

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	1
1.2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	1
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	1
1.3.1	Vastavus Rae valla üldplaneeringule	1
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
2.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	3
2.1.1	Planeeritud ala maakasutus	4
2.2	PLANEERITUD ALA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS .	5
2.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	5
2.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	5
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS HEAKORD	6
2.6	KEHTIVAD KITSENDUSED	6
3	PLANEERITUD ETTEPANEK	6
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	6
3.2	KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS	7
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED	8
3.4	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
3.5	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	10
3.5.1	Vertikaalplaneerimine	10
3.6	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	11
3.6.1	Haljastus ja heakord	11
3.6.2	Jäätmekäitlus	11
3.6.3	Müra	12
3.7	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
3.8	TULEOHUTUSNÕUDED	12
3.9	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	12
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
4.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS	13
4.1.1	Veevarustus	13
4.1.2	Reoveekanaliseerimine	13
4.1.3	Planeeritud sademevee ja drenaaži kanalisatsioon	15
4.1.4	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	15
4.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
4.3	SIDEVARUSTUS	17
4.4	SOOJUSVARUSTUS	17
4.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	18
4.6	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	18

4.6.1	Soojusvarustuse põhimõtted.....	18
5	KESKKONNATINGIMUSED	19
5.1	PUURKAEV.....	19
5.2	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE	20
5.3	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL	20
5.4	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	21
5.5	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	21
6	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	
7	JOONISED	
1	Asukohaskeem	DP-1
2	Planeeritava maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

Märkus: Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust asub planeeritud maa-ala kontaktvöönd joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust (Harju Elu, 07.07.2017)
- 2 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 936 Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine, 04.07.2017
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest (Rae Sõnumid, juuni 2016)
- 4 Rene Zibo ja Jaan Kristiansoni vastuväide detailplaneeringule, 04.07.2016
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest (Harju Elu, 03.06.2016)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest (Harju Elu, 27.05.2016)
- 7 Ametlik teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest (Ametlikud teadaanded, 25.05.2016)
- 8 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 811 Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, 24.05.2016
- 9 Keskkonnaameti kiri nr 6-5/16/149-2 keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, 16.05.2016
- 10 Muinsuskaitseameti kiri nr 1.1-7/613 kultuurimälestiseks olemise lõpetamisest, 17.03.2016
- 11 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks. 01.03.2016
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 21.01.2016
- 13 Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustuse protokoll nr 6-10/10, 31.03.2015
- 14 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustuse toimumise kohta (Rae Sõnumid 2015.03)

- 15 Muinsuskaitseameti kiri nr 1.1.-7/1268 Peetri aleviku Kasemetsa kinnitu detailplaneeringu eskiislahendusest, 05.06.2014
- 16 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll, 17.04.2014
- 17 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 03.02.2014

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 5342002, 9537302, 9537602, 9537802, 9539002, 9691102, 9691602, 9691802, 10012802, 10012902, 10013102 10013202, 10013302, 10013402, 11823402
- 2 Puurkaevu PRK0018375 Keskkonnaregistri väljavõte
- 3 Liiklusuuring, 2014
- 4 Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Peetri aleviku asulakohal (reg nr 18821; Peetri alevik, Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaa) 2014. aastal
- 5 Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 081, 08.07.2016
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 241447, 02.06.2016
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 26639500, 14.06.2016
 - Energate OÜ nr T-272, 25.06.2014

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“ (Rae Vallavalitsuse määrus nr 14, 15.02.2013)
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud järgmised uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, Osaühing Geolander, töö nr T-940, 2011

1.2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

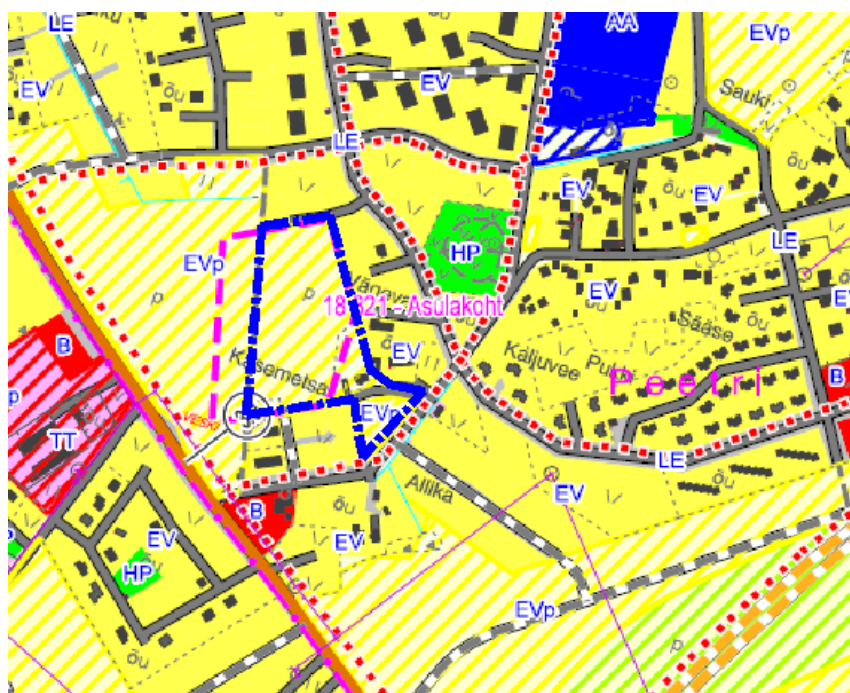
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kasemetsa kinnistu 17 elamumaa sihtotstarbega krundiks ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ning osaliselt äriefunktsiooniga hoone ehitamiseks.

Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärk määrata üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

1.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

1.3.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa.



- Planeeritav maa-ala
 ■■■ Mälestise ühine kaitsevöönd (v.a. kaitsealuste objektide kaitsevööndid 50m ulatuses)
 Ol. olev Planeeritav
 Cp Keskuse maa
 AA Ühiskondlike ehitiste maa
 B Ärimaa
 EV Elamumaa
 AAP
 Bp
 EVp

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal moodustatud kruntide ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmine elamuhoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu näitajate võrdlus üldplaneeringu piirkonna hoonestustingimuste näitajatega

	Üldplaneering	Detailplaneering
Krundi suurus	- min 1500m ²	1500 - 2993 m ² .
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Ühepereelamud -Korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	- ühepereelamud. Peetri tee ääres korterelamu.
Krundi täisehitus %; koormusindeks	- Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suuruselt -Korterelamute koormusindeks 300	- ühepereelamute krundi täisehitus % - 14,7 -15,0. - korterelamu krundi koormusindeks 299.
Kõrgus ja korruselisus	-Ühepereelamud 2-korrust 8m -Korterelamud 3-korrust 10m, kõrgus peab arvestama naaberkinnistute hoonestusega	- ühepereelamud 2-korrust 8m - korterelamud 3 korrust ja 10 m.
Haljastus	-Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1	- lisatud ehitusprojekti

	puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m -Läbivate teede äärde puudeallee	koostamise tingimuseks, vt seletuskirja peatükk 3.6.1. - kvartali sisese tee äärde kavandatud sõidutee ja kõnnitee vaheline kõrghaljastus.
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m	- tingimus täidetud, vt joonis DP-4 kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel.
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10m	- läbiva Peetri tee ääres kavandatud korterelamu hoonemaht tee servast 20 m. - planeeritud kaugus, vt joonis DP-4.
Katusekalle, räästa kõrgus	-Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	- lisatud arhitektuuri nõuetesse, vt seletuskirja peatükk 3.4.
Piirded	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -Võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	- arvestatud lähteseisukoha punkti 4.3.1 tingimusega. lisatud arhitektuuri nõuetesse., vt seletuskirja peatükk 3.4.
Materjalikäsitus	-Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	- lisatud arhitektuuri nõuetesse, vt seletuskirja peatükk 3.4.

Detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringule.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas Peetri alevikus Peetri tee ja Vägeva põiktänava vahelisel alal. Maa-ala suurus on 3,31 hektarit. Juurdepääs planeeritud alale on nii Peetri teelt, Vägeva põiktänavalt kui ka eraomandis olevalt Kasemetsa teelt.

Planeeritud alale jääb eraomandis olev maatulundusmaa sihtotstarbega Kasemetsa kinnistu. Tegemist on endise põllumaaga, mis ehitisregistri teabesüsteemi andmetel on hoonestamata. Geodeetilise alusplaani kohaselt paikneb maa-alal üksikelamu koos kahe abihoonega, mille ümbruses kasvab kohati kõrghaljastus.

Planeeritud alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte. Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-3, millele on kantud ka kõik rajatistest ja objektidest tulenevad kitsendused.



Vaade planeeritud alale Peetri tee suunalt (pilt: <http://maps.google.com/help/maps/streetview/>)



Vaade planeeritud alale Vägeva põik suunalt (pilt: <http://maps.google.com/help/maps/streetview/>)

2.1.1 Planeeritud ala maakasutus

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registriosanr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kasemetsa	3,31	534202	65301:001:1335	Maatulundusmaa	Kasemetsa arendus OÜ

