamualal on jagamise tulemusena soovituslikult minimaalne krundi pindala 1200m², krundi hoonestuse täisehitus on ette nähtud 10-15%, 2 korrust ja katuseharja kõrgus 8m. Lubatud on kuni 2 abihoonet a'40m², katuseharja kõrgusega 5m

Käesolev detailplaneering ei sisalda kehtiva Peetri küla üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna käesoleval juhul ei saa pidada üldplaneeringuga soovituslikust krundisuurusest väiksemate kruntide planeerimist üldplaneeringu ulatuslikuks muutmiseks (vt Läheteisikusohad p 1.)

Kuna ajalooliselt on Peetri küla keskosas välja kujunenud tihedama krundistruktuuriga elamupiirkond, siis lähtuvalt olemasolevat keskkonnast on põhjendatud väiksemate kruntide kui 1500m² kavandamine. Kruntide kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud planeeringualal väljakujunenud olukorraga, olemasolevate hoonete ja rajatiste asukohtadega, naaberkruntide hoonestusega jms. Planeeritud krunt uushoonestusega täidab kirde-edela suunalise elamuala tühimiku ja on kvartali täienduseks ning lõpetuseks. Detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste väljatöötamisel ja uue hoone asukoha määramisel on arvestatud lähematel naaberkinnistutel olevat hoonete paiknemise suundadega ja struktuuriga. Kavandatud uus hoone sobib ettenähtud asukohta, tekib korrasstatud asumiruum.

Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) ja Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistutel kehtib (kehtestatud 19.06.2001) detailplaneering, kus hoonete lubatud suurim korruselisus on 2, katuseharja kõrgus on 9m, hoonete ehitusalune pind krundil 150m² ja brutopind 300m².

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud ca 0,4 ha suurusele planeeringualale kolm elamumaa krundi üksikelanute rajamiseks. Täna on alal kaks olemasolevat üksikelanut abihoonetega. Kuna Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistul olemasolev abihoone paikneb osaliselt Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistul, siis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud äralõige (ajutine krunt pos nr 1b) Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistust ja liita see Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a krundiga). Abihoone paikneb väljaspool kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja hoonete ehitusalune pind ületab planeeringuga lubatud. Käesoleva detailplaneeringuga on antud võimalus hoonete seadustamiseks.

Planeeringuala kinnistute hoonestuse võrdlus:

kinnistu	Kehtiv dp	Tegelik	Koostatav Rae valla ÜP tingimused	Läheteisikusohad 21.07.2010
Peetri tee 21b (end Peetri tee 27)	-3 hoonet -hoonete eh. alune pind 150m ² -katusekalle 30°-45° -katuseharja kõrgus 9m	-2 hoonet -hoonete eh. alune pind 121m ² -katusekalle 30°-45°	-hoonete ehitusalune pind 10-15% -elamu ja kuni 2 abihoonet ja 40m ² -katuseharja kõrgus elamul 8m, abihoonel 5m	
Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a)	-2 hoonet -hoonete eh. alune pind 150m ² -katusekalle 30°-45° -katuseharja kõrgus 9m	-3 hoonet -hoonete eh. alune pind 262m ² katusekalle 30°-45°		
Peetri tee 21b				-hoonete ehitusalune pind 10-15% (120+40=160) -2 hoonet -katusekalle 20°-40° -katuseharja kõrgus elamul 8m, abihoonel 5m

Uus hoonestatav elamumaa krunt pos nr 1 on ette nähtud moodustada Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistu loodeosast. Kavandatud hoone asetus jätab naaberhoonestuse vahele piisavalt õhuruumi ja võimaldab nii õue kui ka elamu siseruumide planeerimist privaatsetl.

Vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu **Lähteseisukohtadele** on uue elamukrundi hoonete ehitusalune pind lubatud max 15%, millest elamu alune pind võib olla 120m² ja abihoone pind 40m². Elamu korruselisus on lubatud kuni 2 katuseharja kõrgus 8m ja katusekalle vahemikus 20°-40°. Käesoleva detailplaneeringuga on seatud planeeringuala hoonete projekteerimiseks arhitektuuritingimused (vt seletuskiri ptk 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded).

Juurdepääsuteele ja insenervõrkude paigaldamiseks on ette nähtud vastavad servituudivajadused ja määratud servituudiala (vt põhijoonis – joonis nr 3 ja tehnovõrkude koondplaan – joonis nr 4).

