

KAUST NR.....

TÖÖ NR DP-2008/014

Peetri küla Kuldala tee 11 kinnistu

DETAILPLANEERING

TELLIJA: KOGER KINNISVARA OÜ
Tartu mnt 84a 10112 Tallinn
Tel 66 51 400

KOOSTAJA: Arhitektuuribüroo Novel OÜ

Juhatuse esimees TIINA VILBERG

Planeeringute osakonna juhataja PIRET KIISS

Planeeringute arhitekt INGE-LY ANSIP

Maastikuarhitekt-planeerija LAURA MÄNNAMAA

Sisukord

A) MENETLUSDOKUMENDID

RAE VALLAVOLIKOGU 10. MÄRTS 2009.A OTSUS NR 510 „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMINE“	6
SELTUSKIRI „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE“ OTUSE JUURDE.....	7
HARJU MAAVALITSUSE 13. VEEB RUAR 2009.A KIRI NR. 2.1-13/7193 „RAE VALD, KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU JÄRELVALVE“	12
HARJU MAAVALITSUSE 22. JAANUARI 2009.A KIRI NR. 2.1-13K/7193 „KUTSE RAE VALD, KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU AVALIKUL VÄLJAPANEKUL ARVESTAMATA JÄETUD VASTUVÄIDETE ARUTELULE“	25
HARJU MAAVALITSUSE 22. JAANUARI 2009.A KIRI NR. 2.1-13K/7193 „KUTSE RAE VALD, KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU AVALIKUL VÄLJAPANEKUL ARVESTAMATA JÄETUD VASTUVÄIDETE ARUTELULE“	27
RAE VALLAVALITSUSE 21.JAANUAR 2009.A KIRI NR. 6-2/08/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGUST“	29
RAE VALLAVALITSUSE 23. DETSEMBRI 2008.A KIRI NR. 6-2/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MAAVANEMALE JÄRELVALVE TEOSTAMISEKS“	31
RAE VALLAVALITSUSE 23. DETSEMBRI 2008.A KIRJA NR. 6-2/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MAAVANEMALE JÄRELVALVE TEOSTAMISEKS“ LISA NR 1 VÄLJAVÕTE KEHTIVAST RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST.....	32
RAE VALLAVALITSUSE 23. DETSEMBRI 2008.A KIRJA NR. 6-2/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MAAVANEMALE JÄRELVALVE TEOSTAMISEKS“ LISA NR 2 VÄLJAVÕTE KEHTIVAST PEETRI KÜLA ÜLDPLANEERINGUST.....	34
RAE VALLAVALITSUSE 23. DETSEMBRI 2008.A KIRJA NR. 6-2/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MAAVANEMALE JÄRELVALVE TEOSTAMISEKS“ LISA NR 4 VÄLJAVÕTTED AJALEHEST KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE, AVALIKU VÄLJAPANEKU, TÄIENDAVA AVALIKU ARUTELU TOIMUMISE AJA JA KOHA KOHTA (5-L LEHEL).....	35
RAE VALLAVALITSUSE 23. DETSEMBRI 2008.A KIRJA NR. 6-2/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MAAVANEMALE JÄRELVALVE TEOSTAMISEKS“ LISA NR 5 TÄHTSAADETISENA EDASTATUD KIRJADE KVIITUNGID (12-L LEHEL).....	40
HARJU MAAVALITSUSE 08. DETSEMBER 2008.A KIRI NR. 2.1-13K/7193 „RAE VALD, KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU JÄRELVALVE“	52
RAE VALLAVALITSUSE 28. NOVEMBRI 2008. A KIRI NR. 6-2/7133 „KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE MAAVANEMALE JÄRELVALVE TEOSTAMISEKS“	54
RAE VALLAVALITSUSE KOKKUVÕTVAD PÕHJENDUSED (ESITATUD MAAVANEMALE), MIKS JÄETI RAE VALLAVALITSUSE 17. JUUNI 2008.A KORRALDUSEGA NR 819 VASTU VÕETUD KULDALA TEE 11 PEETRI KÜLA RAE VALD HARJUMAA DETAILPLANEERINGU LAHENUDS OLENEMATA ESITATUD VASTUVÄIDETEST/ETTEPANEKUTEST MUUTMATA.....	56
RAE VALLAVALITUSE POOLT SEPTEMBRIS 2008.A. KOOSTATUD VASTUSKIRJAD PEETRI KÜLA, KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU KOHTA ESITATUD MÄRKUSTELE NING VASTUVÄIDETE (181-L LEHEL).....	63
25.SEPTEMBRIL 2008.A. TOIMUNUD PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL NING ARUTELUL OSALEJATE NIMEKIRI (13-L LEHEL).....	244
RAE VALLAVALITSUSELE ESITATUD (18.09.2008-23.09.2008) TOETAVAD SEISUKOHAD KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU LAHENDUSELE (8-LEHEL).....	257

