

Töö nr. 162 - 03 Eksemplar nr. /6
Tellija: Imre Kuuse
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

Kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1751, 21. detsember 2004.a.

Harju maakond Rae vald Peetri küla KASEMETS JA PEETRI TEE 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

Joonist 3 asendab joonis 3A

Joonis 3 Tehnovõrgud-kooskõlastused (lk. 35KK) asub ainult arhiivikaustas (eksemplaris nr. 1).
Joonisel 3A on korrigeeritud tehnovõrke vastavalt teostusjoonise (vt. lk. 43) alusel

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine
veevarustus ja kanalisatsioon
elekter
vormistas
vormistas

arhitekt, EAL
insener
insener
tehnik
tehnik

Maaja Zolk
Lembit Pakosta
Lembit Pakosta
Eugen Jakobson
Viive Uibo

Tegevjuht Lembit Pakosta

Tallinn, 03.2004.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI	lk.
1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3.1. Üldandmed	4
3.2. Planeeritava ala piirid	5
3.3. Geodeesia	5
3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse	5
3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	5
4. PLANEERIMISLAHENDUS	7
4.1. Üldlahendus	7
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	7
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.4. Elektrivarustus ja side	8
4.5. Küte	8
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	8
4.7. Keskkonnatingimused	9
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	9
4.9. Territooriumi bilanss	10
4.10. Kruntide ehitusõigus	11

LISAD

1.	Lähtetingimused	12-
Lisa 1.1.	Peetri küla Kasemetsa ja Peetri tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine	12
Lisa 1.2.	Lähtetingimused Peetri küla Kasemetsa ja Peetri tee 1 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.	13
Lisa 1.3.	Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta.	17-18
Lisa 1.4.	Volitus 18. märts 2003.a.	19
Lisa 1.5.	Kinnistusregister 53420 ja katastriüksuse plaan M 1:5000, kinnistusregister 75456 ja katastriüksuse plaan M 1:500	20-28
Lisa 1.6.	Peetri tee 1 ja Kasemetsa (osaline) koondplaan M 1:500	29

2.	Tehnilised tingimused	30-
Lisa 2.1.	Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 36275, 04.08.2003	30
Lisa 2.2.	Väljavõtte Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringust, 2003 M 1:5000	31
Lisa 2.3.	OÜ Põhjamaa Tehnilised tingimused vesivarustuse ja kanalisatsiooni kohta nr. 1/12, 15.12.2003a.a.	32
3.	Kooskõlastused	37-.....
.	Kasemetsa ja Peetri tee 1 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	37

SKEEMID

Skeem 1	Situatsiooniskeem	M 1:20 000	6
----------------	--------------------------	-------------------	----------

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	33
Joonis 2	Detailplaan	M 1:500	34
Joonis 3	Tehnovõrgud (joonist 3 asendab joonis 3A). Joonis 3 (kooskõlastused) asub ainult arhiivikaustas (ekemplaris nr. 1)	M 1:500	35KK arhiivi- kaustas nr. 1
Joonis 3A	Tehnovõrgud (joonis 3A asendab joonist 3)	M 1:500	35
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	36

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 535, 13. mai 2003 Peetri külas KASEMETSJA JA PEETRI TEE 1 kinnistu detailplaneeringu algatamisest.

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- Peetri küla üldplaneering,
- Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering 2003
- Peetri küla Vägeva I pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud 23.03.2004)
- Peetri küla Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneering (kehtestatud 13.04.2004)
- Allika I detailplaneering (kehtestatud)
- maaüksuse topograafiline plaan koos kinnistu piiridega M 1:500, 2003.a. (OÜ OPTISET);
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Üldandmed