Käesolev detailplaneering ei sisalda Rae valla üldplaneeringu ega Peetri küla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneeringuga käsitletavat Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) ja Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistud asuvad Harjumaal Rae vallas Peetri külas. Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt paikneb detailplaneeringualast ca 300m kaugusel idasuunas. Planeeringuala ja riigimaantee vahelisel alal on äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid, millele on rajatud või planeeritud suuremamahulised ärihooned.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve	hoonestus	omanik
Peetri tee 21a end Peetri tee 27a	65301:001:0155	1111m ²	100% elamumaa	116037079 elamu 116037081 kuur	Erik Sakkov
Peetri tee 21b end Peetri tee 27	65301:001:0154	2930m ²	100% elamumaa	120607564 elamu 120607568 abihoone	Meelis Laido

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Detailplaneeringuga käsitletavat kinnistud on ümbritsetud elamumaa kruntidega ja kahe maatulundusmaa krundiga läänekaarest. Kinnistud piirnevad põhjasuunast Vaino IV kinnistuga, kirdesuunast Peetri 27b kinnistuga, idast Peetri 27c kinnistuga, kagust Peetri 27a, Peetri tee 25 (end Truu), Peetri tee 23 kinnistutega, edelast Peetri tee 21 (end Sauki II) ja loodest Saukipõllu kinnistuga. Elamumaade kinnistud on hoonestatud elamute ja nende abihoonetega, rajatud on kõrghaljastusega aiad. Maatulundusmaad on põhiliselt rohumaad, mida osaliselt kasutatakse aiamaana.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Peetri teele saab praegu sõita. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteelt Mõigu tee kaudu.

Teedeprojekt OÜ on koostanud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee osa liiklussõlme - Mõigu ristmik - eelprojekti, mis käsitleb lõiku Vana-Tartu mnt ristmikust kuni perspektiivse Tallinna väikese ringtee ja riigimaantee ristumiseni. Liiklussõlme valmimisel lihtsustab ja muutub mugavamaks juurdepääsu võimalus nii Peetri küla elanikele kui ka liikumine Tallinna ja selle lähialade vahel Tallinna väikese ringtee kaudu. Vastavalt eelnimetatud projektlahendusele hakkab juurdepääs planeeringualale olema Tartu mnt-lt Tuleviku tee kaudu (vt joonis nr 2 - kontaktvööndi plaan).

Kuni Mõigu ristmiku projektlahenduse valmimiseni on kavandatud Tartu mnt-lt Mõigu teele mahapööramise hõlbustamiseks fooriristmik (K-Projekt töö nr 08318/1-B, vt ka Lisa nr 5).

Juurdepääs planeeringuga käsitletavatele kinnistutele on Peetri teelt läbi Peetri tee 21 (end Sauki II) (65301:001:0520) ja Peetri tee 23 (65301:001:0529) kinnistul oleva väljakujunenud juurdepääsutee kaudu. Peetri tee 23 kinnistu detailplaneeringuga on kõnealusele juurdepäästele osale ette nähtud servituudi vajadus. Vt lisa nr 6 - Peetri tee 23 kinnistu detailplaneeringu põhijoonis.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Käesoleval ajal on Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) ja Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistutel elektrivarustus, sidevarustus. Kinnistutel puuduvad käesoleval ajal ühendused Peetri küla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Veevarustus toimub Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistu lää-

neosas paikneva 63m sügavuse puurkaevu baasil (katastri nr 17485). Reovesi on suunatud kummalgi kinnistul paiknevatesse reoveemahutitesse. Kinnistute sademeveed immutatakse pinnasesse.

Elamuid köetakse ahikütttega, kasutusel on soojuspump, osaliselt kasutatakse elektrikütet.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Planeeringualal kasvab üksikuid suuremaid puid, Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistule on rajatud iluaed, Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistu haljastus on rajamisel. Naaberkruntide piiri ääres kasvab dekoratiivhekk, Peetri tee kinnistu põhjaosa ja edelaosa on looduslik rohumaa. Krundid on tasase reljeefiga, kerge langusega idasuunas.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeringuala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee 300m-s sanitaarkaitsevööndis.

Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) kinnistul paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala on 10m on tagatud.

4. Planeeringuettepanek

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kolm elamumaa krunti üksikelamute rajamiseks.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Peetri tee 21a

- krundi pindala: 1162m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete arv: 3
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 260m²
- lubatud suurim suletud brutopind: 350m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 9m

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Peetri tee 21b

- krundi pindala: 1788m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 270m²
- lubatud suurim suletud brutopind: 350m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 9m

Piirangud: vt seletuskiri p 4.9. Servituutide vajaduse määramine

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga Peetri tee 21c

- krundi pindala: 1091m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 160m²
- lubatud suurim suletud brutopind: 260m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Kuna naaberkinnistute hooned on ehitatud erinevatel aegadel, on suhteliselt eriilmelised ja arhitektuuriliselt erineva väärtusega, siis planeeritavad hooned peavad olema siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel.