AJALEHE RAE SÕNUMID AUGUST 2008.A KUULUTUS „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU TÄIENDAVAST AVALIKUST VÄLJAPANEKUST“	265
RAE VALLAVALITSUSE 31. JUULI 2008.A KORRALDUS NR 951 RAE VALLAVALITSUSE 20.MAI 2008.A KORRALDUS NR 686 „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA LÄHTETINGIMUSTE KINNITAMINE“ ESITATUD VAIETE LÄBIVAATAMINE.....	266
RAE VALLAVALITSUSE 31. JUULI 2008 KORRALDUS NR 950 „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU TÄIENDAVA AVALIKUSTAMISE KORRALDAMINE“.....	269
MTÜ KORTERIÜHISTU 13 JA 15 POOLT ESITATUD VASTUVÄIDE PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE KOHTA.....	270
MARGUS VIJARDI POOLT 14. JUULIL 2008.A NING MADIS BRANTSEVI POOLT 11. JUULIL 2008.A ESITATUD VASTUVÄITED PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE KOHTA (4-L LEHEL).....	273
KRISTJAN ÕIM NING LIVIA KASK POOLT ESITATUD MÄRKUSED JA ETTEPANEKUD PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGULE (2-L LEHEL).....	277
KÜ KULDALA 13 JA 15 POOLT ESITATUD ETTEPANEKUD PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 DETAILPLANEERINGU PUNKTI 3.2.4 „HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED“ TÄIENDAMISEKS (1-L LEHEL).....	279
RAE VALLAVALITSUSE 17. JUUNI 2008 KORRALDUS NR 819 „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMINE JA AVALIKUSTAMINE“	280
RAMOL OJA, KATRIIN RANNAMÄE, KALEV KUNDLA, KATRIN TALVAK, KAUPU KALJUSTE, JAAN REINHOLD, KARLO NOORMETS, PÄARN RAID, KRISTEL KÄHRIK, JAANEK STERN, MAIRIKA MAI, KRISTIINA SÄREKANNU, KRISTJAN ÕIM, ANDRY JÄGER, TORMI JUHT JA EVELYN LIIVAMÄGI POOLT ESITATUD VAIDED RAE VALLAVALITSUSE 20. MAI 2008.A. KORRALDUELE NR 686 (26-L LEHEL).....	281
RAE VALLAVALITSUSE 20. MAI 2008.A KORRALDUS NR 686 „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA LÄHTETINGIMUSTE KINNITAMINE“	305
RAE VALLAVALITSUSE 20. MAI 2008.A KORRALDUSEGA NR 686 KINNITATUD LÄHTETINGIMUSED PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KINNISTU DETAILPLANEERINGULE.....	306

B) DETAILPLANEERINGU TEKSTILINE OSA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED NING EESMÄRK	308 -
1.1 KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA KORRALDUSED JA MÄÄRUSED.....	308 -
1.2 ARVESTAMISELE KUULUVAD SEADUSED JA EVS STANDARDID.....	308 -
1.3 ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KEHTESTATUD ÜLD- JA DETAILPLANEERINGUD, PROJEKTID JMS	309 -
1.4 GEOALUS	309 -
1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	309 -
2. PLANEERIMISLAHENDUS	310 -
2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	310 -
2.2 PLANEERIMISETTEPANEK	311 -
2.2.1. Planeeritud maakasutus	312 -
2.2.2 Krundi planeeritud ehitusõigus	312 -
2.2.3 Liiklus- ja parkimiskorraldus	313 -