Kasemetsa kinnistu (maatulundusmaa)	4.44 ha, sh. planeeritav ala 10698 m ²
Peetri tee 1 kinnistu (maatulundusmaa)	1557 m ² , sh. planeeritav ala 1557 m ²
Planeeritaval alal kinnistud	2 tk 65301:001:0539; 65301:001:0541
Planeeritaval alal olevad hooned	Puuduvad, keldri vare Kasemetsa kinnistul, olev taluhoonestus Kasemetsa kinnistul ei

	kuulu planeeritava ala sisse
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	planeeritavale alale juurdepääs toimub Peetri teelt.
Planeeritaval alal tehovõrgud	puuduvad
Planeeritaval alal kraavid	puuduvad
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Kasemetsa kinnistu piirneb:

Vägeva I mü	– 65301:001:1100 (planeeritava alaga otseselt ei piirne)
Uusmaa mü	– 65301:001:0281 (planeeritava alaga otseselt ei piirne)
Peetri tee	–

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehovõrkude äranäitamiseks M 1:500, 2003 a. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis.

Maapinna reljeef on väikese kaldega itta, absoluutsed kõrgused on vahemikus 42.09-40.96 m vahel.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on lage rohumaa.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtest. 11.02.2003) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitsealuseid ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Asukoha skeem (tööle 162-03) M 1:10000

SKEEM 1

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine ja sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast väikeelamumaaks (6 krunti), transpordimaaks (3 krunti). Ala kruntideks jagamisel on arvestatud võimalusega, et perspektiivis võiks liiklussuund jätkuda põhjasuunas. Käesoleva tööga planeeritakse Kasemetsa kinnistu osaliselt. Kruntidele 1, 5, 6 on soovitatav ehitada paarismajad.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 2 „Detailplaan“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonetusala.

Hoonete välisviimistlus	ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga)
Harja suund	paralleelne või risti juurdepääsuteega
Katuse kalle	20-45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 10 m, abihoone kuni 5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone ühekorruseline
Kruntidevahelised piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m). Kruntidel 1-6 on piire mööda krundi piiri.

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 10 m. Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan“ ja joonisele 3 „Tehnovõrgud“ (tee-, elektriliini- ja sidekaabli servituudid).

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 3 Tehnovõrgud.

Veevarustus

Planeeringuala vesivarustus on ette nähtud vastavalt Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringule 2003.a. Piirkonna veeettevõtja oü Põhjamaa on väljastanud tehnilised tingimused nr. 1/12 15.12.2003.a oleva puurkaevu nr. 16329 baasil (vt. lisa 2.2.) Planeeringuala veevajadus on 4,5 m³/d. Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi on ette nähtud vastavalt Peetri küla veevarustussüsteemi üldlahendile – hüdrantidest.

Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb lähipiirkonna kõrgeimal kohal ja kanaliseerimine ning sadevete ärajuhtimine toimub vastavalt Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneeringule 2003.a. perspektiivsesse ühiskanalisatsiooni. Kanaliseeritava reovee hulk – 4.5 m³/d.

Vesivarustuse, kanalisatsiooni ja sadevete kanalisatsiooni kohta tuleb koostada tervet piirkonda hõlmav projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 36275 04.08.2003.a.

