

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused	lk 3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike, funktsionaalsete seoste ja keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk	lk 3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	lk 4
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	lk 4
3.2. Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja maaomand	lk 4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud	lk 4
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	lk 4
3.5. Olemasolev tehovarustus	lk 5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	lk 5
3.7. Planeeringualal kehtivad piirangud, üldplaneeringu nõuded	lk 5
4. Planeeringuettepanek	lk 5
4.1. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused	lk 6
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	lk 7
4.3. Piirded	lk 7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted ning vertikaalplaneerimine	lk 8
4.6. Tuleohutusnõuded	lk 8
4.7. Servituutide vajadus	lk 8
5. Tehnovõrkude lahendus	lk 9
5.1. Elektri ja sidevarustus	lk 9
5.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja soojavarustus	lk 10
6. Keskkonnatingimused	lk 12
6.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 12
6.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava	lk 12
7. Kooskõlastuste koondtabel	lk 14

B. JOONISED

1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust		joonis DP-1
2. Situatsiooniskeem		joonis DP-2
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500	joonis DP-3
4. Tugiplaan	M 1:500	joonis DP-4
5. Põhijoonis	M 1:500	joonis DP-5
6. Tehnovõrgud	M 1:100	joonis DP-6

C. LISAD

1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 27075632 26.08.2016
2. Elveso AS tehnilised tingimused nr. VK-TT 082 26.07.2016
3. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise projekteerimise tehnilised tüüptingimused
4. Eskiisi märkused 6.05.2016
5. Ajalehe väljavõte: detailplaneeringu algatamise teade 2.10.2015
6. Lähteseisukohad Peetri aleviku Peetri tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 08. septembri 2015 korraldusega nr 1301)
7. Väljavõte kinnistusraamatust
8. Planeeringuala geodeetiline alusplaan M1:500

D. KOOSKÕLASTUSED

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

Projektijuht
Piret Kuldsaar tel. 517 6479
Arhitekt
Helle Kulbas tel. 520 1470
Insener
Riina Vaikre
Insener
Taimar Viljus

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 08.09. 2015 korraldus nr 1301 "Peetri aleviku Peetri tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine".

Planeeringualaks on Peetri aleviku Peetri tee 19 kinnistu - katastritunnus 65301:001:0321, suurus 4836 m², sihtotstarve 100% elamumaa - koos külgneva Mõigu tee ja Peetri tee osaga. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,5 ha.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule paikneb kinnistu tiheasustuses, kus maa-ala kasutusotstarve on elamumaa. Detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva valla üldplaneeringu muutmist.

Kinnistu omanikuks on Vaike Kumari 3/4 ja Margit Kumari 1/4 kaasomandist.

Peetri tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Kristo Kumari.

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike, funktsionaalsete seoste ja keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk

Planeeritav ala asub Peetri aleviku vanas asumis, Peetri tee ja Mõigu tee nurgal. Kontaktvööndina käsitletav ala on väljakujunenud hoonestusega. Alal paiknevad üksikelamud, paarismajad ja ridaelamud. Elamukruntide ja Tartu maantee vahelisel alal paiknevad äriotstarbega krundid. Teisel pool Mõigu teed - Mõigu tee ja Peetri tee vahelisel alal - paikneb vanem asum, kus eramud on ehitatud valdavalt enne 1991.a. Peetri teest lõuna pool on ellu viidud detailplaneeringud, mis on koostatud aastatel 2002 - 2004 intensiivse arendustegevuse perioodil: Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering 2004 a., vahetult Peetri tee 19 detailplaneeringuala vastas Lepiku kinnistu detailplaneering 2002 a. - 6 korteriga ridaelamu ja üksikelamu. Ridaelamu paikneb suhteliselt väikesel alal - kokku 3191m². Sel perioodil on planeeritud suhtelised väikesed krundid (valdavalt 900 - 1100 m²), hoonestustihedus on kõrge. Osadele üksikelamukruntidele on ehitatud kahe korteriga paarismajad (Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering). Ala vanemas osas on eramukruntide suurus erinev. Kruntide jagamisel moodustatud krundid on väikesed - isegi ca 700 m² (742 m², 726 m², 767 m²). Suuremate kruntide pindala on valdavalt 1500 m² ringis. Sagedane on naaberkruntidel paiknevate abihoonete blokeerimine krundipiiril.