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Antud asukohta sobib pigem traditsioonilise arhitektuuriga kui moodsa arhitektuuriga kast-hoonestus. Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kaks, mille teine korrus on katusekorrus, abihoonel üks korrus. Lubatud katusekalle on vahemikus 30° - 45° , kusjuures abihoonete ja/või elamu väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, kuid mitte üle 3 erineva kalde. Elamul peab olema kahepoolne kaldkatvus. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud on ette nähtud olemasolevatega risti või paralleelsed.

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad olema liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

Kruntidele kavandatud abihooned ja piirded peavad sobituma elamutega.

Kruntide piirded võivad olla puitlipp- või võrkpiirded kõrgusega 1,5m. Võrkpiirete puhul tuleb see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Elamu välispiirete konstruktsioonid projekteerida ja ehitada vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded Kaitse müra eest” tabelis 6.3. „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest” toodule.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei tohi vähendada välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müra taseme ruumis oleks ületatud.
- Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda insenervõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

4.5. Piirded

Planeeritud krundipiiridele on lubatud rajada piirdeaiad kõrgusega 1,5m (vt joonis nr 3). Piirded peavad sobima hoonete arhitektuuriga.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale ja seega ka planeeritud kruntidele on ajalooliselt välja kujunenud juurdeääs Peetri teelt läbi Peetri tee 21 (end Sauki II - (65301:001:0520) ja Peetri tee 23 (65301:001:0529) kinnistute. Kuna see on ainus juurdepääsu võimalus alale, siis selle asukoha muutmist ette ei ole nähtud. Eelnimetatud kinnistutele on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsutee servituudi seadmise vajadus ja põhijoonisele on märgitud vastav servituudiala. Kuna juurde planeeritakse üks elamumaakrunt, siis tee kasutamise tihedus oluliselt ei suurene. Olemasolev tee tuleb korrastada ja katta tolmuvaabaga kattega. Juurdepääsutee on ette nähtud laiussega 3,0m.

Planeeritud kruntidele pos nr 1 ja nr 3 on juurdepääs läbi krundi pos nr 2, millele on samuti ette nähtud juurdepääsutee servituudiala laiussega 3,0m

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil, minimaalselt kaks kohta on planeeritud igale krundile.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Iga elamukrundi 300m² tuleb istutada puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m.

Krundil pos nr 1 kõrghaljastus puudub, olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada, krundile istutada lisaks 1162:300=4 puud.

Krundil pos nr 2 põhja- ning idapiiril olev hekk tuleb säilitada. Soovituslikult oleval kolm puud säilitada. Krundil peab kasvama 1788:300=6 puud.

Krundil pos nr 3 kõrghaljastus puudub. Planeeringuga on ette nähtud istutada krundile vähemalt 1091:300=4 puud.

Lisaks on soovituslik moodustavate kruntide piiridele istutada kas dekoratiivhekk, mis on seotud vabakujulise okas- ja lehtpuude segaistutusrühmadega või traditsioonilisi kuusehekke, et moodustuks kruntidele rohkem privaatseid alasid.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeritud hoonetele on määratud esimese korruse ja räästa absoluutkõrgus, vt joonis nr 4 ja nr 5.

Kasutusse on planeeritud jätta olemasolevad teed, mis vajadusel rekonstrueeritakse. Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

4.9. Tuleohutusabinõud

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse nr 315 määrusest „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Hooned võib rajada tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel nr 3 märgitud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus peab olema vähemalt 8m.

Lähim olemasolev tuletõrjevee hüdrant asub Peetri, Lepiku ja Mõigu tee ristmikul, detailplaneeringualast ca 200m kaugusel edelasuunas (vt kontaktvööndi plaan joonis nr 2).