2.2 PLANEERITUD ALA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala ümbruses asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ² / ha	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Järvepõllu	5,99	11823402	65301:001:2257	Maatulundusmaa	Raivo Lass
2	Kasemetsa tee	1413	10012902	65301:001:1338	Transpordimaa	Mait Pihlakas
3	Kasemetsa tee 2a	1560	10013102	65301:001:1342	Elamumaa	Mihkel Leps 1/4 kaasomandist; Epp Loorens 1/4 kaasomandist; ühisomanikud Marek Andres ja Erika Armuand- Andres 1/2 kaasomandist
4	Kasemetsa tee 3	1519	10013202	65301:001:1343	Elamumaa	Mait Pihlakas
5	Kasemetsa tee 4	1532	10013302	65301:001:1344	Elamumaa	Mait Pihlakas
6	Kasemetsa tee 4a	1507	10013402	65301:001:1345	Elamumaa	Mait Pihlakas
7	Peetri Tee T7	560	10012802	65301:001:1337	Transpordimaa	Mait Pihlakas
8	Peetri tee 3a	3656	9691102	65301:001:1274	Elamumaa	Vahur Mangmann
9	Uusvägeva tee 3	1502	9691602	65301:001:1279	Elamumaa	Taimor Kunnberg
10	Uusvägeva tee 6	1106	9691802	65301:001:1282	Elamumaa	Janno Kala 1/2 kaasomandist; Helin Freimuth 1/2 kaasomandist
11	Vägeva tee 33	1404	9537802	65301:001:1282	Elamumaa	Tamo Toodo
12	Vägeva põik 3	1326	9537602	65301:001:1099	Elamumaa	Reno Toodo
13	Vägeva põik 6	1302	9537302	65301:001:1102	Elamumaa	Ühisomanikud Rene Zibo Heleia Nestal Zibo
14	Vägeva põik	1094	9539002	65301:001:1078	Transpordimaa	Rae vald

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritud alale on nii Peetri teelt, Vägeva põiktänavalt kui ka eraomandis olevalt Kasemetsa teelt.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal puuduvad tehnovõrkude ühendused uushoonestuseks.

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS HEAKORD

Planeeritud ala on suures enamuses looduslikus seisus rohumaa. Kõrghaljastus kasvab alal üksikute puudena.

2.6 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritud maa-alale laienevad järgmised kitsendused:

- Planeeritud alale jääb osaliselt arheoloogiamälestise nr 18821 asukoht, mille kaitsevöönd on 50 m;
- Planeeritud alale ulatub Peetri tee 3a kinnistul paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala, mille veehaarde ulatus on 50 m;
- Planeeritud alal asub riikliku kaitse all olevad polügonomeetriapunkt nr 9942, mille märgi kaitsevöönd on 3 m (ruumiantmete seadus);
- Peetri tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini teljest.

3 PLANEERITUD ETTEPANEK

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas Peetri alevikus Peetri tee ja Vägeva põiktäna vahelisel alal, jäädes Peetri aleviku keskossa ning olles ümbritsetud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetest – üksik-, rida- kui ka korterelamud. Ala piirneb lõunast Peetri teega, läänest hoonestamata kinnistuga ning põhjast ja idast hoonestatud elamumaa kinnistutega.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel lähtuti nii kontaktvööndi üldisest lahendusest kui ka üldplaneeringus sätestatud hoonestustingimustest.

Kui viimastel aastakümnete arenduste tulemusel ei ole kontaktvööndis välja kujunenud ühtset hoonestusstruktuuri on planeeringu koostamisel järgitud terviklikumate hoonegruppide moodustamist. Sellest lähtuvalt on kontaktvööndit poolitava Peetri tee äärde kavandatud korterelamu, mis moodustab Vahtra tee äärsete korterelamutega terviklikuma hoonegrupi, luues planeeritud ala südamesse rahulikuma elamukeskkonna üksikelamute kavandamiseks, mis omakorda tekitab naaberkinnistutel paiknevate üksikelamutega ühtse terviku. Lisaks annab Peetri tee äärde korterelamu kavandamine võimaluse rajada elamu esimesele korrusele piirkonda teenindavaid asutusi – nt perearstikeskus, lillepood jms.

Ühistransport valla keskusega kui ka naabervalla keskustega on korraldatud bussidega. Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale on Vana-Tartu maanteel asuv Veski peatus.

Kontaktvööndis koostamisel olevad detailplaneeringud (seisuga 21.06.2017):

1. Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP0540) algatatud Rae Vallavalitsuse 30.12.2014 korraldusega nr 1809. Detailplaneeringu

koostamise eesmärk on jagada maa-ala 6 äri-/tootmismaa, 26 elamumaa, 4 sotsiaalmaa ja 9 transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

2. Peetri talu piirkonna detailplaneering (DP0581), taotlus esitatud 12.09.2007
3. Nurkse kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0719) taotlus esitatud 23.05.2011
4. Vana-Tartu mnt 20 detailplaneering (DP0534) taotlus esitatud 27.03.2007
5. Evarti, Pukki, Raie ja Peetri tee 14a detailplaneering (DP0318) algatatud Rae Vallavalitsuse 28.11.2006 korraldusega nr 1769
6. Männiku kinnistu detailplaneering (DP0513) algatatud Rae Vallavalitsuse 12.06.2007 korraldusega nr 933
7. Vägeva tee 26a kinnistu detailplaneering (DP0795) taotlus esitatud 11.07.2011
8. Vana-Veski tee 33 detailplaneering (DP0226) vastuvõetud Rae Vallavalitsuse 25.03.2008 korraldusega nr 337. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta sihtotstarve ärimaaks.
9. Kaare tee 2 kinnistu detailplaneering (DP0908) taotlus esitatud 11.11.2015
10. Mõigu tee 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering (DP0973) taotlus esitatud 19.04.2017

3.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

Planeeritud lahenduse sh ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste väljatöötamisel lähtuti nii piirkonnas välja kujunenud kui ka üldplaneeringus sätestatud piirkonna hoonestustingimustest.