Detailplaneeringud kontaktalal on valdavalt ellu viidud. Peetri tee 19 kinnistust edelapool Mõigu tee läheduses on ehitatud põhikool - lasteaed. Nii kool - lasteaed kui Tartu maantee servas paiknevad kaubanduskeskus ja muud äriettevõtted

nõuavad head juurdepääsu. Seetõttu on oluline teede ja parklate lahendus. Piirkonna teed on osaliselt veel rekonstrueerimisel - sealhulgas ka Peetri tee 19 krundiga külgnev Mõigu tee. Tee peab olema optimaalse laiusena, arvestades perspektiivset liiklust ning silmas pidades külgnevate kinnistute omanike huvisid ning trasside rajamise vajadust. Külgneva Mõigu tee põhimõtteline lahendus on välja töötatud Peetri aleviku Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu mahus Tark Projekt OÜ poolt 2014.a. Planeeringualaga külgneva Peetri tee laiendamist pole töö mahus ette nähtud - tee jätkub kergliiklusteena ning lõpetatakse tagasipöördealaga tupiktee lõpus.

Vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtadele on planeeringu koostamise eesmärgiks elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamine väiksemateks elamumaa ja osaliselt ärimaa kruntideks, transpordimaa otstarbega krundi moodustamine Mõigu tee laiendamiseks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala paikneb Peetri alevikus tiheasustusalal Peetri tee ja Mõigu tee ristumiskohas. Juurdepääs alale on nii Peetri teelt kui Mõigu teelt.

3.2. Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja maaomand

Peetri tee 19 kinnistu on kaasomandis, omanikeks on kaks füüsilist isikut. Kinnistu on hoonestatud. Maakatastri andmetel on Peetri tee 19 maaüksusest 592 m² ehitiste alune maa, ülejäänud 4836 m² on õuema.

Hoonestus kinnistul on koondunud krundi idapoolsesse ossa Peetri tee äärde, Mõigu teega külgnev läänepoolne ala - ca 2/5 kinnistust - on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel paikneb krundil 4 hoonet: elamu ehitusaluse pinnaga 412 m² (esmane kasutus 2009.a.), vanem väiksem elamu ehitusaluse pinnaga 101 m², ehitatud enne 1991.a.), garaaž 24 m² ja kuur 30 m². Suurem eluhoone ja garaaž on osaliselt äriotstarbelise kasutusega (toitlustus, autoabi).

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Põhjapool külgneb planeeringuala Peetri tee 21 hoonestatud kinnistuga, maakasutuse sihtotstarve - elamumaa. Kagupool külgneb ala Peetri tee kinnistuga, maakasutuse sihtotstarve - transpordimaa; edelas külgneb ala Mõigu tee T8 kinnistuga - maakasutuse sihtotstarve - transpordimaa.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs alale on Peetri teelt ja Mõigu teelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualaks olev Peetri tee 19 kinnistu on liitunud asula ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga. Kinnistu on ühendatud elektri- ja sidevõrguga.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala haljastus paikneb põhilisel kahes piirkonnas: idapool Peetri tee ja naaberkrundiga piirneval alal ning ala keskosas olemasoleva väiksema elumaja läheduses. Elamu ümbruses moodustab kõrghaljastuse vanem viljapuu- ja üksikud kuused. Idapool on naaberkrundi piirile rajatud kuusehekk ning Peetri tee äärde lehtpuude rida. Nende vahelisel alal kasvavad suuremad lehtpuud - põhiliselt kased. Keskkonda planeeringualal võib iseloomustada kui aktiivses kasutuses olevat elu- ja äritegevusega krunti.

3.7. Planeeringualal kehtivad piirangud, üldplaneeringu nõuded

Alale pole kitsendusi kehtestatud. Krundi pos 3 piiril paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 m. Krundil pos 2 paikneva puurkaevu hooldusala on raadiusega 10 m kaevust.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule kehtivad Peetri alevikus järgmised piirkondlikud hoonestustingimused:

- krundi suurus olemasoleval elamualal jagamise tulemusena minimaalselt 1200 m²; olemasoleval elamualal krundi jagamisel tuleb arvestada väljakujunenud krundistruktuuriga ja selle jätkumisega;
- krundi võimalik sihtotstarve: EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh;
- krundi täisehituse % ühe- ja kahepereelamukruntidel: 10-15%, olenevalt krundi suurusest;
- ühepereelamud - kuni 2 korrust, kõrgus kuni 8m.