2.2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	313 -
2.2.5 Ehitistevahelised kujud.....	316 -
2.2.6 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	316 -
2.2.7 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	316 -
2.2.8 Tehnovõrgud ja –rajatised.....	317 -

C) LISAD

LISA 1. HARJU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIVÄLJAVÕTTED (49-L LEHEL).....	318
LISA 2. RAE VALLAVALITSUSE 19. SEPTEMBRI 2006. A. KORRALDUS NR 1296 „PEETRI KÜLA KULDALA TEE 11 KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARBE MUUTMINE.....	367
<u>VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED, KOOSKÕLASTUSED JA LIITUMISLEPINGUD KULDALA TEE 11 HOONE PROJEKTILE</u>	
LISA 3. OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND 16.JUUNIL.2006.A. VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 90616.....	368
LISA 4. OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND 23.VEEBRUARIL.2007.A. VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 110176.....	369
LISA 5. EESTI ENERGIA AS-GA 14.VEEBRUARIL 2008.A. SÕLMITUD VÕRGU- JA ELEKTRILEPING NR 270731017/1.....	370
LISA 6. AS ELVESO 14.JUUNIL.2006.A. VÄLJASTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 261/06.....	372
LISA 7. AS ELVESO 15.JUUNIL.2006.A. VÄLJASTATUD KOOSKÕLASTUS NR 247/06.....	374
LISA 8. ELION ETTEVÕTTED AS VÄLJASTATUD KOOSKÕLASTUS NR 2963336 JA EESTI GAAS AS KOOSKÕLASTUS 05. NOVEMBRI 2004.A. NR 701.....	376
LISA 9. PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUSE 6.JUUNIL.2006.A. VÄLJASTATUD KOOSKÕLASTUS NR 2527.....	377
<u>KULDALA TEE 11 HOONE PROJEKTI MENETLUSDOKUMENDID</u>	
LISA 10. RAE VALLAVALITSUSE 5. SEPTEMBRI 2006.A KORRALDUSEGA NR 1206 VÄLJASTATUD „KULDALA TEE 11 KORTERELAMU EHITUSLUBA”	378
LISA 11. RAE VALLAVALITSUSE 18. DETSEMBRI 2007.A KORRALDUSEGA NR 1976 VÄLJASTATUD „KULDALA TEE 11 KORTERELAMU KASUTUSLUBA”	379
LISA 12. HECTARE OÜ POOLT KOOSTATUD GEOALUS NR 08_162.....	380
LISA 13. TALLINNA LINNAVALITSUSE 3.MAI 2006.A. MÄÄRUS NR 34 PUITTAIMESTIKU JA HALJASTUSE INVENTARISEERIMISE KORD LISA 1 „PUUDE HALJASTUSLIKU VÄÄRTUSE HINDAMISE SKAALA”	381

D) JOONISED

JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM

JOONIS 2. PÕHIJOONIS M 1:500

JOONIS 3.TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:500

JOONIS 4.HALJASTUSE JA VERTIKAALPLANEERIMISE JOONIS M 1:500

E) KOOSKÕLASTUSED

KÜ KULDALA 13 JA 15 JUHATUSE KOOSKÕLASTUS KULDALA 11 DETAILPLANEERINGULE NING SELLE HALJASTUSE

LAHENDUSELE (3-L LEHEL)**386**

1. Detailplaneeringu koostamise alused ning eesmärk

1.1 Koostamise aluseks oleva korraldused ja määrused

- Rae Vallavalitsuse 20.mai 2008.a korraldus nr 686 „Peetri küla Kuldala tee 11 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine”.
- Rae Vallavalitsuse 20.mai 2008.a korraldusega nr 686 kinnitatud lähtetingimused Peetri küla Kuldala tee 11 kinnistu detailplaneeringule.
- Rae valla ehitismäärus (kinnitatud Rae Vallavolikogu 16.dets.1997.a määrusega nr 32)
- Rae valla heakorra eeskiri (kinnitatud Rae Vallavolikogu 11.märtsi 2003.a määrusega nr 9)
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Rae Vallavolikogu 11.03.2008.a määrusega nr 79)
- Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006.a. määrus nr 34 “Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord”.

