

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, kuritegevuse ennetamine
 - 3.5.Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.6.Elektri- ja sidevarustus
 - 3.7.Gaasivarustus
 - 3.8.Mürataseme hindamine

C. JOONISED

- | | | |
|--|-------------|----------------|
| 1. Asukohaskeem | M 1:100 000 | joonis AS – 1 |
| 2. Uusmaa kinnistu lähteplaan | M 1:1000 | joonis DP – 1 |
| 3. Vägeva kinnistu lähteplaan | M 1:1000 | joonis DP – 1A |
| 4. Uusmaa kinnistu planeerimisjoonis | M 1:1000 | joonis DP – 2 |
| 5. Vägeva kinnistu planeerimisjoonis | M 1:1000 | joonis DP – 2A |
| 6. Uusmaa maaüksuse tehnovõrgud | M 1:1000 | joonis DP – 3 |
| 7. Vägeva maaüksuse tehnovõrgud | M 1:1000 | joonis DP – 3A |
| 8. Uusmaa näitlik hoonestus ja haljastus | M 1:1000 | joonis DP – 4 |
| 9. Vägeva näitlik hoonestus ja haljastus | M 1:1000 | joonis DP – 4A |
| 10. Tee ristlõige 1 – 1 | M 1: 100 | joonis DP – 5 |
| 11. Teede ristlõiked 2 – 2 ja 3 – 3 | M 1: 100 | joonis DP – 6 |
| 12. Tee ristlõige 4 – 4 | M 1: 100 | joonis DP – 7 |
| 13. Tee ristlõige 5 – 5 | M 1: 100 | joonis DP – 8 |

D. LISAD

1. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna elektritehnilised tingimused Nr. 34276, 22.08.2003.
2. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 2581806 21.10.2003.
3. AS Eesti Gaas tehnilised tingimused nr. 4 – 31/86 26.01.2004.
4. Väljavõte kinnistusraamatust
5. Katastriüksuste plaanid M1:10 000

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Koopiad kooskõlastustest

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Arhitektuurne osa | arhitekt Helle Kulbas |
| 2. Veevarustus ja kanalisatsioon | insener Olavi Ründva |
| 3. Elektrivarustus ja side | insener Riina Vaikre |
| 4. Gaasivarustus | insener Margus Kastor |

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus nr Peetri küla Vägeva ja Uusmaa detailplaneeringu algatamisest ning lähtetingimused planeeringu koostamiseks (kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr).

Planeeringu eesmärgiks on elemuala kavandamine Rae vallas Peetri külas asuvale Vägeva ja Uusmaa maaüksusele.

Planeering on koostatud OÜ Varitela tellimisel.

2.Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala hõlmab ca 25 ha suurust maa-alale Peetri küla olemasoleva vanema asumi kõrva. Ala paikneb kaarjalt ümber asumi ulatudes Tallinn-Tartu maantee äärest Küti maaüksuseni. Vägeva ja Uusmaa kinnistute vahel jääb väike kolmnurkne Vägeva I maaüksus nign läbiv Peetri tee. Peetri küla üldplaneering näeb maa-alale ette elamute ala.

Maa-ala on hoonestamata, kõrghaljastus puudub.

2.1.Maaomand

Vägeva maaüksus suurusega 14,13 ha (katastritunnus 605301:001:0282) ja Uusmaa maaüksus suurusega 10,45 ha kuuluvad OÜ'le Varitella. Maade sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.2. Teed ja tehnovõrgud.

Liigendatud piiriga Vägeva maaüksus ulatub kirdes Tallinn-Tartu maanteeni, osa maaüksusest piirneb kirdepool Lepiku teega. Lääne- ja põhjapool piirneb Vägeva maaüksus Peetri teega. Peetri tee on asfaltkattega, põhjapool on välja ehitatud tänavavalgustus.

Uusmaa maaüksuse idapoolne nurk ulatub Peetri teeni, kirdepool piirneb maaüksus põlluvahetega, millest teisele poole jääb reformimata riigimaa, kuhu Peerti küla üldplaneeringuga on kavandatud koolimaja.

Vägeva maaüksust läbib kirde- edela suunas elektri 10Kv õhuliin.

Muud kommunikatsioonid planeeringualal puuduvad.

Planeeritav ala on perspektiivselt varustatav vee- ja kanalisatsioonitrassidega vastavalt kehtestatud Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni detailplaneeringule.

2.3. Looduskeskkond

Planeeritavat ala, mille moodustab looduslik rohumaa, on siiani kasutatud heinamaana, kõrghaljastus alal puudub.

