

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 05.sept.2006 nr 1195 Peetri küla Vägeva tee 38 ja Vägeva tee 38a kinnistute detailplaneeringu algatamine ning lähtetingimused Peetri küla Vägeva tee 38 ja Vägeva tee 38a kinnistute detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Rae Vallavalitsuse 05.sept.2006 korraldusega nr 1195.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning moodustatavale kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine. Planeeritakse ehituskrundile juurdepääs, haljastus ja heakorrastus ning krundi tehnovõrkudega varustamine.

Planeering on koostatud kinnistute omanik Ülemiste Elurajoon OÜ tellimisel.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneering on koostatud 0,35 ha suurusele territooriumile Peetri külas Vägeva tee äärsel alal. Alal kehtib Peetri küla Vägeva ja Uusmaa detailplaneering (EMP A & I töö nr 2002/80), kehtestatud 2004.a.. Nimetatud detailplaneeringuga on alale ette nähtud kaks krunti – ärimaakrunt aadressiga Vägeva tee 38 ja tootmismaa sihtotstarbega krunt elektri alajaamale aadressiga Vägeva tee 38A.

On selgunud, et antud asukohas puudub vajadus Vägeva tee 38 ärimaakrundi järele. Samuti pole enam vaja tootmismaa sihtotstarbega krunti elektri alajaamale, kuna projekteerimisel muudeti piirkonna elektrivarustuse skeemi ja alajaam Vägeva 38A krundil jäeti ära.

Põhjapool külgnevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on projekteeritud 2-3 korruselised galeriielamud. Idapool külgnevale üldmaa sihtotstarbega krundile on rajatud park. Planeeringula edelapiiril kulgeb Vägeva tee. Ala on tasane.

Valla üldplaneeringus on käsitletav detailplaneeringuala tähistatud elamualana.

2.1. Maaomand

Vägeva tee 38 kinnistu, katasrtitunnus 65301:001:1106, maakasutuse sihtotstarve - ärimaa ja Vägeva tee 38a kinnistu, katasrtitunnus 65301:001:1107 maakasutuse sihtotstarve - tootmismaa - on eraomandis ning kuulub OÜ-le Ülemiste elurajoon.

2.2. Teed ja tehnovõrgud

Piki ala edelapiiri kulgeb Vägeva tee, laius punaste joonte vahel 25m, mis algab tartu maanteest ning on Peetri tee kaudu ühendatud Vana-Tartu maanteega.

Vägeva tee ääres on paralleelselt teega välja ehitatud asula veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikud, elektri- ja sidekaablid ning gaasitrass. Sajuveekanalisatsioon on välja ehitatud mööda Uusmaa tee 5 ja Uusmaa tee 3 kinnistute vahelist piiri.

Planeeringualal kitsendusi pole kehtestatud.

2.3. Looduskeskkond

Kõrghaljastus alal puudub. Idas külgneb planeeringuala pargiga.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1.Planeerimislahendus, keskkonnatingimused

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud Rae valla koostatavast üldplaneeringust ja Peetri küla kehtivast üldplaneeringust.

Kinnistu omanik arendaja Ülemiste Elurajoon OÜ ettepanekul on uuele kinnistule esitatud tingimused, mis võimaldavad krundile 17 korteriga kahe trepikojaga galeriitüüpi korterelamu paigutamise. Elamu arhitektuurne lahendus on ette nähtud analoogne põhjapool külgnevatele kruntidele ehitatavate galeriielamutega.

Elamu on paigutatud krundi lõunapoolsesse ossa Vägeva tee äärde, parkimine on ette nähtud krundi sisemuses, põhjapool. Selline asetus tagab ka hoonete soodsa paiknemise ilmakaarte suhtes. Kavandatava elamu ja olemasolevate Uusmaa te 5 ja Uusmaa tee 7 vahele moodustub siseõu, kus

kruntide vahelisel piiril paiknevad kõrvuti mõlema krundi laste mänguväljakud.

Sissesõit krundi parklasse on antud Vägeva teelt piki krundi idapiiri.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkrundi hoonestusest on 15m. See tagab nõutava tuleohutuskaja, täidetud on insolatsioonitingimused.

Hoonete ehitusaluse pinna, brutopinna ja sellest tuleneva korterite arvu kavandamisel on lähtutud tingimusest, et krundile mahuks nõutav arv parkimiskohti.

Planeeritud krundi suuruseks on 3517m², lubatav maksimaalne ehitusalune pind krundil on 1000m². Arvestatud on 17 korteriga elamu ehitamisega, see tagab ühe korteri kohta 207 m² krundi pinda.