Lahendusel on aluseks võetud kehtestatud Allika I mü detailplaneering, millega oli Veskitorni aalajaama ette nähtud uus asukoht. Alajaamast on varemplaneeritud elektrikaablite kõrvale nähtud ette uus fiider 0,4 kV maakaabliga planeeringualani. Kruntide piirile on ette nähtud liitumis(trnsiit)kilbid arvestuslike peakaitsmetega 6(9)x3x25 A. Tee maa-alale on jäetud võimalus tänavavalgustuse paigaldamiseks. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Piirkonnas traatside võrk puudub. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidekaablite paigaldamiseks.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub kohalikult maanteelt Peetri teelt. Pikemas perspektiivis on ette nähtud Peetri tee laiendamine, teemaa laiuseks kujuneb 20 meetrit (vt. lõige 1-1, joonisel nr. 3 – Tehnovõrgud). Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2-4 parkimiskohta.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritav ala on lage rohumaa. Soovitav on krunt lähitulevikus haljastada.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- tolmuwabade sõidutee rajamine;
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M²	Kokku M²
Krunt 1 sh.	EE	Väikeelamumaa – 100% (moodustub kruntidest 1a+1b)	1854 sh.	1854 sh.
Krunt 1a	EE	Väikeelamumaa – 100% (ilma iseseisva ehitusõigusega)	(1193)	(1193)
Krunt 1b	EE	Väikeelamumaa – 100% (ilma iseseisva ehitusõigusega)	(661)	(661)
Krunt 2	EE	Väikeelamumaa – 100%	1518	1518
Krunt 3	EE	Väikeelamumaa – 100%	1532	1532
Krunt 4	EE	Väikeelamumaa – 100%	1507	1507
Krunt 5	EE	Väikeelamumaa – 100%	1560	1560
Krunt 6	L	Väikeelamumaa – 100%	1501	1501
Krunt 7	L	Transpordimaa – 100%	1412	1412
Krunt 8	L	Transpordimaa – 100%	1007	1007
Krunt 9	L	Transpordimaa – 100%	364	364
Planeeritav ala kokku:			12255 m²	12255 m²
Krunt 10 + 8A (väljaspool planeeritavat ala)	(käesolevas töös ei käsitleta)		3.32+0.05 ha	3.37 ha
Planeeritav ala: kinnistul Peetri tee 1 (65301:001:0541) - 1557 m² s.o. 100% kinnistust (krundid 1a ja 9) kinnistul Kasemetsa (65301:001:0539) - 10698 m² s.o. 24% kinnistust (krundid 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)				
Väljaspool planeeritavat ala: Krunt 10 + Krunt 8A Kasemetsa (65301:001:0539) kinnistust järelejäänud ala.				

[illegible]

Kasemetsa ja Peetri tee 1 kinnistute detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Projekti läbivaatamise kiri märkustega	Kaust 1/6 Kiri lk.42	Vt. kiri lk. 42 Planeerija seisukoht: Ajutisi kogumiskaeve ei ole projektis ette nähtud.
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud Nr. 1281, 12 mai 2004.a Vello Plees /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 2	
3.	Eesti Energia AS Tallinn-Harju jaotusvõrk	Detailplaneering kooskõlastatud nr. 2238, 12.05.04. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt J. Maljugina /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3	
4.	Harju Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud Juhataja asetäitja Tõnis Lepp /allkiri/ nr. 84/04, 13.04.04	Kaust 1/6 Joonis 2	
5.	OÜ Põhjamaa Puurkaevu 16329 omanik Paul Papson Piiskopi 3, Tln. Tel. 5525146	Kooskõlastatud Paul Papson /allkiri/ 17.05.04	Kaust 1/6 Joonis 3	
6	Elion Ettevõtted AS	Kooskõlastatud tingimustel. 25.05.2004, nr. 2904659 Arvo Sepp /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3 ja kiri lk 41.	Vt. lk. 41
7.	AS Elveso Jüri alevik, Ehituse 9 Tel. 6031480 Andres Aruväli 5017034	Detailplaneering kooskõlas- tatud AS-ga ELVESO. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt. 04.06.04 tehnikadirektor A. Aruväli /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 3	

1	2	3	4	5
8.	Maaüksuse omanikud: Kasemetsa mü 65301:001:0539 Mait Pihlakas Peetri küla Peetri tee 1 mü 65301:001:0541 Christo Kuuse Tel. 5149182 55518025 6612724 Evelin Kuuse	Kooskõlastatud Mait Pihlakas /allkiri/ 23.05.2004 Kooskõlastatud Evelin Kuuse /allkiri/ Cristo Kuuse /allkiri/ 23.05.2004	Kaust 1/6 Joonis 2 Kaust 1/6 Joonis 2	

Projekti juht

L. Pakosta

Lisad