

SELETUSKIRI

KÕITE SISUKORD

EESMÄRK

Töö eesmärgiks on koostada detailplaneering Rae valla Peetri külas asuva Vägeva-I kinnistule. Detailplaneering taotleb kinnistu jagamist elamukruntideks ja määratleb hoonestustingimused.

KOOSTAMISE ALUSED

Kehtiv arengukava

Rae Valla 2002.a koostatud arengukava jätkab Rae valla 1996-2006 arengukava. Arengukavas on fikseeritud olulisemad tegevussuunad aastani 2015 ja tegevuskava aastateks 2002-2005.

Kehtiv üldplaneering

Rae Vald on koostanud Peetri külale üldplaneeringu. Vägeva-I kinnistut puudutava üldplaneeringu osa vt. Väljavõte Peetri küla üldplaneeringust. Detailplaneering peab arvestama üldplaneeringus fikseeritud perspektiivse teedevõrgu ning veeärgi- ja kanalisatsiooni lahendusega

Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne/lähteseisukohad

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

Koostatava detailplaneeringu algatamiseks vajalikud alusdokumendid on alljärgnevad:

- Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseeringu õiguse andmine Vahur Mangmannile ning detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine. Rae Vallavalitsuse korraldus 23.01.2002 nr.56
- Detailplaneeringu lähtetingimused 23.01.2002 nr.56
- Muid eritingimusi ei ole.

Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavaid muutusi ei ole fikseeritud.

On teostatud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus – maamõõdubüroo OPTISET AS poolt veebruaris 2002 teostatud maa-ala plaan M1:500 töö nr. R-58 Vaata .dwg
- ehitusgeoloogilisi uuringuid teostatud ei ole

On hangitud tehnilised tingimused:

- elekter: EESTI ENERGIA AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkond. Tehnilised tingimused No: 17640 Väljastatud 19.03.2002
- veevarustus ja kanalisatsioon: määratletud üldplaneeringu lahendusega. Vaata Väljavõte veevõrgu arvutusskeemist
- telefoniside: EESTI TELEFON AS Tehnilised tingimused Nr. GI-8-41175-7/191 Väljastatud:17.12.2002.a.

PLANEERITAVA ALA SEOSSED KÜLGNEVATE ALADEGA, ASEND MAAKESKKONNAS

Planeeritav ala paikneb Ülemiste järve ja Tallinn-Tartu maantee vahelisel alal. Peetri küla edelaosas. Täpsem asukoht vaata Situatsiooniskeem

Lähimad naaberkinnistud:

- Kokkuvõtlik ülevaade Vägeva-I naaberkinnistutest vaata Naaberkinnistute skeem
- Põhjast:

Maakond HARJUMAA

Vald Rae vald

Küla/Alev/Linn	Peetri
Tunnus	65301:001:0281
Registreerimise aeg	10. september 2002. a.
Aadress/nimetus	Uusmaa
Pindala	104697 m ²
Sihtotstarve1	Maatulundusmaa
Sihtotstarve2	-
Sihtotstarve3	-
Haritav maa	103000 m ²
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	
Õuema	
s.h. ehitusalune maa	
Muu maa	2000 m ²
s.h. veealune maa	1000 m ²
Määramata	
Registrios	51

- Idast-Kagust:

Maakond	HARJUMAA
Vald	Rae vald
Küla/Alev/Linn	Peetri
Tunnus	65301:001:0282
Registreerimise aeg	10. september 2002. a.
Aadress/nimetus	Vägeva
Pindala	141309 m ²
Sihtotstarve1	Maatulundusmaa
Sihtotstarve2	-
Sihtotstarve3	-
Haritav maa	137000 m ²
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	
Õuema	
s.h. ehitusalune maa	
Muu maa	4000 m ²
s.h. veealune maa	1000 m ²
Määramata	
Registrios	51

- Lõinast-Läänest:

Maakond	HARJUMAA
Vald	Rae vald
Küla/Alev/Linn	Peetri
Tunnus	65301:001:0106
Registreerimise aeg	30. märts 2001. a.
Aadress/nimetus	Kasemetsa
Pindala	4.59 ha
Sihtotstarve1	Maatulundusmaa

Sihtotstarve2	
Sihtotstarve3	
Haritav maa	4.14 ha
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	
Õuema	0.37 ha
s.h. ehitusalune maa	0.0471 ha
Muu maa	0.08 ha
s.h. veealune maa	
Määramata	
Registriosa	53420

Naaberkindistute detailplaneeringud:

Planeeringud, millega käeolev planeering peab arvestama, puuduvad

OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Maa-ala omapära

Kinnistu asub Peetri küla tihehoonestatud alast eemal. Hetkel on kinnistul ainult üks majapidamine, mis koosneb vanemast pereelamust ja hilisematest juurdeehitustest nagu kasvuhooned ja pooleldiolev garaaz. Majapidamisega piirnevad maad olid kasutusel kui põllu- ja heinamaa.