Piki teid on rajatud kuivenduskraavid.

Maa-ala on tasane, kohatiste väikeste tõusude-langustega..

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1.Planeerimislahendus

Vastavalt Peetri küla üldplaani lahendusele on ette nähtud maa-ala läbivad sõiduteed ning sadevete kogumise tiik. Läbivalt teelt lähtuvad kitsamad kvartalisesed teed ja üksikud lühikesd tupikteed. Maa-ala ida-lääne suunas läbiv Peetri tee säilib samas asukohas.

Planeeringualale on kavandatud maa-alad äriotstarbelistele kruntidele, korterelamutele, ridaelamutele ning pereelamutele.

Ärimaad paiknevad Tartu maantee ja Lepiku tee vahelisel alal. Korterelamud on planeeritud Uusmaa maaüksusele perspektiivse kooli maa-ala kõrvale. Ridaelamud on mõeldud piirama korterelamute ala ning samuti Vägeva maaüksust lõunapiiril. Vägeva ridaelamukruntide vahele on keskosas kavandatud üks korterelamute krunt. See võimaldab maaüksuse piirile kavandada atraktiivsema hooneterea.

Väikeelamud on paigutatud olemasolevate perelamutega ühte gruppi: Vägeva maaüksusel paiknevad uued krundid ümber Peetri küla olemasolevate kruntide, Lepiku tee ja Peetri tee vahelisel alal. Krundid paiknevad ca 350m kaugusel Tartu maanteest.

Uusmaa maaüksusel jäävad pereelamute krundid ala lõunanurka, liitudes grupiks kruntidega Vägeva I maal. Siin on krundid paigutatud gruppidenä lühikeste tupikteede äärde. Vägeva maaüksusel paiknevad eramukrundid lisaks tupikteedele ka väikese lookleva projekteeritud Väike-Vägeva tee ääres.

Umbes planeeritava ala keskele, Peetri tee ja kavandatava Pargi tee ristile on planeeritud ca hektarisuurune pargiala. Pargiala kõrvale on ette nähtud üks ärimaakrunt, mis võimaldab sinna ehitada näiteks kohvik-klubi.

Ülejäänud, Tartu mnt. ja Lepiku tee vahelisel alal paiknevad ärimaakrundid on kavandatud kasutusse võtta teises järjekorras, pärast seda, kui on leitud lahendus kavandatavale Tartu maantee Mõigu liiklussõlmele. Nimetatud ärikruntide kõrvale jääb ka osa üldplaneeringuga kavandatud sadevete aurustamise tiigi alast. Ümber tiigi on kavandatud haljasala.

Pereelamukruntide suurused on ca 1000 kuni 1500m².

Ridaelamukrundid on ca 2000 kuni 3500 m² suurused ning need on mõeldud 3-6 -seksioonilistele ridaelamutele.

Iga kortermaja juurde jääb ca 3000- 3500 m² suurune krunt.

3.2. Hoonestus

Hoonestus planeeringualal on kavandatud kuni 3-korruseline.

Planeeringuala hoonestus jaguneb põhimõtteliselt kaheks – elamud ning maantee kaitsetsoonis paiknevad ärihooned. Kuna ala on logistiliselt heas asukohas, on ärimaakruntidele otstarbekas ehitada vaheladude hooneid. Maanteeäärseid, eeldatavalt laofunktsiooniga hooneid, on võimalik ehitada kuni 10.

Elamuala keskele pargi äärde võiks ehitada kuni 2-korruselise ühiskondliku hoone, näit. toitlustusasutuse või eralasteaia.

Planeerimualale on kavandatud 14 kahe- kuni 3-korruselisest kuni 18-korteriga elumaja, 12 ridamaja kolme kuni kuue sektsiooniga ning kuni 2-korruselised väikeelamud.

Tagamaks arhitektuurselt ühtlast hoonestust, on arendaja kavandanud planeeringualale variantlahendustega tüüpsed korruselamud. Hooned on lameda katusega, maksimaalse kõrgusega 11m, mis võrdub pereelamute lubatava maksimumkõrgusega.

See võimaldab kujundada suhteliselt madala hoonestuse, mis tulevikus jääb rajatava kõrghaljastuse sisse. Kehtib aedlinna printsiip – hoonestus on madalam haljastusest.

Uusmaa maaüksuse ridamajad asuvad kortermajade ja eramute vahelisel maa-alal, see tagab sujuva ülemineku kõrgematelt kortermajadelt suhteliselt väikesemahulistele perelamutele. Ridaelamud on samuti ette nähtud lameda katusega.