Detailplaneeringus on kavandatud planeeritud maa-alast moodustada elamumaa sh elamumaa ja osaliselt ärimaa sihtotstarbega krundid ning krunte teenindavad transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Peetri tee äärde on kavandatud korterelamu, mis moodustab Vahtra tee äärsete korterelamutega terviklikuma hoonegrupi, luues planeeritud ala südamesse rahulikuma elamukeskkonna üksikelamute kavandamiseks, mis omakorda tekitab naaberkinnistutel paiknevate üksikelamutega ühtse terviku. Lisaks annab Peetri tee äärde korterelamu kavandamine võimaluse rajada elamu esimesele korrusele piirkonda teenindavaid asutusi – nt perearstikeskus, lillepood jms. Samas toetab korterelamule äriefunktsiooni kavandamine piirkondlikku teeninduse ja kaubanduse arengut.

Kokku on moodustatud 16 elamumaa krunti ühepereelamute ehitamiseks, 1 elamumaa krunt Peetri tee äärde kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt äriefunktsiooniga hoone ehitamiseks ning üks transpordimaa krunt juurdepääsutee ehitamiseks.

Planeeritud ühepereelamute kruntide suurused on kavandatud min 1500 m². Krundi täisehituse protsendiks on kavandatud ca 15%. Elamu juurde on lubatud rajada kuni 2 abihoonet, mille ehitisealuseks pinnaks on lubatud kuni 80 m². Maksimaalseks korruseliseks on kavandatud 2 ja kõrguseks kuni 8 meetrit. Abihoonetel vastavalt 1 ja 5 meetrit.

Planeeritud korterelamu krunt on kavandatud Peetri tee äärsele alale. Krundile on lubatud ehitada kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt äriefunktsiooniga hoone. Hoone ehitisealune pind on kavandatud üldplaneeringu koormusindeksist tulenevalt 700 m². Elamu korruseliseks on lubatud maksimaalselt 3 korrust ning kõrguseks 10 meetrit. Kortereelamu korruselise kavandamisel on arvestatud naaberkinnistutel paiknevate üksikelamutega, millest tulenevalt on korruselise sujuvaks üleminekuks kavandatud hoone otsamahud 2-korruselised ja 8 meetrit kõrged. Keskmise hoone maht on kavandatud 3-korruseline ja 10 meetrit kõrge.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)

Maa sihtotstarve	Pindala (m ²)	Osakaal
E- elamumaa	24125	73%
Ä ja/või E – äri- ja/või elamumaa	2993	9%
L- transpordimaa	5986	18%

3.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Detailplaneeringus on määratud kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused kuueteistkümne ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ning osaliselt ärifunktsiooniga hoonete ehitamiseks.

Kruntide kasutamise tingimused:

Pos nr	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonete alune pind [m ²]		Max./min. korruselisus		Hoone kõrgus maapinnast [m]	Hoonete arv krundil (elamu + abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)
		maapealne	maa-alune	maapealne	maa-alune			
1	1500	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
2	1502	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
3	1500	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
4	1504	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
5	1500	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
6	1502	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
7	1500	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
8	1503	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%

9	1502	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
10	1503	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
11	1512	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
12	1511	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
13	1534	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
14	1530	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
15	1514	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
16	1508	225 (sh abihooned kuni 80 m ²)	225	2	-1	elamu 8 m; abihoone 5 m	1+2	E 100%
17	2993	700 (sh abihooned kuni 80 m ²)	-	3	-	põhihoone 10 m; abihoone 5 m	1+2	Ä ja/või E
18 *	5986	50	-	1	-	3	1	L 100%

* krundil on ehitusõigus alajaama paigaldamiseks.

3.4 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega.

- Hoonete ± 0.00 : määrata ehitusprojekti koostamise staadiumis, sh arvestada ka projekteeritava vertikaalplaneeringuga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Korterelamu korruselisus on kavandatud 2-3 korrust. Hoone otsamahud on 2-korruselised ja 8 meetrit kõrged. Keskmise hoone maht 3-korruseline ja 10 m kõrge.
- Katusekalle: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Katusekatte tooniks valida tume toon – must, tumehall, tumepruun. Katuseharjajooned ja -kalded täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.
- Välisviimistluse nõuded: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Soovitav on välisviimistluses kasutada kahe erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, mis peavad olema liigendatult vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Konkreetseid hoone välisviimistlus materjalid määratakse ehitusprojekti koostöös Rae Vallavalitsuse arhitektiga.
- Piirded: Ühepereelamute ümber võib rajada kuni 1,5 m kõrgused piirded. Piirete rajamisel tuleb arvestada hoonestustüübi ja naaberkinnistute piirete lahendusega. Piirded ei tohi avaneda tänavale. Korterelamu kinnistu ümber ei ole piirete rajamine lubatud.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

3.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud alale on Peetri teelt, Vägeva põiktänavalt kui ka eraomandis olevalt Kasemetsa teelt. Planeeritud kruntide juurdepääs on kavandatud Peetri teelt uuel kvartalisiseselt tänavalt v.a kruntide pos 1 ja pos 2, mille juurdepääs on kavandatud kvartalisisesel tupiktänavalt tõttu Vägeva põiktänavalt ning krundi pos 13 juurdepääs eraomandis olevalt Kasemetsa teelt.