4. Planeeringuettepanek

Lahendus on koostatud arvestades analüüsis välja toodut ning huvitatud isiku poolt soovitud Peetri tee 19 kinnistu planeerimise ja kasutamise eesmärki. Planeerimisel on lähtutud kehtiva üldplaneeringu nõuetest.

Seoses Mõigu tee laiendusega on olemasolevast Peetri tee 19 maaüksusest vajalik teemaana maha arvata maatükk suurusega 419 m².

Planeeritavate hoonestatavate kruntide tarvis jääb seega $4836 \text{ m}^2 - 419 \text{ m}^2 = 4417 \text{ m}^2$. Planeeringualal kujuneb krundi suuruseks keskmiselt $4417 \text{ m}^2 : 3 = 1472 \text{ m}^2$, mis on kooskõlas Peetri aleviku antud piirkonnas kujunenud krundistruktuuriga vastates seega ka üldplaneeringu põhimõttele. Olemasoleva eramu juurde moodustatud krunt pos.2 on pindalaga 1239 m². Uus üksikelamukrunt pos. 1 järgib oma suurusega (1000m²) elamualal väljakujunenud krundisuurusi ja hoonestusstruktuuri.

4.1. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Planeeringuga kavandatakse kokku 4 krunti.

Uus üksikelamukrunt (**pos 1**) suurusega 1000 m² - krundi kasutamises sihtotstarve - elamumaa 100% - on planeeritud Peetri tee 19 maaüksuse hoonestamata alale. Suurema krundi moodustamine ei osutu võimalikuks arvestades planeeringualal paiknevat hoonestust ning külgnevat laiendatavat sõiduteed ja tänava-ala.

Lubatud hoonete arv krundil - 1 eramu ja kuni 2 abihoonet, lubatud suurim ehitusalune pind krundil - 150 m², hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - 8 m.

Krunt (**pos 2**) on moodustatud olemasoleva väiksema üksikelamu juurde suurusega 1239 m² - krundi kasutamises sihtotstarve - elamumaa 100%. Lubatud hoonete arv krundil - 1 eramu ja kuni 2 abihoonet, lubatud suurim ehitusalune pind krundil - 190m², hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - 8 m.

Täisehituse protsent eramukruntidel on kuni 15%, mis vastab üldplaneeringu nõudele.

Ülejäänud planeeringualale jäävad hooned, mis on osaliselt kasutusel äriotstarbel: elamuna ehisregistrisse kantud hoone alumisel korrusel paikneb toitlustusasutus Peetri Kõrts, laiendatud garaažihoonet kasutatakse ettevõtluse - autoabi - eesmärgil. Seetõttu on nende hoonete juurde moodustatud krunt (**pos. 3**), millel on kaks krundi kasutamise sihtotstarvet: ärimaa 60%, elamumaa 40%. Krundi pindala on 2178 m². Lubatud hoonete arv krundil on kolm - 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Lubatud suurim ehitusalune pind krundil - 650 m², hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - 10m.

Krunt **pos.4** on Mõigu tee laienduseks transpordimaa sihtotstarbega. Tänavakaitsevööndiks on määratud 0 m.

Hoonestusalad on määratud järgmiselt.

Krundil pos. 1 on Mõigu tee ääres hoonestusala kauguseks sõidutee servast 10 m, kaugus pos. 2 hoonestusala on minimaalselt 8 m. Olemasoleva abihoone ümbruses on võimalik hoonestus paigutada pos. 1 ja pos. 2 vahelisele krundi piirile kooskõlastatult kinnistute omanikega. See võimaldab ratsionaalsema hoonestuse paiknemise – pos. 1 abihoonet saab kasutada kokkuleppel ka pos. 2 krundi omanik. Hoonete blokeerimisel tuleb krundipiirile rajada tulemüür.

Krundi pos. 2 hoonestusala on määratud olemasoleva hoone ja keldri kohale, hoonestuse laiendamise võimalus on jäetud minimaalne - säilib kõrghaljatus krundil. Pos. 2 ja pos. 3 krundil paiknevate hoonestusala vaheliseks kauguseks on 8 m.