Elamud on soovitatav paigutada otsaseintega põhja –kirde poole, kust lähtub

maanteemüra ning valdavas osas ka läheduses paiknevast lennuväljast tingitud lennukimüra. Arvutuslik lennukimüra jääb antud piirkonnas, vastavalt lennuvälja arengukavale, lubatava 55 dB piiresse.

Iga tupiktee äärde jäävaid krunte tuleb käsitleda arhitektuursete gruppidenä, Grupi piires on nõutav stiililt sarnane arhitektuurne lahendus, sobivad hoonemahud, katusekalle ja välisviimistlus. Katusekalle on väikeelamutel vaba Eramud on ette nähtud ühe kuni kahekorruselised.

Pereelamute kruntide hoonestustingimuste täpsustamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Rae Vallavalitsuselt. Elamu eskiislahendus kooskõlastada planeeringu koostajaga.

Väikeelamute harjajooned on ette nähtud paralleelsena või risti krundi piirile. Korter- ja ridamajade paigutus krundil on vaba, kuid tagada tuleb arhitektuurselt terviklik elamukvartali lahendus.

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

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

3.3. Teed ja liiklus

Maa-ala läbivad Peetri küla kaks suuremat planeeritud teed – Vägeva tee (tee punaste joonte vahe 25m) ja Uusmaa tee (tee punaste joonte vahe 20m), olemasolev Peetri tee (punaste joonte vahe 20m) ja Lepiku tee (punaste joonte vahe 20m). Vägeva tee algab Tartu maantee sõlmest ja läbib kaarega kogu küla.

Peetri teelt lähtuva põlluvahetee kohale Uusmaa maaüksuse serva reformimata riigimaale, perspektiivse kooli ette, on kavandatud üldplaneeringujärgne Pargi tee (punaste joonte vahe 20m)

Lepiku teed ja Vägeva teed ühendab pereelamute ala sisene kitsam (punaste joonte vahe 15m) Väike-Vägeva tee. Eramute juurde suunduvad tupikteed on projekteritud 12m x 12m platsiga tee lõpus, tee punaste joonte vahe samuti 12m.

Teede kavandamisel on arvestatud naaberkinnistute detailplaneeringutega ning Tartu mnt. perspektiivse liiklussõlme eskiislahendusega.

Juurdesõit planeeritavale alale hakkab toimuma Vana-Tartu maantee kaudu kuni Tartu maantee uue liiklussõlme väljaehitamiseni või kuni

lahendatakse ajutine parempöörtega mahasõit Tartu maanteelt.

Asfaltbetoonist kattega sõiduriba laiuks on laiematel teedel 7 m, teepeenrad on 1m laiad. Tupikteedel on sõiduraja laius 3,6m. Asfaltkattega jalg- ja jallgrattateed on ette nähtud peateel mõlemal pool sõidurada. Väikese liiklusega tupikteede äärde pole kõnniteid ette nähtud.

Joonisel DP-5, DP-6 DP-7 on antud teede ristlõiked koos tehnovõrkude paigutusega.

Teede väljaehitamiseks koostatakse teeprojekt, millega täpsustatakse teeprofiil ning 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 või katusealustes.

3.4.Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine

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

Tihedama müra- ja tolmutõkke kujundamiseks on soovitatav tee äärde istuda põõsad või rajada madalam kaherealine hekk, kõrgus max 1,5m , tänavaristidel nähtavuskolmnurgas $h = \max 0,7m$.

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

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

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

Igale krundile paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks (soovitavalt hekiga varjatuna). Sorteeritud prügi (klaas, paber) kogumiseks paigaldatakse iseseisvad konteinerid .

Pargialale koostatakse iseseisev haljastuse projekt.

Kuritegevuse vältimiseks tuleb sõiduautode parklad kavandada akendest

jälgitavasse kohta ning näha ette parkla valgustus. Kruntide hoonestusprojektide koostamisel tuleb vältida pimedate nurgataguste tekkimist.

Kuritegevuse vältimisele aitab kaasa ala mitmekesine hoonestus – alal hakkab asuma erinev elanike kontingent, kõik elanikud ei lahku päevasel tööajal kodunt.

Üldkasutatava hoone paiknemine pargiala kõrval tagab inimeste intensiivsema liikumise pargialal, nii ei kujune see mahajäetud, varjuliseks kuritegevust soodustavaks paigaks.

Maanteeäärne äriala enamjaolt valvatavate hoonetega vähendab maanteelt lähtuva kugitegevuse ohtu.