Kinnistu kagu ja idapiiril asub Vana-Tartu maanteelt Peetri külla viiv killustikkattega tee.

Maa-alal puudub silmatorkav reljeef – praktiliselt võib seda pidada tasaseks maaks,

Kinnistul puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Kinnistul ei ole kaitse all olevaid objekte.

LAHENDUSE LINNAEHITUSLIKU IDEE KIRJELDUS

Krundijaotus

Olemasolev kinnistu jagatakse 8 ühepereelamu krundiks ning reserveeritakse transpordimaa. Kokkuvõtlikult on kruntide kohta toodud andmed tabelites:

- Planeeritava ala tehnilised näitajad – vaata põhijoonis või tabel 1
- Andmed kruntide moodustamiseks – vaata põhijoonis või tabel 1

Olemasolevad servituudid:

- Planeeritaval alal ol.olevad servituudid *tulenevad ol. ol. tänava võrgust ja tehno võrkudest.*
- Planeeritavad servituudid:
 - Planeering sisaldab servituude, mis tulenevad tänavavõrgu planeerimisest. Täpsemalt loe Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.
 - Planeering sisaldab servituude, mis tulenevad tänavavõrgu *tehno võrkude ja rajatiste planeeringust.* Loe ka „Servituudide vajadus“

Linnaehituslikud nõuded ehitistele

- Ehitusalade määramise põhimõtted:
 1. ehitusalad peavad tagama tuleohutuse normidest (EPN 10.1) tulenevate normide täitmise
 2. ehitusalad arvestavad krundi kuju, suurust, orientatsiooni ilmakaarte suhtes, teedevõrku ja sissepääsusi ning taotlevad hoonete mõistlikku paiknemist krundil.
- Ehitusjooned ja nende tähendus
 1. Planeering ei kehtesta piiranguid ehitusjoonega.

- Kujad, koos viitega seadusandlikule aktile
 1. Reeglina teostub ehitiste vaheline minimaalne tuleohutuskaja EPN 10.1 tabel 8 järgi ja on 10m

Kruntide ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
 1. Olemasolev 100% sihtotstarbega Elamumaa planeeritakse Elamumaaks 78% ja Transpordimaaks 22%
- Lubatud ehitiste arv krundil:
 1. Kruntidel nr. 1-7 elamuid 1 ja abihooneid 2
 2. Krundil 8: elamuid 1 ja abihooneid 3
- Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind (krundi maksimaalne täisehitusprotsent):
 1. Kruntidel 1 kuni 8 = 20%
- Ehitiste lubatud suurim kõrgus (katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena) või kõrguste vahemik = kõikidel kruntidel = max 10m maapinnast

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

- Hoonete korruselisus = 2
- Olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja nende ulatus = piiritlemata
- Katusekalle või selle vahemik = 10-45°
- Katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjal nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele = piiritlemata

Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

- Käesolev projekt lähtub: liikluse, linnatänavate ja -teede, väljakute ja parklate planeerimisel lähtutud Eesti Projekteerimismidest EPN17, ET-1 0315-0216 kuni 0218
- Tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused:
 1. Planeeringu järgi jaguneb teedevõrgu süsteem planeeritaval alal järgmiselt:
 1. Peetri tee = põhitänav, üldlaiusega 25m ning sõiduteega 7,0m
 2. Erki tee = jaotustee, 20m ning sõiduteega 6,0m
 3. Risto põik = kõrvaltänav, üldlaiusega 10m ning sõiduteega 4,5m
 2. Täpsemalt vaata põhimõtteline lahendus tänava ristprofiilid põhijoonisel -lõiked 1-1;2-2;3-3
- Krundile pääsu asukoht ja/või piiri osa kust ei rajata väljasõite:
 1. Sisepääsud kruntidele on reeglina lahendatud kõrvaltänavalt ja jaotusteelt. Erandi moodustab Krunt nr 8, mille sisepääsu on võimalik rajada ainult põhitänavalt, ehk Peetri teelt.
- Liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad ja nende eraldatus, invanõuded:
 1. Võttes arvesse hetke madalat liiklustihedust ning vajaduse puudumist lahendatakse antud punkti ülesanded järgmises projekteerimise faasis vastavalt tekkinud nõudlusele.
- Kruntide planeeritud sihtotstarvet ja võimalikku hoonestust arvesse võtva parkimismatemi tagamine:
 1. Normatiivne parkimiskohtade arv tuleneb ET-1 0315-0218 tabelist 7.2, mille järgi äärelinnas projekteeritava eramu normatiivne parkimiskohtade arv on 2-3 tk/eramu kohta.
 2. Planeering võtab aluseks eramu kohta 2 parkimiskohta
 3. 8 eramukrundi parkimislahendus näeb ette planeeritaval alal parkimise tagamise kokku 16 autole.
 4. Parkimine iga eramu tarbeks lahendatakse krundi piires.
- Liiklusrajatised (sillad, estakaadid, viaduktid, tunnelid)
 1. Planeeritaval alal puudub vajadus liiklusrajatiste planeerimise järele

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

- Säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus:
 1. planeeritaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus
 2. Krunt 8 põhjapiiril asuv kuusehekk on väljakasvanud ning selle asendamine uuega on lubatav.
- Kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine = kohustuslikke nõudeid ei kehtestata
- Väikevormid = puudub vajadus lahendada
- Kruntide piirid:
 1. eramukrundid on piiratud piirdeaiaga, mille max kõrgus 1,5m, soovitatav materjal puit.
- vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmise, sademevete ärajuhtimine),
 1. sademevete ärajuhtimine toimub kraavisüsteemi kaudu, mille plaani lahendus vt. Põhijoonisel ning ristprofiil lõigetelt 1-1;2-2;3-3

Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- olemasoleva olukorra iseloomustus:
 1. Hetkel paikneb kinnistul ainult üks majapidamine, mis on varustatud:
 1. joogivesi saadakse oma krundil asuvast sahtkaevust,
 2. heitveed juhitakse kogumiskaevu
 3. elektrit saab majapidamine Eesti Energia vooluvõrgust, *servitundid vt. kõrvingeliini skeem, hoonel AE2 ning servitundide vajadus.*
 4. Küte – kohalik
 5. Gaas puudub
 6. Side – Eesti Telefon raadiotelefon
 7. Välisvalgustus planeeritaval alal puudub
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse maksimaalsed võimsusnäitajad ja põhimõtteline lahendus:
 1. veevarustus:
 1. planeeritav ala on mõeldud võtma oma perspektiivis väljaehitatavast Peetri küla ühisest veevõrgust. Planeeringu lahendus arvestab ja on kooskõlas, veevärgi lahendusega, mis on hetkel määratletud Peetri küla üldplaneeringus.
 2. Ol. Olev majapidamine krundil nr 8 saab kuni ühise veevärgi väljaehitamiseni oma krundil asuvast ol. Olemasolevast suurkaevust.
 2. heitvete ja sadevete kanalisatsioon:
 1. projekt näeb ette, et planeeritavalt alalt juhitakse heitveed perspektiivis väljaehitatavasse Peetri küla ühisest heitveevõrku. Planeeringu lahendus arvestab ja on kooskõlas, heitveevärgi lahendusega, mis on hetkel määratletud Peetri küla üldplaneeringus.
 3. elektrivarustus:
 1. Planeeritava maa-ala varustamine elektrienergiaga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestatud EESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND Tehnilised tingimused No: 17640, mille järgi:
 1. Rajatakse uus 10/0,4kVmastalajaam 160kVA 10/0,4kV trafoga. Toite saab trafo „Jüri-Lehmja“ 10kV fiidri „Peetriküla“ ja „Veskitorni“ alajaamade vahelise lõigu mastist no12. 10kV haruõhuliiniga SAX-35mm2 juhtmetega.
 2. Projekteeritavate kruntideni viiakse elekter AMKA õhuliinidega Igale krundile on ette nähtud oma mõõtekilp, mis asub väljaspool krunti oleval mastil. *IGAST MASTIST LAHTUR 2 VAHEMALT 2 LINDI KRUNDILE*
 3. Mõõtekilpidesse on ette nähtud kahetariifsed arvestussüsteemid peakaitsmega 3x25A. Eraldi mõõtekilp tuleb ette näha ka tänavavalgustuse tarbeks.
 4. Liitumispunktiks elamuga on mõõtekilpide väljundklemmid. Elamute elektripaigaldise peakeskuseni viiakse elekter maaaluste kaablitega.
 5. Kaitseviisid tarbija elektripaigaldise projekteerida vastavalt