Liiklusskeemi väljatöötamisel arvestati ka kvartalisisesel tee võimalikuks jätkumiseks Järvepõllu kinnistule. Jätkumine antakse Järvepõllu kinnistu planeerimisel.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb normatiivseks parkimisvajaduseks arvestada omal krundil eluaseme kohta minimaalselt kaks parkimiskohta, vt joonis nr DP-4 kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada kümne korteriga korterelamu ja osaliselt äriefunktsiooniga hoone parkimiskohtade vajadus vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutusfunktsiooni jaotusele, arvestades Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiive.

Nii parkimise- kui ka liikluskorralduse sh kruntide juurdepääsude lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

3.5.1 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee ärajuhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt eemale juhtides sademeveed haljasalale immutamiseks või taaskasutuseks. Arvestades transiitvee

ärajuhtimisega. Sademevee- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda vee-ettevõtte AS ELVESO poole.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasolevate drenaaži – ja sademeveesüsteemi toimimine.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Imbväljaku projekteerimisel tuleb arvestada pinnase piisavat absorbeerimisvõimet.

3.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.6.1 Haljastus ja heakord

Planeeringu eesmärk on luua alale terviklik elukeskkond, milles on väga olulisel kohal süsteemse kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on kavandatud, üldplaneeringu ettepanekut arvestades, läbiiva tee äärde tehnovõrkudest vabale alale kergliiklustee ja sõidutee vahelisele haljasribale. Lisaks on haljastus kavandatud privaatsema keskkonna tekkimiseks korterelamu ja naaberkinnistute vahelisele piirile.

Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus, arvestades üldplaneeringu nõuet krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m.

Arvestades, et seitsmeteistkümnest elamumaa krundist on üksikelamu krunte kuusteist, siis ei ole otstarbekas kavandatud eraldi üldplaneeringu kohast üldkasutatavat haljasala ja parkmetsa krunti. Võimaldamaks kvartali piirkonnas ühist ajaveetmist on korterelamu krunt kavandatud piisavalt suur, mis võimaldab rajada krundile avalikult kasutatav laste mänguväljaku, palliplatsi vms ajaveetmiskoha.

3.6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmekava nõuetest.

Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Kogumismahutite võimalik asukoht on kajastatud põhijoonisel DP-4. Lõplikud asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Lisaks on detailplaneeringus kavandatud tänavamaa krundile pos 18 avalikult kasutatav sorteeritud jäätmete kogumiskoht. Asukoht on kavandatud uue tänava ja Peetri tee ristmiku alale, mis võimaldab kvartali elanikonnale mugavat jäätmete käitlust. Täpne lahendus antakse koostöös omavalitsusega ehitusprojekti koostamise staadiumis.

3.6.3 Mära

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

3.7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest ja olemasolevast hüdrantist Peetri teel.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele. Kruntidel võib naabri nõusolek ehitada abihooned väljapoole hoonestusala krundi piirile, arvestades sealjuures kehtivate tuleohutusnormidega (tulemüüri vajadusega).

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone(d) nõutud tulepüsivusklassile.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Korterialamu ehitusprojektis näha krundil ette päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni).
- Ehitusprojektid koostööstada Põhja päästkeskusega.

3.9 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-4 ja kirjeldatud joonise tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude rajamisel ei tohi halvendada olemasolevat olukorda.

4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Lahendus on koostatud vastavalt Aktsiaseltsi ELVESO 08.07.2016 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 081.

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Ø63 mm veetorustik Vägeva põiktänaval ning Ø110 mm veetorustikud Peetri teel ja Kasemetsa teel. Ühisveevärgi torustike omanik on Aktsiaselts ELVESO.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 2,0 bar.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala veeallikaks on Ø110 mm Peetri tee ühisveetorustik ning Ø110 mm toruga asendatav Ø63 mm Vägeva põiktänaval ühisveetorustik.

Planeeritud alale tänavamaal on ette nähtud Ø110 mm veetorustik.

Igale krundile (üksikelamule) on planeeritud on Ø32 mm veeühendus ala läbivast Ø110 mm veetorustikust, väljaarvatud krundid pos 13 ja 17. Krundile pos 13 on planeeritud Ø32 mm veeühendus Kasemetsa tee Ø63 mm ühisveetorustikust ja krundile pos 17 (ärihoone ja /või mitme korteriga elamu) on planeeritud Ø63 mm veeühendus Peetri tee Ø110 mm ühisveetorustikust.

Kruntide liitumispunktid (maakraan) ühisveevõrguga on kavandatud ca 0,5m-1m krundi piirist tänava maa-alale v.a krunt pos 4, mille liitumispunkt on kavandatud krundi piirile.