1.2 Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

1.3 Arvestamisele kuuluvad varem kehtestatud üld- ja detailplaneeringud, projektid jms

- Harju maakonnaplaneering I etapp
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Austust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”
- Rae valla üldplaneering
- Peetri küla üldplaneering
- Arhitektuuribüroo M.Nurm OÜ poolt koostatud projekt „Rae vald, Peetri küla, Kuldala tee 11 korterelamu” (töö nr 060601_01)
- Rae Vallavalitsuse 07.06.2005.a korraldusega nr 692 kehtestatud K-Projekt AS koostatud „Kuldala kinnistu detailplaneering” (töö nr 04249-GE)

1.4 Geoalus

Geoalusena on mõõdistatud Hectare OÜ poolt mais 2008.a., töö nr 08_162. Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

1.5 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuldala tee 11 kinnistule ühe 4-korruselise korterelamu ehitamiseks.

2. Planeerimislahendus

2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri külas, vahetult Tallinna linna piiri lähedal. Planeeritava Kuldala tee 11 kinnistu suuruseks on 4000 m² ning maakasutuse sihtotstarbeks on kinnistusregistri andmetel elamumaa. Alal asub 4-korruseline korterelamu.

Vastavalt Peetri küla üldplaneeringule on Kuldala tee 11 kinnistu elamute piirkonnas.

Kuldala tee 11 kinnistule on 08.06.2005. a Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 692 kehtestatud „Kuldala kinnistu detailplaneering“. Käesoleva detailplaneering muudab kehtestatud detailplaneeringut Kuldala tee 11 kinnistu osas.

Kuldala kinnistu detailplaneering nägi ette ala hoonestamise erinevate kuni 4-korruseliste elamutega, kavandades planeeringualale nii korter- kui eramaju. Kuldala tee 11 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks oli määratud ärimaa.

Kehtestatud detailplaneering näeb Kuldala tee 11 kinnistu suurusega 4000 m² osas ette järgmise ehitusõiguse:

- krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 1500 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 10 m.

Kuldala kinnistu detailplaneeringu koostamisel võeti aluseks Kuldala kinnistu elamuala arhitektuurikonkursil osalenud KoKo Arhitektide lahenduskontseptsioon.

KoKo Arhitektide üldkontseptsioon nägi ette tänavateäärse hoonestusega elamuala, mille keskele jääks avar parkmetsa ala, mida läbivad kergliiklusteed. Planeeritud 27 hoonet olid kompaktselt kavandatud krundi välisperimeetrile viisil, et säilitada maksimaalselt planeeritava ala keskel olevat haljasala. Hooned olid planeeritud 6 erineva tüübina, mis võimaldas luua

erineva tihedusega elamisühikuid. Pargialale oli kavandatud ka mitmeid mänguväljakuid. Antud planeeringuga käsitletava Kuldala tee 11 krundile oli kavandatud ärifunktsiooniga hoone.

Rae Vallavalitsuse 31.01.2006.a. korraldusega nr 127 väljastati Kuldala tee 11 korterelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused (vt lisa nr 11). Kuldala tee 11 korterelamu püstitamiseks anti ehitusluba 05.09.2006.a Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1206 (vt lisa nr 12). Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1296 Kuldala 11 katastriüksuse sihtotstarbe muutmise kohta ärimaast elamumaaks väljastati 19.09.2006.

Kuldala 11 korterelamu on valmis ehitatud ja varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Kasutusluba väljastati 18.12.2007.a. Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1967 (vt lisa nr 13).

2.2 Planeerimisettepanek

Planeeringuga nähakse Kuldala tee 11 kinnistule ette hoonestusõigus ühe 4-korruselise, maksimaalselt 15 m kõrguse kuni 849 m² suuruse ehitusaluse pinnaga korterelamu rajamiseks.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on Kuldala teelt.

Planeeringuga ei muudeta Kuldala tee 11 kinnistu piire. Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. aasta määruses nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” sätestatud arvestades määrab käesolev detailplaneering maakasutuse sihtotstarbeks elamumaa (001; E).

