

PROJEKTI KOOSSEIS

A. LÄHTETINGIMUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

B. SELETUSKIRI

- 1.Üldosa
- 2.Olemasolev olukord
 - 2.1.Maaomand
 - 2.2.Teed ja tehnovõrgud
 - 2.3.Looduskeskkond
- 3.Detailplaneeringu lahendus
 - 3.1.Planeerimislahendus
 - 3.2.Hoonestus
 - 3.3.Teed ja liiklus
 - 3.4.Haljastus, heakorrastus
 - 3.5.Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.6.Elektri- ja sidevarustus

C. JOONISED

1.Asukohaskeem	M 1:100 000	joonis ÜP-1
2.Liiklusskeem	M 1:2000	joonis ÜP-2
3.Lähteplaan	M 1:1000	joonis DP-1
4.Planeerimisjoonis	M 1:1000	joonis DP-2
5. Näitlik hoonestus ja heakorrastus	M 1: 1000	joonis DP-3
6.Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	joonis DP-4

D. LISAD

1. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna
elektritehnilised tingimused Nr.12568, 06.11.2001
2. AS Eesti Telefon Televõrkude tehnilised tingimused nr. 178, 23.10.2001

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID

1. Arhitektuurne osa arhitekt Helle Kulbas
2. Veevarustus ja kanalisatsioon insener Olavi Ründva

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 19.11.2001 nr 1570 Peetri küla Rootsi I ja Vaino III kinnistute detailplaneeringu algatamisest ning lähtetingimuste kinnitamiseks.

Planeeringu eesmärgiks on ärimaa sihtotstarbega kinnistute moodustamine koos juurdesõiduteede ja insenervõrkude kavandamisega Rae vallas Peetri külas asuvatele kinnistutele.

Planeering on koostatud OÜ Providenc tellimisel.

2.Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Tallinn - Tartu maantee ääres, maanteest lõunas, kuhu Peetri küla üldplaneering näeb ette ärimaa.

Rootsi I maaüksusel paikneb taluhoonetest koosnev majavalldus.

Planeeringuala läänepoolses nurgas asub Rootsi I -1 maaüksus, millele ehitatakse eramut vastavalt varem koostatud pereelamukrundi detailplaneeringule (kehtestatud 30.05.2000).

Lõunapool piirneb planeeringuala maatulundusmaadega, kuhu üldplaneering näeb ette elamute ala.

2.1. Maaomand

Planeeritav Vaino III kinnistu kuulub OÜ-le Providenc, Rootsi I kinnistust kuulub ostu-müügi lepingu alusel mõtteline osa OÜ- le Providenc.

2.2. Teed ja tehnovõrgud.

Planeeringuala asub Tallinn -Tartu maantee ääres kohas, kus asulasisene tänav läheb üle maanteeks - 2 sõidurida kummaski suunas, vahebibaga. Idapool piirneb ala Peetri teega, mis varem oli ühenduses Tartu maanteega. Peetri tee ristil Tartu maantee ääres asub Peetri bussipeatus.

Rootsi I -1 kinnitule juurdesõiduks on killustikkattega tee. Samasse on eelneva detailplaneeringuga kavandatud tänav kogulaiusega 15 m. Taluhoonetele tuleb juurde elektri madalpinge õhuliin, hoonete juures paikneb puurkaev tootlikusega 2,5 m³/h.

Muud tehnovõrgud krundil puuduvad.

Vastavalt valla arengukavale on planeeritav ala perspektiivselt kanaliseeritav ning ühendatav ühisveevärki.

2.3. Looduskeskkond

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa.

Olemasoleva majavallduse juures on välja kujunenud küllalt tihe kõrghaljastus koos kuusehehiga. Maa-ala on suhteliselt tasane.

Maa-ala läänepoolses nurgas paikneb kuivenduskraav.

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1.Planeerimislahendus

Planeerimislahendust mõjutavab eelkõige külgnemine Tallinn - Tartu maanteega ning Harju maakonnaplaneeringuga määratud perspektiivne Tallinn - Tartu maantee Mõigu möödasõit koos oma kaitsetsooniga.

Säilitatud on olemasolevad majavalldused ning Rootsi I -1 kinnistu detailplaneeringuga määratud juurdesõidutee. Arvestatud on säiluva talukompleksi omaniku sooviga tema õue läbivat teed mitte kavandada. Mõigu teelt lähtuv juurdesõidutee on planeeritud tupikuna, mille lõppu on paigutatud tuletõrje veehoidla. Veehoidlale tagatakse juurdepääs ka ärimaakinnistutelt.