Planeeritud kruntide tarbevee vooluhulk on:

- Majandus-joogi vesi 9,4m³/d

Planeeritud veetorud on ette nähtud paigaldada haljasalale ja kergliikluse alale, ristumisel sõiduteega torud paigaldada hülssides.

4.1.2 Reoveekanaliseatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolevad ühiskanalisatsioonivõrgu torustikud on Ø160 mm Vägeva põiktänaval, Ø160 mm Kasemetsa teel ja Ø200 mm Peetri teel. Ühiskanalisatsioonivõrgu torustike omanik on Aktsiaselts ELVESO.

Sademevee ja drenaaži kanalisatsiooni eelvoolud on Peetri tee ääres ning Uusmaa tee lähisel asuvad sademevee kraavid.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud ala reoveekanalisatsiooni eelvooludeks on Vägeva põiktänavaga Ø160 mm ja Peetri tee Ø200 mm torustik.

Reoveed kruntidelt pos 1-10 juhitakse Vägeva põiktänavaga Ø160 mm kanalisatsioonitorustikku. Selleks on planeeritud Ø160 mm reoveekanalisatsiooni magistraalitorustik alates krundi pos 10 liitumispunktist kuni ühenduspunktini olemasoleva torustikuga Vägeva põiktänaval.

Kruntide pos 11-16 (v.a pos 13) reoveed kogutakse kokku ja juhitakse Ø160 magistraalitorustiku kaudu Peetri tee Ø200 mm kanalisatsioonitorustikku.

Peetri tee poole suunduv magistraalkanalisatsioonitorustik on planeeritud krundi pos 12 liitumispunktist kuni ühenduskaevuni olemasoleva kanalisatsioonivõrguga Peetri teel.

Krundi pos 17 reoveed juhitakse olemasolevasse Peetri tee Ø200 mm kanalisatsioonitorustikul paiknevasse kaevu.

Krundi pos 13 reoveed on kavandatud juhtida Ø160 mm kanalisatsioonitorustikku Kasemetsa teel.

Igale krundile on kavandatud Ø160 mm reovee kanalisatsioon ühendustoru koos liitumispunktiga (vaatluskaev) krundi piirist 0,5 - 1 m väljapool v.a krundid pos 3, 4, 5, 7, 9, 17. Kruntide pos 3, 4, 5, 7, 9 liitumispunkt on mõtteline punkt torustikul kinnistu piiril ja krundi pos 17 liitumispunkt on kaev olemasoleva Peetri tee Ø200 mm kanalisatsioonitorustikul.

Kavandatud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 9,4 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud reovee kanalisatsioonitorud on ette nähtud paigaldada haljasalale ja kergliikluse alale, ristumisel sõiduteega torud paigaldada hülssides.

4.1.3 Planeeritud sademevee ja drenaaži kanalisatsioon

Planeeritud ala sademe- ja drenaaživee kanalisatsiooni eelvooludeks on Peetri tee ääres ja Uusmaa tee lähisel asuvad sademevee kraavid. Eelvoolukraavid tuleb puhastada ja vajadusel süvendada, täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Arvestades planeeritud ala kõrget pinnasevee taset on planeeritud tänava maa-ala kuivatamiseks planeeritud Ø160 mm drenitorustik. Planeeritud torustik läbib krundi pos 1 ja Järvepõllu kinnistut. Torustikule on ette nähtud servituudi ala 2,0 m toru teljest mõlemale poole.

Kruntide pos 1 kuni 16 sademevee kogumiseks ja pinnase kuivendamiseks tuleb ette näha umbkraavid vms lokaalsed lahendused. Lahendus tuleb anda krundi ehitusprojekti koosseisus.

Krundi pos 17 sademevee eelvooluks on Peetri tee ääres asuv kraav. Krundilt kogutav sademevesi (katuselt ja parklast) suunatakse Ø200 torustiku kaudu eelvoolu. Parklast tuleb sademevesi puhastada õlipüüduris enne eelvoolu juhtimist. Krundi liitumispunkt sademevee kanalisatsioonivõrguga on kavandatud kuni 1m krundi piirist tänava maa-alal.

Krundi pos 17 sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on 10 L/s.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

4.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru Ø110 mm PN10	362 m
PE plasttoru Ø63 mm PN10	2 m
PE plasttoru Ø 2 mm PN10	72 m
Olemasoleva veetorustiku asendamine uuega	
PE plasttoru Ø110 mm PN10	97 m

Kanalisatsioon

Reovesi	
PE või PVC plasttoru Ø160 mm SN8	406 m
Sademevesi ja drenaaž	
PE või PP plasttoru Ø200 mm SN8	50 m
PP või PEH jäik ehitusdrenitoru Ø160mm, augustatud täisring, SN8	457 m