3.2. Hoonestus

Planeeritud krundi hoonestamiseks kasutatakse külgnevatele kruntidele projekteeritud galeriimajade variantlahendust. Nii kujuneb Vägeva tee ja Uusmaa tee ristile pargi äärde terviklik galeriielamute grupp.

Kavandatud on kahe trepikojaga galeriitüüpi korterelamud, mille maksimaalne korruselisus on 3 ning lubatav kõrgus kuni 10m planeeritud maapinnast.

Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata **insolatsiooninõuetele**. Eluruumid terrassidega orienteerida lõuna-lääne suunda. Kuna samas suunas paineb Vägeva tee, tuleb hoone ja tänava vahele krundi piirile rajada hekk kõrgusega kuni 1,5m. Krundile sissesõidu kõrval nähtavuskolmnurgas ei tohi haljastuse kõrgus ületada 40 cm.

Vägeva tee laius punaste joonte vahel on 25m. Sellise laiuse juures jääb teekaitsevöönd - 10m – väljapoole krundi piiri. Seetõttu on lubatud krundi piirile heki sisse paigutada kerges konstruktsioonis ehitised jalgrataste ja prügikonteinerite tarvis, ehitusalune pinnad kuni 10m² kõrgus kuni 3m.

Nii kavandatavad elamud kui majandusotstarbelised ehitised peavad oma arhitektuurse lahenduse poolest sobima naaberhoonestusega.

Hoonete välisviimistluse lahenduse juures tuleb arvestada hoonegrupi kui tervikuna.

Hoonete eskiisprojektid koostööstada Rae Vallavalitsusega.

Krundi piirdena on lubatud paralleelselt 2-realise hekiga kasutada võrkpiiret kõrgusega kuni 1,2m.

Elamukrundi piiril paikneva siseteega paralleelselt rajada kõrghaljastus (*Picea omorica*).

Elamute ehitusaluse ja brutopinna määramisel on arvestatud elamu suurusest tuleneva **parkimiskohtade** hulgaga, mis tuleb mahutada krundile.

Nõutavad **tuletõrje- ja sanitaarkujad** on tagatud hoonestusala paigutusega kruntidel.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõit planeeritud krundile toimub Vägeva teelt krundi kagunurgast. Krundisisene tee - laius 4,2m - krundi sisemuses paikneva parkla juurde kulgeb piki krundi idapiiri.

Paralleelselt sõiduteega rajada ka kõnnitee, min. laius 1,5m, mis suundub hoone tagaküljel paiknevate sissepääside juurde eraldades parkimisala hoone lähialast. Kõnnitee hoonepoolsesse serva võib rajada madala heki.

Väikelaste mänguväljak paigutada nii, et lapsed mänguplatsile minnes ei peaks läbima parklat ega ülatama sõiduteed.

Parkla ja sõidutee on kavandatud asfaltkattega, jalgteed unikivikattega.

Sõidutee laiused ja tehnovõrkude paiknemine teede ääres on projekteeritud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003, Linnatänavad, mis kehtib ka väikeasulate puhul.

Parkimiskohtade kontrollarvestus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 on normatiivne parkimiskohtade arv koos külaliste kohtadega äärelinnas projekteeritavas elamus: 1-2 toaline korter 0,9 ja >3 toaline 1,1 parkimiskohta korterile. Arvutuste aluseks on võetud et korterelamus on 1-2 toalisi ja suuremaid kui 3 toalisi kortereid pooleks. Sellisel juhul oleks normatiivne parkimiskohtade arv $8 + 10 = 18$ kohta. Planeeringus on igale korterile ette nähtud 1,5 parkimiskohta – $1,5 \times 12 = 18$ kohta.

3.4. Piirangud

Piiranguid planeeringualale seatud pole.

3.5. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine

Aedlinna taolise elamukvartali kujundamiseks tuleb krundile istutada **kõrghaljastus** – vähemalt 10 puud (pihlakad, vahtrad, kased, kuused).

Väikelaste **mänguplatsid** rajatakse elamute lähedusse oma krundile. Laste mänguväljakule on planeeritud järgmised tooted: liivakast, kiige, rippkiige, beebi rippkiige, liumägi, vedrukiik ja pargipink.

Kruntidele paigutatakse prügikastid **olmeprügi** kogumiseks. Prügikastid paigutada katuse alla. Sorteeritud prügi (klaas, paber)kogumine lahendatakse kogu elamukvartali ulatuses ühes kohas.