Krundi pos. 3 olemasolev hoonestus paikneb osalt vastu Peetri tee poolset piiri. Krundil paikneb ka abihoone vundament, mida soovitakse kasutada täiendava hoonestuse rajamisel. Sellest lähtub hoonestusala ulatus. Garaaž paikneb vahetult külgneva Peetri tee 21 krundi piiril, seal on nõutav hoonetevaheline tulemüür krundipiiril. Krundi suurim lubatud täisehituse protsent valdavalt äriotstarbega krundil pos. 3 on planeeritud 30%. See tagab krundil hoonestusest vaba ala, mis võimaldab lahendada normatiivse parkimise krundil ning ka kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise.

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

Arhitektuursed nõuded lähtuvad olemasolevast hoonestusest krundil ja ümbruskonnas. Hooned on piirkonnas viilkatusega. Planeeringuala põhihoonetel on ette nähtud katusekalle 30 - 45 kraadi, abihooned võivad olla madalama katusekaldega. Elamute katuste harjakõrgus kruntidel pos. 1 ja pos. 2 on lubatud kuni 8 m planeeritud maapinnast. Krundil pos. 1 on planeeritud eluhoone +- 0,00 vastav absoluutne kõrgus + 40.20. Abihoonete kõrgus on lubatud kuni 5 m. Krundil pos. 3 paikneva olemasoleva elu- ja ärihoone lubatud kõrguseks on 10 m planeeritud maapinnast. Põhihoonete maksimaalne lubatud korruselisus on kaks, abihoonetel - üks.

Hoonete välisviimistluse on lubatud puidu, krohvi ja kivipinnad. Imiteerivate materjalide (plastik) kasutamine pole lubatud. Hoonete fassaaditoon peab sobima katusekatte värvitooniga. Katusekate näha ette tumedat tooni - must, tumehall, tumepruun. Krundi põhihoone ja abihoonete arhitektuurne lahendus ja värvilahendus peab olema omavahel kooskõlas.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallavalitusega.

4.3. Piirded

Piirded tuleb kavanda kooskõlas hoone arhitektuurse lahendusega arvestades ka piirdeid naaberkruntidel. Teeäärsel piiril on soovitatav kasutada tihedat hekki või hekki koos tehispärdedega. Piirete ja haljastusega ei tohi takistada nähtavust, planeeringu põhijoonisel tähistatud nähtavuskolmnurgas ei tohi olla ehitisi ega haljastust, mille kõrgus ületab 40 cm. Piirded tuleb ette näha läbipaistvad, kõrgusega kuni 1,5 m. Väravad piiretes ei tohi avaneda tänava suunas. Piirete võimalik asukoht on tähistatud põhijoonisel.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt Rae Vallavalitsuse tellimisel koostatud Mõigu tee krundijaotusskeemile (TARK Projekt OÜ töö) laieneb Mõigu tee maa-ala osaliselt Peetri tee 19 kinnistule. Detailplaneeringuga nähakse ette vastav transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus pos. 4, mis antakse üle Rae vallale.

Juurdepääs krundile **pos. 1** on kavandatud Mõigu teelt. Juurdepääs krundile **pos. 2** ja selle parkimiskohtadele on lahendatud servituudiga läbi krundi pos. 3. Sama juurdepääsutee on vajalik ka krundi **pos. 3** hoone elamuosa juurdepääsuks. Juurdesõit krundi pos. 3 tootlustuskoha parkimiskohtadele ning garaažile toimub Peetri teelt. Kuna Peetri tee on väikese liiklusintensiivsusega tupiktee, on selline lahendus lubatav.

Nõuetekohane **sõiduautode parkimine** on lahendatud krundisisiselt. Nii pos.1 kui ka pos. 2 krundile paikneva elamu juurde on ette nähtud 2 parkimiskohta. Krundil pos. 3 on lisaks elanike parkimiskohtadele - 2 kohta - ette nähtud parkimine 5 kohta tootlustusettevõttele (norm 1/100) ning sõiduautode hoolduse juurde 4 kohta (norm

1/40). Seega on äri- ja elamusihtotstarbega krundil pos. 3 parkimiskohtade arvuga $2+5+4 = 11$ tagatud normatiivne parkimine.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted ning vertikaalplaneerimine

Kruntidel tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Elamukruntide peab olema vähemalt 1 puu krundi 300 m² kohta. Istutatavad puud tuleb valida täiskasvukõrgusega vähemalt 6 m.

Krundisise jõe juurdepääsuteede ja parkimisplatside katted näha ette hoone projektiga. Teedest ja platsidest vabale alale näha ette murukate.