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.06.2016 välja antud tehnilised tingimused nr 241447.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus „Knoke“ 20/0.4 kV alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus Peetri tee 3A JK baasil Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	2	3			6
1	Üksikelamu	20/32			Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Üksikelamu	20/32			
3	Üksikelamu	20/32			
4	Üksikelamu	20/32			
5	Üksikelamu	20/32			
6	Üksikelamu	20/32			
7	Üksikelamu	20/32			
8	Üksikelamu	20/32			
9	Üksikelamu	20/32			
10	Üksikelamu	20/32			
11	Üksikelamu	20/32			
12	Üksikelamu	20/32			
13	Üksikelamu	20/32			
14	Üksikelamu	20/32			
15	Üksikelamu	20/32			
16	Üksikelamu	20/32			
17	Korterelamu		80/125		Liitumiskilp
-	Tänavavalgustus			20/32	
Arvutuslik elektrikoormus alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		250/400	80/125	20/32	

Kruntide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritud (HEKA-2 trafod kuni 2x1600 kVA) ja olemasoleva „Knoke“ 20/0.4 kV alajaama baasil.

Planeeritud alajaama toide on ette nähtud 20 kV kaabelliiniga "Raevägeva" nr 5316 alajaamast. Planeeritud kp kaabelliini ehituse maht määratakse Elektrilevi OÜ poolt vastavalt vajadusele ja tegelikele liitumistele.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Madalpinge tarbijate ühendamiseks Elektrilevi OÜ võrku paigaldatakse jaotuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Tänavavalgustitena on ette nähtud LED-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Koostatud lahendus on detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Kavandatud hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 20/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi 14.06.2016 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26639500.

Planeeritud kruntide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Peetri tee ääres kulgevast sidekanalisatsioonist kaablikaevust nr PTR-038 individuaalsete sidesisestuste baasil.

Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m. Väljaspool sõiduteed 0.7m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 SOOJUSVARUSTUS

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ 25.06.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr T-272.

Hoonete soojusvarustuseks on planeeritud gaasivõrk. Ühendus olemasoleva gaasivõrguga on planeeritud teha Vägeva põiktänaval A-kategooria ning Peetri teel ja Kasemetsa teel paiknevast B-kategooria gaasitorustikust.

Planeeritud ala tänava maa-alale on kavandatud A kategooria jaotustorustik, mis on ühendatud Vägeva põiktänaval ja Peetri tee torustikega. Gaasirõhu regulaatorkapp (GRK) on kavandatud paigaldada krundi pos 17 juures, tänavamaa-alal. Gaasi jaotustorustik on planeeritud maa-aluse torustikuna.

Igale krundile on ette nähtud omagaasiühendus planeeritud ala läbivast torustikust (v.a krundi pos 13, mille gaasiühendus paikneb Kasemetsa teel). Krundi pos 13 gaasivajadus tagastatakse Kasemetsa tee B-kategooria gaasitorustikust, krundi piirile on planeeritud GRK.

Kruntide liitumispunktid paiknevad krundipiiril. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid. Peale maakraane jätkuvad tarbijate tarnetorustikud kuni gaasipaigaldiseni. Igal krundile on ette nähtud ehitada omaette gaasikatel.

4.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused täpsustatud võimsusega.

Tänavavalgustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Sidevarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehituse teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjadest.
- Ehitustöid võib teostada ainult võrguvaldaja volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

Veevarustus ning reovee- ja sademeveekanaliseerimine:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsusega.
- Imbväljakute projekteerimisel tuleb arvestada pinnase piisavat absorbeerimisvõimet.
- Sademe- ja drenaažvee kraavidesse juhtimiseks taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p4.
- Ehitusprojekt kooskõlastada võrguvaldajaga.

Gaasivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsusega.
- Ehitusprojekt kooskõlastada võrguvaldajaga.

4.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

4.6.1 Soojusvarustuse põhimõtted

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse gaasiküttel. Lubatud on alternatiivsed lokaalsed kütteallikad.

Ehitusseadustiku alusel peavad ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt.

Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis avaldaksid olulist mõju keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi ning ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule, kultuuripärandile ega varale. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub ning puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluseks.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 kohaseid tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

5.1 PUURKAEV

Planeeritud alale ulatub Peetri tee 3a kinnistul paikneva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0018375) sanitaarkaitseala, mille veehaarde ulatus on 50 m.

Kuna vett võetakse ühe kinnisasja tarbeks ja elamu veetarbimine jääb alla 10 m³ ööpäevas, siis on detailplaneeringus tehtud ettepanek veehaarde sanitaarkaitsealast loobumiseks.

Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks või likvideerimiseks esitada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile vabas vormis taotlus.

Juhul, kui elamule rajatakse omanike soovil veevarustus ühisveevärgist, tuleb puurkaev tamponeerida. Puurkaevu likvideerimiseks tuleb koostada projekt vastavalt keskkonnaministri 29. juuli 2010. a määruses nr 37 „Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid“ toodud nõuetele.

Puurkaevu tamponeerimine ja kaitsetingimuste seadmine tuleb tellida hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omavalt ettevõttelt.