Lähtudes maakonnaplaneeringust on Tartu maantee äärde moodustatud liiklusmaa kinnistu perspektiivse Mõigu möödasõidutee rajamiseks. Liiklusmaaga külgnevalt on planeeritud 5 ärimaakrunti suurusega 3076 m² kuni 12332 m². Suurimale krundile kavandab OÜ Providenc oma laohooned ehitamiseks. Ülejäänud maanteeäärsed ärikrunid on samuti soovitatav kasutusse võtta laohoonete ehitamiseks.

Juurdesõidud nendele kruntidele on antud Tartu maantee poolt.

Kaks väiksemat ärimaakrunti - 2776 m² ja 4652 m² - on planeeritud olemasolevate majavallduste vahele, juurdesõiduga kvartalisiseselt planeeritud teelt. Nendele kruntide võib anda kasutuse, mis ei vaja suurte veoautode juurdesõitu, näiteks büroohoone, kauplus.

3.2. Hoonestus

Hoonestuse planeerimisel on arvestatud perspektiivse teekaitsetsooniga 50 m.

Arvestades maantee lähedust, pole alale uusi elamuid ette nähtud.

Maanteeäärsel ärimaale on kavandatud valdavalt laohoonete ehitamine. Hoonete harjajooned on ette nähtud paralleelsed Tartu maantee

äärse kogumisteedega.

Soovitav katusekalle - 18 - 24 kraadi. Hoonete maksimaalne kõrgus - 20 m.

Hoonte põrandate planeeritud kõrgused määratakse sõltuvalt hoone tüübist (lao- või büroohoone) pärast juurdesõidutee projekteerimist.

Elutänavaäärse hoonestuse maksimaalne kõrgus on 10 m.

3.3. Teed ja liiklus

Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud Peetri küla Rootsi I ja Vaino III kinnistute detailplaneeringu lähtetingimustes on arvestamisele kuuluvate alusmaterjalide hulgas loetletud Tallinn-Tartu maantee Mõigu möödasõidu detailplaneering (R-Konsult 1998, kehtestamata).

Harju maakonnaplaneeringus on eelnimetatud detailplaneeringu alusel määratud Mõigu möödasõidu trass, millega tuleb alamates planeeringutes arvestada.

Arvestades eelnevat on käesolevas planeeringus arvestatud Mõigu möödasõidu trassiga, kuid pole käsitletud antud piirkonda kavandatud liiklussõlme. Planeeriguala ja Mõigu tee vahele jääva vaba ala suurus võimaldab kavandada ja väljaehitada liiklussõlme, milleks on vajalik koostada omaette detailplaneering. Ette tuleks igal juhul näha Tartu maantee äärne Mõigu ja Assaku ristmiku vaheline kogujatee.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud kogujatee rajamisega paralleelselt maakonnaplaneeringujärgse maanteetrassiga - detailplaneeringujärgne juurdesõidutee on kavandatud perspektiivse kogujatee trassile. Ajutine pealesõit juurdesõiduteele on antud olemasolevalt Tartu maanteel algavalt Peetri tee tammilt. Juurdesõidutee on kahesuunaline, üks sõidurida kummaski suunas.

Pöörderaadiused $R=12m$ rahuldavad ka autorongide puhul. Tartu maanteele on ette nähtud aeglustus- ja kiirenduslöösid. Säilitataud on Peetri bussipeatus, ohutus on tagatud lisarajaga.

Lubatud on ainult parempöörded Tartu maanteelt. Pääsuks planeerigualalt Tallinna poole tuleb ümberpööramiseks kasutada Assaku liiklussõlme, mis paikneb ~2 km kaugusel. Tartu poolt tulles on vasakpöörde võimalik sooritada Tallinna linna territooriumil Kanali tee ristil, kaugus ~1,5 km.

Peetri küla üldine liikluskorraldus lahendatakse kavandatava Peetri küla üldplaneeringuga.

Joonisel DP-5 on antud teede ristlõiked koos tehnovõrkude paigutusega.

Teede väljaehitamiseks koostatakse teeprojekt, millega lahendatakse ka liiklusmärkide ja viitade paigutus.

3.4. Haljastus, heakorrastus

Eraldamaks ladude maa-ala elamualast, on lisaks olemasolevale haljastusele on kavandatud kõrghaljastuse riba maanteeäärsete ärimaakruntide taha.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida maa-aluste trasside paiknemist - puude-põõsaste istutamine trassidele pole lubatav.

Igale krundile paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks. Sorteeritud prügi (klaas, paber) kogumiseks paigaldatakse konteinerid asulas selleks ette nähtud kohta.

Igale krundile on näidatud sõiduautode parkimise võimalus.

Sadevete ärajuhtimine teedelt ja hoonete juurest lahendatakse vertikaalplaneerimisega ehitusprojekti mahus.

Samas mahus lahendatakse ka veoautode juurdesõit ja parkimine vastavalt hoone ja krundikasutuse iseloomule.