Olmeprügi kogumine lahendada vastavalt valla territooriumil ketivale jäätmekäitluskorrale. Prügikonteinerite paigutamiseks näha hoone projekti mahus ette piirdega ümbritsetud katuselaused juurdepääsutee lähedusse.

Uue krundi pos. 1 vertikaalplaneerimisel lähtuda etteantud eluhoone põranda absoluutsest kõrgusest. Sokli kõrguseks määrata mitte enam kui 40 cm planeeritud maapinnast. Maapind hoonete ümber planeerida laugelt. Krundipinna kallete määramisel vältida sademete vee valgumine naaberkinnistutele. Sademete veed immutada oma krundi pinda.

4.6. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruses nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning Eesti Standard EVS 812 osa 6 nõuetest.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=10$ l/s 3tunni jooksul) vajalik vesi saadakse asula avalikest veevõtukohtadest.

4.7. Servituutide vajadus

Krundil pos.3:

- juurdepääsuservituut laiussega 3,6 kuni 7,0 m krundi pos.2 kasuks.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1 Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Planeeritav ala hõlmab Harjumaal, Rae vallas, Peetri alevikus, Peetri tee 19 asuva kinnistu detailplaneeringut, millega jagatakse kinnistu kolmeks osaks:

- p.1 planeeritav uus elamu
- p.2 olemasolev elamu
- p.3 olemasolev kõrtsihoone

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksusele planeeritava uue elamu elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri- ja sidevajadus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tüüptingimustele.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr.27075632, v.a.26.08.2016.a. (kehtivad kuni 25.08.2017.a.)

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on olemasolevatele hoonetele, p.2 ja p.3 elektrivarustus olemas. Liitumiskilp asub kinnistu põhjapoolses osas asuval 0,4 kv õhuliini postil, sisestused hoonetesse maakaabliga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Peetri tee ääres kulgevalt sidekanalisatsiooni trassilt viidud kõrtsihoonesse kaabel VMOHBU 3x2x0,5, (mis perspektiivselt on plaanis asendada valguskaabliga). Sidekanalisatsiooni kaevust PTR-017 on Peetri tee alt paigaldatud 3x PVC Ø100mm toru.

Peetri teel on olemasolev välisvalgustus.

Täiendav elektri koormus

Planeeritavale alale kavandatud uue elamu elektri koormus sõltub tema elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega.

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektri koormuste määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimise kogemus.

Elektri koormuste tabel

	Nimetus	Ühik	Hulk	Arvutuslik võimsus, kW
1	Planeeritud elamu	tk	1	13,0

Kokku: 13,0 kW

Arvestades üheaegsusteguriga 0,7 on planeeritud ala vajalik lisavõimsus 10,0 kW

Elektrivarustus

Elamule p.1 tuleb sõlmida liitumisleping.

Elektrilevi paigaldab pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist olemasolevale 0,4 kV õhuliini postile arvesti ja 3x20A peakaitsmega liitumiskilbi.

Sisestuskaabli liitumiskilbist elamu peakilbini paigaldab kinnistu valdaja.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis, tarbija toitekaabli klemmidel.

Sisestuskaabel paigaldatakse 0,7 m sügavusel pinnases liivaalusel ja tähistatakse märgistuslindiga. Ristumisel teega tuleb kaabel paigaldada 1m sügavusel teekattest PVC torus Ø100

Tööjooniste koostamisel tuleb esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

Side

Vastavalt Telia tehnilistele tingimustele on planeeritud Ø50mm PVC torudest 1-avaline sidekanalisatsioon planeeritava elamuni (p.1), olemasoleva elamuni (p.2) ja olemasoleva kõrtsihooneni (p.3).

Planeeritav sidekanalisatsioon tuleb ühendada sidekaevust PTR-017 Peetri tee alt läbitoodud torude otstega.

Tööprojekti koostamisel tuleb võtta uued tehnilised tingimused.

5.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja soojavarustus

Üldandmed

Kinnistute liitumine veevarustuse ja reoveekanalisatsiooniga lahendatakse vastavalt vee-ettevõtja AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 082.

Arvutuslikud vee- ja reoveekogused detailplaneeringu alalt kuni 1,5 m³/d, 45,0 m³/kuus.

Tänavatehnoörgud ehitatakse välja koos Mõigu tee rekonstrueerimisega (projekt koostatud TO Projekt OÜ poolt töö nr. 16-008 „Rae vald Peetri alevik Mõigu tee osalise rekonstrueerimise ja kergliiklustee projekteerimine Peetri teest kuni Küti teeni“).