5.2 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE

Detailplaneeringu maa-ala ümbrus on väljakujunenud hoonestusega. Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning keskkonnalubade taotlemist. Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks kruntidele liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga sh on ette nähtud sademeveete puhastamine enne eelvoolu juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

5.3 EHITUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastust andnud organisatsioonide ettekirjutusi;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- intensiivsem ehitustegevus planeerida elamute kontaktvööndis päevasele ajale, mil naabruskonna elanikkond on peamiselt kodudest eemal – tööl, koolis või lasteaias;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Sademe- ja drenaažvee kraavidesse juhtimiseks taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseadus § 8 lg 2 p4.

Võimalikud avariihohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. Saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;

- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohhtlikke olukordi.

5.4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Soovitav on vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida hoonetele vastupidavad ukse ja aknad;
- Soovitav on sissepääsud hoonesse valgustada;
- Soovitav on kruntidele rajada piirded.

5.5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu kontseptsioon võimaldab ehitusõigust realiseerida kahes etapis:

1. Krundi pos 17 hoone ning krundi teenindavate juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamine.
2. Kruntide pos 1...pos 16 hoonete ning kruntide teenindavate juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamine.

Järgnevate projekteerimistööde eelnevalt täpsustatakse arendaja poolset eelistatud ehitusetappi, mille elluviimisel tuleb tähelepanu pöörata elluviimise tegevuskava etappidele.

Elluviimise tegevuskava võimalikud etapid:

1. DP järgsete kruntide moodustamine;
2. DP määratud servituutide seadmine;
3. Taristule tehniliste tingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine koos vajalike lisauuringute teostamisega;
4. Taristule ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
5. Taristu väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
6. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
7. Kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete kasutamiseks.

6 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1.	Kasemetsa arendus OÜ – DP huvitatud isik	20.10.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Urmas Past/ juhatuse liige	Joonis DP-4 Joonis DP-5 (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ	22.11.2016 Nr 6737455563	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkirjastatud digitaalselt /Priit Mägi/	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse seletuskiri Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 4.5
3.	Telia Eesti AS	07.12.2016 Nr 27734513	Telia Eesti AS (edaspidi „Telia“) seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel Allkirjastatud digitaalselt /Kalle Teldre/	Kiri (saadud digitaalselt) Sidevarustuse seletuskiri Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 4.5
4.	Päästeameti Põhja päästekeskus Ohutusjärelvalve büroo	07.12.2016 Nr K-MS/91	Allkirjastatud digitaalselt /Martin Seetur/ juhtivinspektor	Kiri (saadud digitaalselt) Kinnitusleht Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

5.	Energate OÜ	28.02.2017	Allkirjastatud digitaalselt /Enn Valma/ arendusjuht	Joonis DP-4 Joonis DP-5 (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
6.	Raivo Lass - Järvepõllu kinnistu omanik	03.03.2017	Allkiri /Raivo Lass/	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7.	Kasemetsa arendus OÜ – DP huvitatud isik (Kasemetsa kinnistu katastri. nr 65301:001:1335 ja Kasemetsa tee kinnistu katastri nr 65301:001:1338)	09.03.2017	Allkirjastatud digitaalselt /Juhan Kolk/	Joonis DP-4 Joonis DP-5 (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
8.	Aktsiaselts ELVESO	14.03.2017 Nr 073/VK	Allkiri /Age Stimmer/	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Heigo Jänes

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust (Harju Elu, 07.07.2017)
- 2 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 936 Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine, 04.07.2017
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest (Rae Sõnumid, juuni 2016)
- 4 Rene Zibo ja Jaan Kristiansoni vastuväide detailplaneeringule, 04.07.2016
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest (Harju Elu, 03.06.2016)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest (Harju Elu, 27.05.2016)
- 7 Ametlik teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest (Ametlikud teadaanded, 25.05.2016)
- 8 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 811 Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, 24.05.2016
- 9 Keskkonnaameti kiri nr 6-5/16/149-2 keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, 16.05.2016
- 10 Muinsuskaitseameti kiri nr 1.1-7/613 kultuurimälestiseks olemise lõpetamisest, 17.03.2016
- 11 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks. 01.03.2016
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 21.01.2016
- 13 Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustuse protokoll nr 6-10/10, 31.03.2015
- 14 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustuse toimumise kohta (Rae Sõnumid 2015.03)
- 15 Muinsuskaitseameti kiri nr 1.1.-7/1268 Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahendusest, 05.06.2014
- 16 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll, 17.04.2014
- 17 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 03.02.2014

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 5342002, 9537302, 9537602, 9537802, 9539002, 9691102, 9691602, 9691802, 10012802, 10012902, 10013102, 10013202, 10013302, 10013402, 11823402
- 2 Puurkaevu PRK0018375 Keskkonnaregistri väljavõte
- 3 Liiklusuuring, 2014
- 4 Aruanne arheoloogilistest eeluringutest Peetri aleviku asulakohal (reg nr 18821; Peetri alevik, Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaa) 2014. aastal
- 5 Tehnilised tingimused:
Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 081, 08.07.2016
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 241447, 02.06.2016
Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 26639500, 14.06.2016
Energate OÜ nr T-272, 25.06.2014