Kuldala tee 11 kavandatav ehitusõigus järgib samas piirkonnas asuvate olemasolevate hoonete korruselisust ning krundi täisehituse protsent on oluliselt väiksem kui naaberkrundidel ning eelneva planeeringulahenduse kohaselt.

Kuldala tee 11 ärihoone asemel korterelamu planeerimine olemasolevate korterelamute piirkonda jätkab juba väljaarendatud elukeskkonna rütmi ja on seega olemasolevast lahendusest sobivam ja jätkusuutlikum ning olemasolevat hoonestuslahendust ka mitmekesistavam.

Kasutades piirkonna valmishitatud tehnovõrke, ei ole vaja kulutada täiendavaid ressursse infrastruktuuri väljaehitamisse.

2.2.1. Planeeritud maakasutus

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress ja katastri tunnus	Planeeringu algatamise eelne		Planeeritud	
	krundi pindala	Maakasutuse sihtotstarve	krundi pindala	maakasutuse sihtotstarve
Kuldala tee 11 65301:001:1501	4000 m ²	100% E	4000 m ²	100% E

E elumumaa (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord

2.2.2 Krundi planeeritud ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Käesoleva Kuldala tee 11 kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse krundile ehitusõigus ühe 4-korruselise kuni 849 m² ehitusaluse pinnaga kuni 15 m kõrguse elamu (vt tabel 2) ehitamiseks.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone kõrgus	Korruselisus	Tulepüsivus	Piirangud ja märkused
Kuldala tee 11	4000m ² 100% E	1 hoone	849 m ²	15m	4	TP2	

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus).

2.2.3 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Kuldala tee 11 krundile on hea juurdepääs Kuldala teelt.

Kuldala tee 11 korterelamus on 40 korterit. Vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad normatiivile on äärelinnas parkimiskohtade vajadus 32 parkimiskohta 40-le korterile (vaata tabel 3).

Tabel 3. Parkimisvajadus

Korteri suurus	Korterite arv	Parkimiskohtade vajadus EVS 843:2003 järgi korteri kohta	Parkimiskohtade vajadus EVS 843:2003 järgi kokku
1-toaline korter	6	0,7	4,2
2-toaline korter	14	0,7	9,8
3-toaline korter	14	0,9	12,6
4-toaline korter	6	0,9	5,4
Vajalike parkimiskohtade arv kokku:			32

Kuldala tee 11 korterelamu juurde on planeeringuga kavandatud 56 parkimiskohta, mis on oluliselt rohkem, kui on nõutav lähtudes EVS 843:2003 normidest. Kõik parkimiskohad on kavandatud Kuldala 11 krundi piires.

Vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad normatiivile on äärelinnas külaliste parkimiseks vajalik 0,1 parkimiskohta ühe korteri kohta, so 4 parkimiskohta 40 korteri kohta. Käesolevas planeeringus on eraldatud külaliste parkimiseks majaesised, läänepoolsed 12 parkimiskohta, sissesõidu poolisel küljel. Elanike parkimiseks on ette nähtud 44 parkimiskohta hoone pargi poolisel tagaküljel.

2.2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kuldala tee 11 krundil kasvab 6 umbes 10 m kõrgust arukaske (märgitud põhijoonisel pos. nr 1-6). Nende rinnasdiameeter jääb vahemikku 6-11 cm. Puude omavaheline kaugus on suhteliselt väike ning tulevikus kasvavad nende võrad kokku. Seega tuleks neid edaspidi

kindlasti grupina säilitada. Aluseks võetud 5-astmelise skaala (vaata lisa nr 15 „Puude haljastusliku väärtuse hindamise skaala”) järgi on planeeringualal kasvavate puittaimede haljastuslik väärtuseks määratud III väärtusklass.

Planeeringuga on antud soovituslikud asukohad ja liigid uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks. Haljastuse ettepaneku tegemisel on arvesse võetud Harju maavanema poolt 13.02.2009 kirjas nr 2.1-13/7193 ning KÜ Kuldala 13 ja 15 poolt esitatud nõudeid.

