

**PEETRI KÜLA LEERIMÄE KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ALA
OSALINE EHITUSÕIGUSE JA
HOONESTUSTINGIMUSTE
MUUTMISE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR 2/2009

TELLIJA

RAE VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK

SPS ARENDUSE OÜ

KOOSTAJA

HELLE KULBASE ARHITEKTIBÜROO

Registrikood 11041574

Juhtme 24-7 Tallinn 10112

Tel GSM 5201470

Arhitekt

Helle Kulbas

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. MENETLUSDOKUMENDID

B . LÄHTESEISUKOHAD

C. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
 - 2.1.Maaomand
 - 2.2.Looduskeskkond, hoonestus
- 3.Planeerimislahendus, keskkonnd
 - 3.1. Kontaktvööndi analüüs
 - 3.2. Eelneva planeeringuga alale kehtestatud hoonestustingimused
 - 3.2. Planeerimisettepanek

D.JOONISED

- 4.1. Kontaktvööndi plaan
- 4.2. Planeerimisjoonis M 1:1000

E. LISAD

C. SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu aluseks on Lähteseisukohad Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneeringu ala osaline ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmise detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Rae Vallavalitsuse 13.10.2009 korraldusega nr 1114 "Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneeringu ala osaline ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmise detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Käesolevaga tehakse ettepanek muuta 31.10.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1637 kehtestatud Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneeringu muudatus kaheksa krundi osas, muutes seitsme ühepereelamu krundi hoonestustingimusi katusekallete osas, ja ühe ridaelamukrundi ehitusõigust bokside arvu osas.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik on SPS Arendus OÜ. Detailplaneering on koostatud Rae Vallavalitsuse tellimusel. Rae vallavalituse, SPS Arendus OÜ ja Helle Kulbase Arhitektibüroo vahel on sõlmitud Leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks ja rahastamiseks 07.10 2009.

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb Peetri külas Tallinn-Tartu- Võru-Luhamaa maantee ja Ülemiste järve vahelisel alal Kuldala tee ja Niinesaare tee ristumiskohas, Kuldala teest läänes. Ala läbib Kungla tee. Planeeritav ala kokku on ca 1,6 ha

Arendajaks planeeringualal on SPS Arendus OÜ. Ettepanek detailplaneeringu muutmiseks tuleneb arenduse käigus kujunenud vajadusest.

Kungla põik 4 kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 186,1m² ja Kungla põik 6 kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 200m².

Kehtestatud detailplaneeringuga on lahendatud tehnovõrkude paiknemine piirkonnas, võrgud on välja ehitatud. Antud detailplaneeringu raames tehnovõrke ei planeerita.

2.1.Maaomand

Planeeritava alal moodustab:

- Kungla tee 29, katastritunnus 65301:001:2279, suurus 1114m², sihtotstarve elamumaa;
- Niine tee 6, katastritunnus 65301:001:2303, suurus 1175m², sihtotstarve elamumaa;
- Kungla põik 2, katastritunnus 65301:001:2293, suurus 1203 m², sihtotstarve elamumaa;

- kinnistute omanik on OÜ A & S Holding
- Kungla tee 31, katastritunnus 65301:001:2280, suurus 1238m², sihtotstarve elamumaa;
- Niinesaare tee 19/Kungla põik 3, katastritunnus 65301:001:2305, suurus 7483 m², sihtotstarve elamumaa;
- kinnistute omanik on SPS Arendus OÜ
- Kungla tee 33, katastritunnus 65301:001:2284, suurus 1274m², sihtotstarve elamumaa, kinnistu omanik on Arko Sikmann
- Kungla põik 4, katastritunnus 65301:001:2294, suurus 1194m², sihtotstarve elamumaa, kinnistu omanikud on Kaarel Siirde ja Sirje Siirde
- Kungla põik 6, katastritunnus 65301:001:2295, suurus 1201m², sihtotstarve elamumaa, kinnistu omanikud on Oksana Šrubjanets ja Johannes Cornelius Maria van der Ven

2.2.Looduskeskkond, hoonestus

Planeeringuala on suhteliselt madal ja tasane. Alal kasvavad valdavalt kased ning lepa- ja pajuvõsa.

Kungla põik 4 kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 186,1m² ja Kungla põik 6 kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 200m².

Kehtestatud detailplaneeringuga on lahendatud tehnovõrkude paiknemine piirkonnas, võrgud on välja ehitatud. Antud detailplaneeringu raames tehnovõrke ei planeerita.

3.Planeerimislahendus, keskkonnd

3.1. Kontaktvööndi analüüs

Praeguse seisuga on Leerimäe detailplaneeringualal ja sellega külgnevalt välja ehitatud teed ning järgmine hoonestus.