Lisaks tänavavalgustusele tuleb turvalisuse tagamiseks lahendada ka hoonete **välisvalgustus**. Samuti on vajalik valgustada parklad ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja suhteliselt tiheda haljastusega pimedaid alasid.

Elamukrundi piiril paikneva siseteega paralleelselt istutada tihe hekk kaitsmaks pargihaljastust liikluseset tuleneva kahjuliku mõju eest.

Teede äärde haljastuse ja piirete rajamisel tuleb arvestada **nähtavuskolmnurgaga**. Selles ulatuses ei tohi läbipaistmatu objekti kõrgus ületada 40cm.

3.6. Tuleohutuse nõuded

Hoonete tulepüsivusklass– TP-2.

Hoonestusalade paiknemine küllalt suurte vahekaugustega tagab hoonetevahelised tuleohutuskujad.

Krundile on lubatud 1 elamu ehitamine. Lisaks kuni 3 majandusotstarbelist kergehitist ehitusaluse pinnaga kuni 10m², mis ei ole lisatud hoonete nimekirja. Hoonete paigutamisel kruntidele tuleb tagada vastavalt hoonete tulepüsivusastmele nõutavad tuletõrjekujad. Krundi suurus ja kuju võimaldavad esitatud ehitusõigusele vastavate hoonete nõustekohase paigutamise krundile., vt joonis DP-3 .

Väliseks tulekahju kustutamiseks (q=15 l/s 3tunni jooksul) on Peetri külas

veetrassile ette nähtud tuletõrjehüdrandid teenindusraadiusega ca150 m. Lähim tuletõrjehüdrant asub Vägeva tee 38 krundi ees.

3.7.Tehnovõrgud

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veega varustamine ja kanaliseerimine on ette nähtud vastavalt OÜ Projektkeskus tööle nr. 296 (Rae valla perspektiivskeem).

Tänavatorustik on projekteeritud OÜ FINGAL poolt ning vastavalt ka välja ehitatud. Liitumispunktid ühisveevärgiga (liitumispunktiks maakraan koos spindlipikenduse ja kapega) ja ühiskanalisatsiooniga (liitumispunktiks kontrollkaev) on ette nähtud vahetult väljaspoole eravaldusi avalikus kasutuses olevale maale.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu poolt 13.02.07 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 108916 kinnistu piirile paigaldatud liitumiskilbist LK-4.

Elamu arvutuslik võimsus $P_{arv} = 62,0 \text{ kW}$

arvutuslik vool $I_{arv} = 94 \text{ A}$

Vajalik peakaitse on 3x100A.

Jaotusvõrk asendab liitumiskilbis LK-4 peakaitsme 3x63A peakaitsmega 3x100A, paigaldab 2-e tariifse arvesti ja tellija soovi korral programmkella.

Elamu toitekaabli AXPK 4G25 liitumiskilbist kuni elamu peajaotlani paigaldab hoone valdaja. Liitumispunkt on liitumiskilbis tarbijakaabli väljundklemmidel.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elioni poolt väljaantud tehnilistele tingimustele nr. 5914335.

Väljaehitatud tänavavõrguga on kinnistuni paigaldatud 100mm PVC toru.

Elamu sidevarustuseks ehitab omanik sealt edasi kuni elamu iga trepikojani 1-e avalise sidekanalisatsiooni, milles peale liitumislepingu sõlmimist Elioniga paigaldab viimane vastavamahulised side- ja TV kaablid.

Elamu vajalik abonentide arv on 20.

GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringu alale planeeritud krundi gaasivarustuse projekt koostatakse vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele ehitusnormidele.

Gaasitorustik detailplaneeringu alas on projeteeritud OÜ FINGAL poolt ning vastavalt ka välja ehitatud (kesksurve PN4.0bar gaasitorustikuna plasttorudest). Vägeva tee 38 kinnistule on liitumispunkt (maakraan DN50 ja pime ø63) välja ehitatud.

Gaasitorustik paigaldada normidekohase vahekaugusega muudest planeeritud insenerkommunikatsioonidest.

Majaühendused teha sadulühendusega plasttorudest.

Gaasitorustik paigaldada 15cm liivalusele, kaeviku tagasitäide teha liivaga kuni teekatte või murukatte aluse konstruktsioonini. Juhul kui teede ehitusaeg erineb gaasitorustiku ehitusajast, tagada tagasitäide vastavalt projektile vähemalt 1,5m mõlemal pool gaasitorustiku telgjoont.

Gaasitorustiku peale 0,4m kõrgusele paigaldada kollane plastist märkelint.