Krundi põhjaosas on kavandatud kaks harilikku hobukastanit (kõrgus kuni 25 m) ning neli alpi seedermandi (kõrgus kuni 25 m). Krundi lääneküljele, Kuldala 11 ning Kuldala 13 vahelisele alale on samuti kavandatud alpi seederännid (10 tk) ning parkla poolsesse serva ka mõned sarapuude grupid. Krundi lõunaküljele on planeeritud sarapuude ja/või sirelite gruppe ning samuti üks harilik hobukastan. Parkimisalade ääristamiseks on kastutatud erinevaid põõsaid: krundi kaguosas siberi kontpuud ning põhja- ja lõunaosas enelaid. (vt joonis nr 4 – haljastuse ja vertikaalplaneerimise joonis).

Kavandatavate liikide nimetused ja nende kõrgused:

Harilik hobukastan - *Aesculus hippocastanum* – kuni 25 m

Alpi seedermand – *Pinus cembra* – kuni 25 m

Harilik sarapuu - *Corylus avellana* – 3-5 m (2 tk)

Harilik sarapuu - *Corylus avellana* 'Fuscurobra' - 3-5 m

Ungari sirel - *Syringa josikaea* – 3-4 m

Tuhkurenelas - *Spiraea x cinerea* 'Grefsheim' - kuni 1,5 m

Nõuded istikutele

Istikute valimisel tuleb jälgida, et oleks täidetud EVS 778:2001 Ilupuude ja –põõsaste istikud standardis esitatud nõuded taimmaterjalile.

Hobukastanid ning seederännid istutada mullapalliga. Istikute soovitatavaks minimaalseks kõrguseks on 2m.

Enne istutamist tuleb jälgida, et pinnas oleks korralikult ette valmistatud ning pärast istutamist tuleb murupinnad taastada.

Miimumnõuded kõigile istikutele on:

- peavad olema liigi-, sordi- või vormiehtsad
- istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigi-, sordi- või vormitüüpilised
- ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ja kahjureid
- ei tohi olla kuivanud oksatüükaid ega oksid
- ei tohi olla rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi
- ei tohi olla kuivamistunnuseid
- istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud

Nõuded paljasjuursetele istikutele:

- istikute juurestik peab olema liigiomaselt arenenud, narmasjuurtega, maapealse osaga tasakaalus ning oluliste vigastusteta
- heitlehiseid paljasjuurseid istikuid tohib müüa ja istutada vaid ilma lehtedeta, st sügisel pärast kasvu lõppemist ja kevadel kuni pungade puhkemiseni

Nõuded mullapalliga istikutele:

- istiku juurepalli suurus peab olema tasakaalus maapealse osa mõõtmetega, vastama istiku vanusele ja liigi, sordi või vormi iseärasustele
- pakkematerjal peab olema selline, et see laguneks mullas vähemalt ühe aasta jooksul

Piirded

Kinnistut ei tohi piirata aiaga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri". Prügi sorteeritult kogumise konteinerid paigaldatakse oma krundile vahetult krundile juurdepääsu kõrvale.

2.2.5 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tulepüsivusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Projekteerimismäärade EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus". Planeeritud hoone vähimaks tulepüsivusklassiks on TP2.

2.2.6 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Käsitletava ala kohta on koostatud geotehnika aruanne AS GEOTEHNIKA INSENERIBÜROO poolt (Tallinn 2004, töö nr 1513). Planeeritava ala pinnasevee tase oleneb sademete hulgast ja äravoolu eelvooluna toimiva Ülemiste järve veetasemest. Rohkete sademete ja järve maksimaalse veeseisu korral võib pinnasevee äravool alalt katkeda, millega kaasneb suurema osa kinnistu üleujutamine veega. Kuna pinnasevee tase kinnistul sõltub veetasemest Ülemiste järves, on iseveolise kuivendussüsteemi võimalused piiratud. Olemasoleva korterelamu püstitamisel on sellega arvestatud ning hoonele on rajatud drenaaž.

2.2.7 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Korterelamu projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- üldkasutatavate alade korrashoid.
- välisvalgustus

2.2.8 Tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrgud on välja ehitatud vastavalt kooskõlastatud projektidele ja võrguvaldajatega on liitumislepingud sõlmitud. (vaata lisad nr 3-9).