Läänepool külgneval Leerimäe II planeeringualal on püstitatud ca 12 kraadise katusekaldega ridaelamud (foto 2). Nimetatud ridaelamukruntidega külgneb Leerimäe kinnistu detailplaneeringualal ridaelamukrunt.

Põhjapool Hääliturme planeeringualal paiknevad üksikelamud – Kungla teest läänes katusekaldega 18-30 kraadi (foto 3) ja idas 30-40 kraadi (foto 4).

Teisel pool Kuldala teed kasesalus paikneb Järvemetsa kinnistu detailplaneeringu ala, kuhu on kavandatud ühepereelamud ja paarismajad. Eramute katusekalle on suhteliselt vaba – nõutav on sama kalle vaadeldavate gruppide piires.

Seega domineerib ümbruskonnas lamedama kaldega katus. Kõrghaljastusega alal on lubatud katustel ka suuremad kalded.

Planeeringualast lõunasse on kavandatud tiigiga roheala.

Kirdepool paiknevad Kuldala kvartali lamekatusega korterelamud.

Eelnevat arvestades planeeringuala ridaelamutel olema lamedakaldelised katused, põhjapoolsesse serva sobivad järsema kaldega katused.

Planeeringualal kruntidel pos.1 ja 2 on juba pooleliolevad eramud katusekaldega 18–30 kraadi (foto 1).

3.2. Eelneva planeeringuga alale kehtestatud hoonestustingimused

Kehtestatud Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneering annab hoonestamiseks järgmised tingimused.

Planeeringualale on lubatud ehitada kuni kahekorruselised elamud.

Igale pereelamu krundile on lubatud ehitada 1 elamu. Elamu lubatav ehitusalune pind on kuni 200m², mis annab võimalikuks brutopinnaks 400 m². Lisaks eramule võib pereelamukrundile ehitada ka ühe ühekorruselise majandushoone suurima lubatud ehitusaluse pinnaga kuni 40m².

*Tupikteede ümber paiknevatele hoonedgruppidele tuleb anda terviklik arhitektuurne lahendus. Katusekalle võib erinevate gruppide piires erineda. **Ridaelamud ja paarismajad** projekteerida 0-kaldega parapetiga katusega. **Pereelamute** lubatud katusekalle on kuni 18 kraadi.*

0-kaldega katusega elamute maksimaalseks kõrguseks on lubatud 7,0m. Kuni 18-kraadise kaldega katuse puhul on pereelamute maksimaalne lubatav kõrgus 8,0m.

Hoonete fasaadidel kasutada krohvipinda või kivipinda puhta vuugiga, või krohvipinda kombineeritud puiduga (vineer või laudis). Kasutatavad värvitoonid fassaadil peavad olema naaberhoonestusega sobivad.

Elamute projekteerimisel tuleb tingimata jälgida normatiivsete parkimiskohtde mahutamise võimalust oma krundil, osaliselt võib parkimise lahendada hoone mahtu kavandatud garaažis.

Kõik elamud tuleb paigutada paralleelselt krundi piiriga.

3.2. Planeerimisettepanek

1. Ridaelamud, paariselamud ja üksikelamud pos 4,6,9,11 – projekteerida katusekaldega 0-18 kraadi.
2. Üksikelamud pos 1,2, 7,8,10 ja 12 – projekteerida katusekaldega 18-40 kraadi.
3. Ridaelukrundile pos.19 on lubatud 3 elamut kokku 17 boksiga, parkimiskohti näha ette 34.
4. Hoonete lubatav kõrgus - kuni 8,0m.
Vt. Planeerimisjoonis DP-1.

Katuse harjajoone suund näha ette paralleelne krundiga külgneva tänavaga.

Seega tänavate ristil paiknevatel kruntidel on võimalik harjajoon kavandada paralleelne kummagi külgneva tänavaga.

Kungla tee servas jääb tänava äärde 0-18 katusekaldega hoonestus, mis läheb üle 18-40 kraadise katusekaldega hoonestuseks Leerimäe kvartali põhjaservas ja Häälinurme kvartalis ning ulatub kvartali sisemuses kruntidele pos. 10 ja 12.

Selline lahendus on kooskõlas Rae vallavalitsuse poolt kirjaga 28.08.2009 nr 6-2/4747 esitatud tingimusega – sama tee ääres sama kaldega katused, peab tekkima sujuv ja loogiline üleminek viilkatusega hoonestuselt lamekatusega hoonestusele.

Planeeringualal kasvab suhteliselt tihe kõrghaljastus, mis omakorda tasandab visuaalselt üleminekut erinevate katusekalletega hoonestuse vahel.

Muud tingimused hoonestusele - hoonete arv krundil, korruselisus, elamute ehitusalune pind ja brutopind, nõuded viimistlusele - säiluvad nagu need on esitatud 31.10.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1637 kehtestatud Peetri küla Leerimäe kinnistu detailplaneeringus.