4. küte:
 1. Planeering ei sea piiranguid hoonete kütmissviisi valikul.
5. gaasivarustus:
 1. Planeeritaval alal puudub gaasi varustamise võimalus.
6. sidevarustus:
 1. Planeeritava maa-ala varustamine sidega toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestatud EESTI TELEFON AS sidevarustuse tehnilistes tingimustes, mille järgi:
 1. Planeeritavate elamute telefonsidega varustamine lähiajal on võimalik raadiolahendusena, paigaldades RAS1000 või RAS4000 terminalseadmed.
 2. Detailplaneeringus on maaüksuse piires reserveeritud maa-alad võimalike sidetrasside ehituseks planeeritavatesse elamutesse.
7. välisvalgustus:
 1. Tänavavalgustid paigaldatakse elektriliini mastidele.
 2. Tänavavalgustusel on oma mõõtekilp.
 - lubatud ja keelatud lahendused ehitiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused:
 1. planeering ei kehtesta selles punktis piiranguid
 - tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest:
 1. planeering ei näe ette vajadust reserverida tehnovõrkudele eraldi maa-alasid
 - vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid:
 1. planeeringus pole vaja ette näha tehnovarustusele alternatiivseid variante.
 2. Erandiks oli kruntide varustamine ajutiselt, kuni ühis vee-ja kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni, veega ja kanaliseerimine. Lahendus loe täpsemalt eespool Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

Tuleohutuse tagamine:

- Tuleohutuse tagamisel on planeeringus lähtutud EPN 10.1 EHITISTE TULEOHUTUS sätestatud nõuetest.
 1. Hoonete tulepüsivus: TP3
 2. Tuletõkkeseksioon: korter (tabel 4 järgi)
 3. Kujad: 10m (tabel 8 järgi)
 4. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine:
 1. Erki tee ja Risto põik nurgale on planeeritud hüdrant, mis saab vee planeeritavast ühisveevõrgust DN=110

Keskkonnakaitse abinõud:

- looduskaitsealade ja looduse kaitstavate üksikobjektide loetelu:
 - Planeeritaval ala kaitstavad objektid puuduvad.

Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel:

- looduskaitsealade ja looduse kaitstavate üksikobjektide loetelu, iga objekti registri number, kaitsevööndi ulatus, viide kaitseeeskirjadele või muule kasutamistingimusi kehtestavatele dokumendile
 1. Planeeritaval ala kaitstavad objektid puuduvad.
- muinsuskaitseobjektide loetelu, iga objekti registri number, kaitsevööndi ulatus ja viide põhimäärusele, kaitsekohustuse teatistele või muule kasutamistingimusi kehtestavatele dokumendile, arheoloogiliste uuringute vajadus:
 1. Planeeritaval ala kaitstavad objektid puuduvad.
- muud kaitsealad ja kaitsealused objektid koos viitega seadusandlikele aktidele ja nende kasutamistingimusi kehtestavatele dokumentidele:
 1. Planeeritaval ala kaitstavad objektid puuduvad.
- vajadusel ettepanekud kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks:
 1. Planeeritaval alal vajadus ettepanekute kohta puudub

- Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitsereežiimi lõpetamiseks:

1. Planeeritava alal vajadus ettepanekute kohta puudub

Servituutide vajadus

- Planeering määratleb servituudid, mis tulenevad:
 - tänavavõrgu planeerimisest ning hõlmavad tänavate alla jääva ala. Täpsemalt loe Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.
 - Sade ja pinnasevete ärajuhtimiseks vajaliku kraavi rajamise vajadusest. Täpsemalt loe: Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Riigikaitsealised maa-alad:

- Planeeritava alal riigikaitsealised maa-alad puuduvad.

Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused:

- Planeeritava alal vajadus kitsenduste järgi puudub.

Kehtestatud planeeringu vaidlustamine.

- Hetkel planeeringu lahendust pole vaidlustatud.