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud järgmised servituudi vajadused:

- 1) Peetri tee 21 (end Sauki II - 65301:001:0520) kinnistule
 - olemasolevale **juurdepääsuteele** kruntide pos nr 1, nr 2 ja nr 3 kasuks
 - olemasolevatele insenervõrkudele:
 - veetorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - elektrikaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - sidekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud insenervõrkudele:
 - elektrikaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
- 2) Peetri tee 23 (65301:001:0529) kinnistule
 - olemasolevale **juurdepääsuteele** kruntide pos nr 1, nr 2 ja nr 3 kasuks
- 3) Krundile pos nr 2
 - **juurdepääsutee** servituudi vajadus laiusega 3,6m kruntide pos nr 1 ja 3 kasuks
 - planeeritud **insenervõrkudele**
 - veetorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - elektrikaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - sidekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Peetri tee 21 (end Sauki II) ja Peetri tee 23 kinnistud ei paikne planeeringualal kuid detailplaneeringu realiseerumiseks on eespoolloetletud servituutide seadmine vajalik.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus

Detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduseks on AS Elveso poolt 17.09.2010 väljastanud tehnilised tingimused nr 4-11/2084-1.

Tänaseks on läbi Peetri tee 21 (end Sauki II kinnistu - nr 65301:001:0520) välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustik kuni Peetri tee 21b (end Peetri tee 27 - nr 65301:001:0154) kinnistu piirini. Peetri tee 21 (end Sauki II) kinnistule on detailplaneeringuga määratud tehnovõrkude servituudi vajadus tehnovõrkude valdajate kasuks.

Ühenduspunktidest on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorud kuni planeeringuala kruntide liitumispunktideni. Liitumispunktid on krundi piiridest mitte kaugemal kui 1m krundi piirist, kuhu projekteeritakse sulgarmatuur. Tehnovõrgud on planeeritud sõidutee kõrvale.

Alates olemasolevast torust rajada edasi d32mm veetoru, rajamissügavusega 1,8m. Kruntide ühenduspunktide diameetrid ja täpsed asukohad määrata tehnovõrkude ehitusprojektidega. Kruntide piiridele paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

5.2. Tuletõrjevarustus

Planeeritud kruntide väline tulekustutus vesi saadakse Peetri, Mõigu ja Lepiku tee ristmikul olevast tuletõrjeveehüdrandist. Hüdrant asub planeeringualast ca 200 m kaugusel edelasuunast. Hüdrant vastab standardi EVS 812-6:2005; osa 6 Tuletõrje veevarustuse nõuetele.

5.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud kanalisatsioonitorud rajada olemasolevast liitumispunktist plastiktorudest d160mm. Vajadusel varustada toru plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustikalusele. Torustik rajamissügavusega on 1,8m paigutada liiv alusele.

Ühendused kruntidele rajada plastkanalisatsioonitorudest ja krundipiiridele paigaldada reovetekanalisatsiooni ühenduseks liitumiskaev. Liitumiskaevud võivad olla kuni 1m kaugusel krundipiiridest.

Kanaliseerimise ehitusprojekt teostada vastavalt projekteerimisnormile EPN 18.4 „Kinnistukanalisatsioon“ ja heale ehitustavale.

Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivale normile.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu lahenduses on olemasoleva kahele krundile juurde planeeritud üks krunt (kokku 3 krunti). Planeeringulahendusega ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaaživete hulk.

Lähim olemasolev maaparandussüsteemi eesvoolu kraav K-114 on Pargi teel. Koostatava Rae valla üldplaneeringu järgne perspektiivne sadeveekanaliseerimine on kavandatud Lepiku teele. Seoses eelnimetatud sadeveesüsteemide suure kaugusega planeeringualast on otstarbekam planeeritud kruntide sademe- ja drenaaživeed imutada pinnasesse omal krundil. Arvutuslik kogu alal tekkinud sadevete arvutuslik hulk on 13 l/s.

Vee- ja kanalisatsioonitorude ning liitumispunktide asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamise käigus ja vajadusel täiendavalt kooskõlastada kõigi puudatud isikutega ja/või sõlmida notariaalsed servituudilepingud.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna 23.08.2010.a väljastatud tehnilised tingimused nr 1811710.

Kruntide elektrienergiaga varustamine on planeeritud Peetri tee 21 (end Sauki II) ja Peetri tee 23 kinnistutel olevalt õhuliinilt. Õhuliinile on detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel näidatud õhuliini kaitsevöönd mõlemale poole õhuliini telge 2+2m.

Praegu aadressil Peetri tee 27 olev õhuliini mast on ette nähtud demonteerida ja kruntide elektritoide võtta kaabliga eelviimaselt mastilt. Kaabliga viia elektritoide planeeritud kruntide liitumiskilpideni. Detailplaneeringulahenduse realiseerumisel mittevajalikud kaablid likvideeritakse.