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon planeerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Olemasolev olukord

Hetkel on Peetri tee 19 kinnistul Kõrtsihoone (2.korrusel elamine) ja elamu.

Planeeringuga jagatakse kinnistu kolmeks.

Pos 1- planeeritav elamu

Pos 2- olemasolev elamu, mis hetkel saab vee läbi kõrtsihoone. Kanalisatsioon on kõrtsiga ühine.

Pos 3- kõrtsihoone, VK liitumine olemas.

Veevarustus

Iga detailplaneeringu ala kinnistule on planeeritud üks liitumispunkt (kummikiisliiber) kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole. Liitumispunktid on ettenähtud üldkasutatavale teemaale.

Olemasoleva kõrtsihoone liitumispunkti ühendustorustik likvideeritakse alates magistraaltorustikust ja paigaldatakse uus suurema läbimõõduga liitumistorustik tänava magistraaltorustikust kuni kinnistu piirini. Olemasoleva kõrtsihoone kinnistu sisene veetorustik ühendatakse uue liitumistorustikuga kinnistu piiril.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjeveevarustus tagatakse Mõigu tee olemasolevate tuletõrjehüdrantide kaudu. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s 3h jooksul.

Reoveekanaliseerimine

Iga detailplaneeringu ala kinnistule on planeeritud üks liitumispunkt (kanaliseerimiskaev D400/315) kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole. Liitumispunktid on ettenähtud üldkasutatavale tee-maale. Kinnistute kanaliseerimistorustikud ühendatakse olemasoleva ühis-kanaliseerimistorustikuga Mõigu teel.

Sademevesi

Sajuvesi hoonete katustelt on planeeritud koguda väliste äravooludega ning immutada krundil pinnasesse. Teede ja platside sajuvesi immutada krundil pinnasesse. Sademevee juhtimine (imbumine) reoveekanaliseerimise ja naaberkinnistule on keelatud.

Soojavarustus

Kinnistute soojavarustus lahendatakse elamu ehitusprojektiga. Soovitavalt kasutada ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Lubatud on kasutada ka erinevaid elektril töötavaid soojuspumpasid (õhk-õhk, õhk-vesi) või lokaalset tahkekütusel keskküttekattel. Täiendava küttena võib kasutada ahju- või kamina kütet.

6. Keskkonnatingimused

Planeeringuga ei nähta ette planeeringuala kasutusotstarbe ulatuslikku muutmist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kavandatud tegevusega, ühe üksikelamu rajamisega planeeringualale, ei kaasne ohtu selliste avariolukordade kujunemiseks, mis võiks avaldada märgatavat kahjulikku keskkonnamõju, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Pos. 2 kinnistul paikneb puurkaev PRK0017749 hooldusalaga $r = 10$ m, mis ei ole kaitset vajav ala Veeseaduse tähenduses. Nimetatud puurkaevu kasutatakse vaid kastmisvee tarbeks, olmevesi saadakse ühisveevõrgust. Hooldusala jääb kruntide pos 1 ja pos 2 piiridesse. Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus põhjavesi on kaitsmata. Pinna- ja põhjavee seisundit ei tohi halvendada. Vältida tuleb saasteainete sattumist põhjavele.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt. lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, et vältida ohtu keskkonnale.

Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetest.

6.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse vältimiseks tuleb lahendada krundisiseste parklate ja hoonete välisvalgustus ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid. Kuritegevuse ennetamiseks juhendada EVS 809-1:2002 soovitustest.

6.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

1. Kruntide moodustamine vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ning kandmine kinnistusraamatusse (sh. avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu).

2. Planeeringukohase krunte teenindava taristu väljaehitamine (kaasaarvatud liitumispunktid) vastavalt piirkonna võrguettevõtjatega sõlmitavatele liitumislepingutele. Ehitamine toimub Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud ehituslubade alusel.
3. Vajalike servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse.
4. Avaliku ruumi väljaehitamine (sh. teed, haljasalad, parkimisala) vastavalt huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahelisele lepingule.
5. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud kinnistu (transpordimaa) üleandmine omaniku poolt Rae vallale vastavalt nende vahel sõlmitud lepingu tingimustele.
6. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete projekteerimine vastavalt detailplaneeringu tingimustele ning ehitamine Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel (mitte enne tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist).