

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.Lähteplaan | | |
| M 1: 1000 joonis DP-1 | | |
| 3.Planeerimisjoonis | | M 1: |
| 1000 joonis DP-2 | | |
| 4.Krunt 64 jagamine | M 1: 1000 joonis DP -2A | |
| 5.Tehnovõrkude koondplaan | | M 1: 1000 |
| joonis DP-3 | | |
| 6. Näitlik hoonestuse ja haljastuse ettepanek, | | |
| liikluskorraldus ja teed, vertikaalplaneerimine | M 1: 1000 | joonis DP-4 |
| 7.Teede ristlõiked | 1-1 ja 2-2 | M 1: |
| 100 joonis DP-5 | | |
| 8.Tee ristlõige 3-3 | M 1: 100 joonis DP-6 | |

D. LISAD

1. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna elektritehnilised tingimused Nr. 13002, 13.11.2001
2. AS Eesti Telefon põhimõttelised tehnilised tingimused kiri 05.11.2001 nr 41145-6/599
3. OÜ Põhjala veevarustuse tehnilised tingimused 01.07.2002
- 3.Katastriüksuse plaan M1:10 000

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID

1. Arhitektuurne osa arhitekt Helle Kulbas
2. Veevarustus ja kanalisatsioon insener Olavi Ründva
3. Elektrivarustus ja side insener Riina Vaikre

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 02.05.2001 nr 597 Peetri küla Salu pereelamute grupi detailplaneeringu algatamisest ning lähtetingimused planeeringu koostamiseks (kinnitataud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 948, 12.07.2001).

Planeeringu eesmärgiks on pereelamute grupi planeerimine Rae vallas Peetri külas asuvale Salu maaüksusele.

Planeering on koostatud Sven Suurväli tellimisel.

2.Olemasolev olukord

Detailplaneering on koostatud Peetri külas Vana-Tartu maantee ja Tallinn-Tartu maantee vahelisel alal paiknevale ca12 ha suurusele maa-alale, kuhu üldplaneering näeb ette elamute ala. Planeeringualasse jääb lisaks Salu kinnistule ka kinnistuga külgneva majavalalduse krunt.

21 Maaomand

Salu kinnistu suurusega 11,69 ha (katastritunnus 605301:001:0022) kuulub Urmas Tammo'le. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Külgnev amortiseerunud majavalaldus on munitsipaalomandis. Majavalalduse juurde kuuluv katastriüksus on mõõdistatud, kuid kinnistamata.

2.2. Teed ja tehnovõrgud.

Planeeringuala läbib ida-lääne suunas Tartu maanteelt lähtuv killustik-kattega Mõigu tee. Mõigu tee ääres kulgeb 10kV elektri õhuliin. Teises teeservas paikneb elektri madalpinge õhuliin, kust tuleb harujuhe olemasoleva majavalalduse juurde. Olemasolevat majavalaldust ühendab Mõigu teega kitsas kruusatee.

Muud kommunikatsioonid planeeringualal puuduvad.

Olemasoleva majavalalduse veevarustus on lahendatud elamu kõrval paikneva kaevu baasil.

Planeeritav ala on perspektiivselt kanaliseeritav, koostamisel on Peetri küla ühisveevärgi projekt.

2.3. Looduskeskkond

Planeeritav ala jaguneb looduslikult kolmeks osaks: põhjapoolne osa, mida läbivad kraavid, on madalam, seal kasvab kraavi ääres kohati võsa, kinnistu keskosas, majavalalduse läheduses kasvavad üksikud suuremad puud ja puudegrupid. Mõigu teest lõunapoole jääv ala on kõrghaljastuseta looduslik rohumaa ja põllumaa.

Maa-ala on suhteliselt tasane väikese langusega põhjapoole.

Põhjapoolset ala läbivad Ülemiste järve poole voolavad kuivenduskraavid.

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1.Planeerimislahendus

Vastavalt Peetri küla üldplaani lahendusele on ette nähtud maa-ala põhja-lõunasuunas läbiv sõiduteeplaneeringuala lõunapiiril paiknev asulasisene tee ning sadevete kogumise tiik. Maa-ala ida-lääne suunas läbiv Mõigu tee säilib samas asukohas. Läbivalt teelt lähtuvad kitsamad tupikteed. Eramukrundid on paigutatud gruppideks valdavalt tupikteede äärde. Ühe tupiktee ümber on paigutatud 4-7 väikeelamukrunti. Tupikteed on turvalisuse tagamiseks võimalik sulgeda. Pereelamukruntide suurused on ca 900 kuni 1400m².

Planeeringuala põhjapoolsesse ossa on paigutatud kolm suuremat (2600m² - 5000m²) ridaelamukrunti.

Perspektiivse tiigi äärde on planeeritud haljasala - üldmaa: 6386 m² koos tiigiga. Juhul, kui Peetri küla sadevete äravoolu süsteemi projekteerimisel loobutakse sadevete kogumise tiikidest, on läbi detailplaneeringu võimalik üldmaakrundile (planeerimisjoonisel DP-2 pos.75) tiigi kohale kavandada äri- või sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt.

Samuti koostatakse eraldi detailplaneeringud ridaelamukruntide hoonestamistingimuste määramiseks ja iga ridaelamusektsiooni juurde krundi määramiseks.

Lisaks planeerimisjoonisele DP-2 on detailplaneeringu mahus esitatud joonis DP-2A - krunt 64 jagamine. Krundil 64 paikneb käesoleval ajal munitsipaalomandis olev amortiseerunud elamu koos kõrvalhoonetega. Nimetatud majavalduse juurde on mõõdistatud maaüksus, mis on kinnistamata. Planeeringuga on maaüksuse piire muudetud seoses kruntide moodustamisega külgnevatele teedele. Pärast planeeringujärgsete piiridega kinnistu moodustamist on omaniku soovi korral võimalik amortiseerunud hoonete likvideerimine ning kinnistu jagamine kruntideks vastavalt joonisel DP-2 esitatud lahendusele.

21 Hoonestus

Planeerinualale on kavandatud valdavalt väikeelamud. Põhjapoolesse ossa on planeeritud kolm krunti ridaelamutele. Ridaelamud on soovitatav paigutada otsaseintega põhjapoole.

Iga tupiktee äärde jäävaid krunte tuleb käsitleda arhitektuursete gruppidega. Gruppidega tuleb käsitleda ka elamuid, mille sissepääsud on peatänava poolt: planeerimisjoonisel pos. 23 ja 24, pos. 39, 40 ja 41, pos. 42 kuni 46, pos. 70 kuni 72, pos. 47 kuni 51 ning pos. 66 kuni 69.

Grupi riies on nõutav sama arhitektuurstiil, sobivad hoonemahud ja välisviimistlus. Elamud on ette nähtud ühe kuni kahekorruselised.

Kruntide hoonestustingimuste täpsustamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Rae Vallavalitsuselt. Elamu eskiislahendus kooskõlastada planeeringuala arendajaga.

Hoonete harjajooned on ette nähtud paralleelsena või risti krundi piirile. Katusekalle on soovitatav projekteerida ühe grupi piires sama.

Planeerimisjoonisel on esitatud maksimaalne hoonete ehitusalune pind igal krundil, võimalik hoonete arv ning korruselisus. Sellega on määratud hoonestuse tihedus ning tagatud võimalus haljastuse rajamiseks.

Küllalt suured krundid võimaldavad eramuid paigutada nii, et naaberkrundil paiknevad hooned ei varja üksteist, akendest on tagatud vaba vaade haljastatud alale.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõidud elamutele lähtuvad maa-ala läbivalt teelt või sellelt lähtuvatelt lahendatud tupikteedelt, mis lõpevad ümberpööramisplatsiga suurusega 12 x 12m.

Maa - ala põhja-lõunasuunas läbiva sõidutee laius punaste joonte vahel on 20 m, ida-läänesuunalise üldplaneeringujärgse küla peatee laiuks punaste joonte vahel on 25m. Asfaltbetoonist kattega sõiduriba laiuks on 7 m, teepeenrad on 1m laiad. Tupikteedel on sõiduraja laius 3,6m. Äärekiviga kõnniteid pole ette nähtud, kuna puudub sadevete kanalisatsioon. Asfaltkattega jalg-ja jallgrattateed on ette nähtud läbival teel ühel pool servas,

peateel mõlemal pool sõidurada. Väikese liiklusega tupikteede äärde pole kõnniteid ette nähtud.

Tupikteede laius punaste joonte vahel on 12m., teekatetest vabale alale rajatakse muru.

Joonisel DP-5 ja DP-6 on antud teede ristlõiked koos tehnovõrkude paigutusega.

Joonisel DP-4 on antud kõrgusmärgid teede telgjoonel, mis määratlevad üldjoontes teede pikikalde.

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

Parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud vähekorruselise ala parkimisnormatiividest: 1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele. Arvesse lähevad ka kohad garaazis.

21 Haljastus, heakorrastus

211111111

22 Olulist tähelepanu tuleb pöörata planeeringuala haljastusele. Olemasolev haljastus tuleb võimalikult säilitada, kõik krundid tuleb haljastada. Ehituse käigus mahavõetavad puud aesndatakse uutega.

Haljastusega ala (puude ja põõsaste alune) osatähtsus kogu krundi pinnast peab moodustama minimaalselt 15%. Teedest ja platsidest vabale alale rajada muru.

2211111111 Lisaks olemasolevale haljastusele on kavandatud kõrghaljastus läbivate sõiduteede äärde. Tihedama müra- ja tolmutõkke kujundamiseks on soovitatav tee äärde istuda puudele lisk ka põõsad või rajada madalam kaherealine hekk, kõrgus max 1,5m, tänavaristidel nähtavuskolmnurgas max 0,7m. Samasuguse heki võiks rajada ka tupikteede äärsetele krundipiiridele.

221111112 Haljastuse rajamisel tuleb jälgida maa-aluste trasside paiknemist - puude-põõsaste istutamine trassidele pole lubatav.

221111113 Tehispiirded näha ette läbipaistvatena, maksimaalse kõrgusega 1,5m. Piirde lahendus anda hoone projekti mahus.

221111114 Ette on nähtud tänavavalgustus ühel pool tänavat. Hoonte projektide mahus tuleb lahendada hoone välisvalgustus ja krundisisene valgustus.

221111115 Igale krundile paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks (soovitavalt hekiga varjatuna). Sorteeritud prügi (klaas, paber) kogumiseks paigaldatakse konteinerid plaanil tähistatud kohtadesse alajaamade juures.