Tarbijate toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega. Kaablite paigaldussügavus haljasala all on 0,7m ja sõidutee alt läbi minnes polüeteentorus 1,0m sõidutee pinnast.

Liinide paiknemine ja liitumiskilpide asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5). Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud elektrikaablitele servituudi seadmise vajadus OÜ Jaotusvõrgu kasuks.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt täpsustavad elektrivarustuse tehnilised tingimused.

5.6. Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustuse rajamist planeeringualale ette ei ole nähtud.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse osa koostamise aluseks on Elion Ettevõtted AS poolt 30.09.2010.a.väljastatud tehnilised tingimused nr 15897811.

Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) ja Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistute piirini on ehitatud sidekaablid. Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistul paiknevad kaablid jäetakse alles. Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud olemasolevast kaablitrossist sidekaablite rajamine planeeritud kruntidele pos nr 2 ja 3 ja selleks maa-ala reserveerimine.

Sidekaablitele on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud servituudi seadmine tehnovõrgu valdaja kasuks.

Ehitusprojektide koostamiseks tellida Elion Ettevõtted AS-ilt täpsustavad sidevarustuse tehnilised tingimused.

5.8. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte on lokaalne, milleks võib olla ahi- või kaminaküte kombineeritud elektriküttega või mõne alternatiivküttega.

5.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Rae Vallavalitsuse 24.08.2010 korraldusega nr 687 on jäetud algatamata „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute detailplaneeringu“ keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeringualal ega lähialal kaitstavaid loodusobjekte, ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vt. Rae vallavalitsuse 24.08.2010 otsuse nr 687 - Lisa nr 1.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud Peetri küla ühisvõrkude baasil. Krundil pos nr 3 olev kaev on lubatud jätta kasutusele kastmisvee kaevuna, sanitaarkaitseala ette nähtud ei ole. Olemasolevad kogumismahutid on ette nähtud likvideerida.

Pinnasevesi

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata.

Õhusaaste ja müra

Väljakujunenud elamualal paiknevad Peetri tee 21b (end Peetri tee 27) ja Peetri tee 21a (end Peetri tee 27a) kinnistud jäävad idasuunas oleva Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee T-2 300m-se sanitaarkaitsevööndi äärealale. Vastavalt Teede- ja sideministri 28.09.1999 a määruse nr 55 „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ 1.8 Keskkonnakaitse tabel 1.25 „Maanteeäärsed vööndid“ on inimese elamine ja puhkamine maantee sanitaarkaitsevööndi alas tervisele ohtlik.

Lähipiirkonnas on varasemalt koostatud „Liiklusrästas põhjustatud müra taseme hindamine“ (Akukon OÜ, töö nr 8613-1, 2008) Koidu kinnistule, mis jääb käsitletavast planeeringualast ca 1,3km põhjapoole. „Peetri tee 27 ja 27a kinnistute detailplaneeringu“ maa-ala asukoht paikneb analoogses situatsioonis (2007 a oli päevane müra taseme päeval >50dB ja öine on >45dB; 2027 a prognoositav öine liiklusrästas on >45db ja päeval >50db). Uuringust järeldub, et autoliiklusest põhjustatud müra tasemed päeval ja öisel ajavahemikul täidavad taotlustaseme nõudeid olemasolevatele elamualadele.

Käesoleval juhtumil jäävad maantee ja elamuala vahele suuremamahulised ärihooned, mis vähendavad oluliselt liiklusrästas kandumist elamuteni. Müra kandumist õuealale takistavad ka omale krundile püstitatavad hooned.

Piirkond on keskmisest suurema haljastustihedusega, mis leevendab maanteelt tulevat saastet. Kuna asulat läbival Peetri teel on liikluskiiirus madal, siis liiklusrästas tase on väike.

Autoliiklusest tuleneva müra mõjude leevendamiseks on käesoleva detailplaneeringuga määratud nõue ehitada kavandatud eluhooned võimalikult õhutihedad, müra- ja vibratsiooni- ja kasutada õhu kõrgendatud filtreerimissüsteeme (EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“). Vt ka seletuskiri p 4.4.

Planeeringualale on ette nähtud kolm üksikelamut. Hoonete kütmiseks on kavandatud kombineeritud küte. Lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmekava nõuetest.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügi konteinerid. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsele ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1 Kruntide moodustamine
- 2 Vajalike servituutide seadmine
- 3 Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- 4 Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- 5 Uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- 6 Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

9. Muud vajalikud uuringud

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring.