

Töö nr. 396- 15 **Eksemplar nr.** /6
Tellija: RAE VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: OÜ BlueSky Project (esindaja: juh. liige MARKO RINK)
Tallinn, 10145, Liivalaia 51
reg. kood 11250243; tel. 51 69 730, 66 02 777
e-mail:marko@BlueSky.ee
Töö koostaja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond Rae vald Peetri aleviku KULDALA TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING

Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 30.06.2015.a. korraldusega nr. 961

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED -lk. 2-43
II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID - lk. 44-79

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr.,	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Peaarhitekt

Jörgen Vähi

Tallinn, 05.2015.a.

SISUKORD

I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED 2-43

SELETUSKIRI 2-18

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	10
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	10
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	10
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi tuletõrjerveevarustus	12
4.4. Elektrivarustus ja side	14
4.5. Küte	14
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	15
4.7. Keskkonnatingimused	15
Haljastus. Põhjavesi. Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused. Keskkonnamõjud. Maaparandusobjektid. Tervisekaitse	
Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.	17
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	18

JOONISED lk 19 - 25

Joonis 1 Situatsiooni skeem	-	19
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	-	20
Joonis 3 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust – kehtestatud 21.05.2013, vallavolikogu otsus nr. 462 ja leppemärgid	-	21
Joonis 4 Lähteplaan	M 1: 500	23
Joonis 5 Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500	24
Joonis 6 3D visualiseering - foto	-	25

KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ NAABRITEGA

lk. 26-43

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Peetri aleviku Kuldala tee 23 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel) | 26 |
| 2. | Põhijoonis ja tehnovõrgud-kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) | 27 |
| 3 | Päästeameti Põhja Päästkeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 13 | 28 |
| 4. | OÜ Maaplaneringud kirjad nr. 45/1 ja 45/2 12.mai 2015.a. Suurekivi põik 15b kaasomanikele (Tatjana Sõerd ja Jüri Sõerd). Kirjad saadetud tähtkirjana väljastusteataga ja ka lihtkirjadena. | 29-32 |
| 5. | e-kirjavahetus Suurekivi põik 15b omanikuga | 33-37 |
| 6. | e-kirjavahetus Suurekivi põik 15a omanikuga | 38-39 |
| 7. | e-kirjavahetus Suurekivi põik T-2 omanikuga. | 40-41 |
| 8. | Suurekivi põik T-2 omaniku MTÜ Suurekivi II juhatuse liikme Mare Ööbik kooskõlastus /digiallkiri pöördel/ | 42-43 |

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID 44-79

LISAD

lk. 44-47

1.	Lähtetingimused	44-47
Lisa 1.1.	Väljavõte Kuldala tee 23 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 13139202, kat. tunnus 65301:001:2762.	44
Lisa 1.2.	Kuldala tee 23 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:001:2762.	45
Lisa 1.3.	Maa-ala plaan tehnovõrkudega, oktoober 2012.a. koostas Ruutjuur OÜ, töö 12_131	46
Lisa 1.4.	Väljavõte Peetri küla Järvemetsa kinnistu detailplaneeringu tehnovõrkude joonisest (kehtestatud 02.04.2008 Rae Vallavalitsuse korraldusega ne. 382)	47

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk.-48-79

- 1.** Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks. 23. aprill 2015.a. **48-53**
- 2** Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 582, 28. aprill 2015.a. Peetri aleviku **54-61**
Kuldala tee 23 kinnistu detailplaneeringu algatamise ja
lähteseisukohtade kinnitamise kohta ja lähteseisukohad
- 3.** Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid 2015.a. Peetri aleviku Kuldala tee **62**
23 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
- 4.** Väljavõte ajalehest Harju Elu, 08. mai 2015.a. Peetri aleviku Kuldala **63**
tee 23 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
- 5.** Rae Vallavalitsuse kiri 13.05.2015, nr. 6-1/3574 Peetri aleviku Kuldala **64**
tee 23 kinnistu detailplaneeringu algatamisest
- 6.** Rae Vallavalitsuse kiri 12.05.2015, nr. 6-1/3528 Peetri aleviku Kuldala **65-66**
tee 23 kinnistu detailplaneeringu algatamisest informeerimine
- 7.** Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise **67**
teate kohta mai .2015.a. (Peetri alevik Kuldala tee 23 kinnistu
detailplaneering).
- 8.** Rae Vallavalitsuse kiri 07..2015, nr. 6.1-/6059, Peetri aleviku Kuldala **68-74**
tee 23 kinnistu detailplaneeringust informeerimine – Jüri Sõerd
(Suurekivi põik 15b), Tatjana Sõerd (Suurekivi põik 15b), MTÜ
Suurekivi II (Suurekivi tee põik T2), Vladimir Zelenov ja Alla Zelenov
(Arturi põik 3), Natalja Bogdanova-Kerv (Joa tn 3a-14), Priit Kervi
(Raadiku tn 19-63), OÜ BlueSky Project (tartu mnt 84a-107).
- 9.** Rae Vallavalitsuse korraldus 30. juuni 2015.a. nr, 961 Peetri aleviku **75-77**
Kuldala tee 23 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta
- 10.** Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid juuli 2015.a. Peetri aleviku Kuldala **78**
tee 23 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta
- 11.** Väljavõte ajalehest Harju Elu 03. juuli 2015.a. Peetri aleviku Kuldala **79**
tee 23 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta
- (12.)** Ainult kausta eksmplaride 1/6 (originaalkooskõlastused) ja 5/6 (tellija **(80)**
kaust) on kausta koosseisus digitaalne materjal CD-le kirjutatuna.

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 28. aprill 2015.a. nr. 582 Rae valla Peetri aleviku Kuldala tee 23 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Peetri küla Järvemetsa kinnistu detailplaneering (kehtestatud 02.04.2008 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 382)
- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, oktoober 2012.a. koostas Ruutjuur OÜ, töö 12_131.
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otususega nr. 462, 21.05.2013 (vt. joonis 3);
- Rae valla ehitismäärus, 01.03.2009;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (kinnitatud Rae Vallavolikogu määrusega nr. 108, 28.05.2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
- Katastriplaan M 1:500.;
- Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid;

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.

Kuldala tee 23 kinnistu (kü 65301:001:2762) on käesoleval ajal elamumaa sihtotstarbega. Kinnistu on varemplaneeritud ja kehtestatud detailplaneeringu ala koosseisus (Järvemetsa kinnistu detailplaneering - kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 382, 02.04,2008.a.). Varemplaneeritud detailplaneering on märgitud joonisele 2 – kontaktvööndi skeem. Kontaktvööndi skeemile on märgitud ka olevad tuletõrjevee hüdrandid.

Planeeringuala suurus on 1316 m² Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa.

Käesolevas detailplaneeringus ühendatakse krundil varemplaneeritud eraldiasuvad ehitusõigusega alad (2 tükki) üheks alaks. Selline hoonestusala paigutus võimaldab krundi ökonoomsemalt kasutada ning on võimalik krundi idaossa rajada horisontaalse maakütte ala (ca 550 m²) üksikelamu tarbeks.

Kuldala teel on osaliselt välja ehitatud tehnotrassid – 0.4 kV maakaabel ning vesivarustus, kanalisatsioon, sadeveekanalisatsioon.

Planeeringuala külgneb olevate elamumaadega. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kehtestatud Peetri aleviku Järvemetsa kinnistu detailplaneeringus pos. 10 kahe hoonestusala ühendamine üheks alaks;
- krundi ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine – vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 582, 28.04.2015 lähteseisukohtadele p. 4.3, p. 4.4 ja p. 4.5 kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud haljastuslahendust ning heakorda, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendust ei muudeta ;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav maa-ala: Kuldala tee 23 – elamumaa 100%, 1316 m ²	kü – 65301:001:2762; registriosa 13139202
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeritaval alal ei ole hooned.
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub Kuldala teelt
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Planeeringualal tehovõrgud puuduvad. Väljaspool detailplaneeringu ala (Kuldala tee T7 maaüksusel) on välja ehitatud varemplaneeritud ja kehtestatud detaiplaneeringu alusel tehnotrassid – 0.4 kV maakaabel ning vesivarustus, kanalisatsioon ning sadeveekanalisatsioon planeeringuala tarbeks.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritava ala lõunaosa jääb lahtine kraav, maaprandusobjektid puuduvad.
Planeeritaval alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole.
Planeeringualal olevad servituudid	Planeeringualale on varemplaneeritud ja kehtestatud Järvemetsa kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud seada servituudiala tehovõrkude valdaja kasuks. Käesolevaks ajaks seda veel seatud ei ole. .
Kitsendused planeeringualal olevatest objektidest	Planeeringu lõunaosas oleva kraavi kaitsevöönd 1.0 meetrit.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 10km.

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Suurekivi põik 15a mü	– 65301:001:1766 – elamumaa
Suurekivi põik 15b mü	– 65301:001:1767 – elamumaa
Järvemetsa tee 5 mü	– 65301:001:2754 – elamumaa
Järvemetsa tee 6 mü	– 65301:001:2755 – elamumaa
Kuldala tee 21 mü	– 65301:001:2761 – elamumaa
Kuldala tee T7 mü	– 65301:001:2757 – transpordimaa

Kuldala tee 25 mü	– 65301:001:2763 – elamumaa
Suurekivi põik T2 mü	– 65301:001:1868 – elamumaa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Maa-ala plaan tehnovõrkudega, oktoober 2012.a. koostas Ruutjuur OÜ, töö 12_131.

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 37.54 – 37.48 m. Planeeritav ala on tasase reljeefiga.

Detailplaneeringu lähteplaanile ning põhijoonis ja tehnovõrgud on teostusjooniste pealt üle kantud tehnovõrgud, mis on ehitatud hiljem kui 2012.a. oktoober ja mis ei kajastu OÜ Ruutjuur koostatud maa-ala plaanil.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus ühendatakse krundil varemplaneeritud eraldiasuvad ehitusõigusega alad (2 tükki) üheks alaks. Selline hoonestusala paigutus võimaldab krundi ökonoomsemalt kasutada ning on võimalik krundi idaossa rajada horisontaalse maakütte ala (ca 550 m²) üksikelamu tarbeks.

Planeeringuala asub täielikult varemkehtestatud detailplaneeringu alal.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi.

Planeeritud elamumaa krundile pos. 1 on ette nähtud ühe üksikelamu rajamine ja ühe abihoone (ehitusluse pinnaga kuni 40 m²) rajamine.

4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Joonisel 5 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Ehitiste arhitektuurinõuded::

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Vältida tuleb abihoone juhuslikku ja plaanipäratud ehitust. Abihoone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust.
Harja suund (elamu)	Katuse harja suund risti või paralleelne krundi mingi küljega.
Katuse kalle ja harja tüüp	Katuse kalle 0° - 18°. Lubatud on hoonetel ühe või kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega.
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0.5 meetrit.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Üksikelamul – max. 8.0 m, abihoonel max. 4.0 m. Kõrgused järgivad piirkonnas varemplaneeritud ja ehitatud hoonestust.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Üksikelamu kuni 2 maapealset korrust, abihoone 1 korrus
Krundi piirid	Piire peab sobima hoonete välisviimistlusega. Kõrgus kuni 1,5 m.

--	--

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 5, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone paigutusest krundil.

Planeeritud servituudid on kantud joonisele 5 „Põhijoonis ja tehnovõrgud” Joonisele on kantud varemplaneeritud servituut krundi loodeosas, mille laius on 4.0 m. Servituut on võrguvaldaja kasuks (sadeveekanaliseerimine naaberkinnistute tarbeks).

Servituudialad on vajalik kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatusse.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi, tuletõrjeveevarustus.

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud Järvemetsa kinnistu detailplaneeringu tehnovõrkude põhimõttelist lahendust ei muudeta. Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad.

Väljaspool detailplaneeringu ala (Kuldala tee T7 maaüksusel) on välja ehitatud varemplaneeritud ja kehtestatud detaiplaneeringu alusel tehnotrassid – 0.4 kV maakaabel, vesivarustus, kanalisatsioon ning sadeveekanalisatsioon planeeringuala tarbeks. Välja on ehitatud ka vastavad liitumispunktid ja planeeringuala tarbeks on olemas liitumislepingud.

Olevad liitumispunktid on märgitud joonisele 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Kuna väljaehitatud trasside asukohad ei ole identsed varemplaneeritud trassidega, siis käesolevas planeeringus tuli Kuldala tee T7 maaüksusel nihutada varemplaneeritud sidetrassi, gaasitrassi ja tänavavalgustuse asukohta.

Planeeringuala veevajadus 0.5 m³/ööpäevas.

Planeeringuala kanaliseeritav vesi on 0.5 m³/ööpäevas

Veetorstike ja kanalisatsioonitorustike paiknemine krundil, läbimõõdud ja hoone väljaviikude asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel.

Sademevesi ja drenaazhivesi

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni ja ka mitte naaberkinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega. Sademevesi imbub krundil pinnasesse, sh. imutatakse katuse sadeveed lokaalsete imbsüsteemide abil (näiteks drenivad imbtorud). Sadevee jaoks on välja ehitatud Kuldala tee T7 maaüksusel sadevee kanalisatsioon ja liitumispunkt Kuldala tee 23 kinnistu tarbeks.

Krundi loodeosas on varemplaneeritud ja kehtestatud detailplaneeringuga servituudiala sadevee kanalisatsioonitorustikule naaberkinnistute jaoks.

Tuletõrjeevarustus

Kuldala tee 23 kinnistu on varemplaneeritud ja kehtestatud detailplaneeringu ala koosseisus (Järvemetsa kinnistu detailplaneering - kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 382, 02.04,2008.a.), mis on Päästeameti poolt kooskõlastatud 03.10.2007, nr. 3412. Käesolevas planeeringus hoonete mahtusid ei muudeta.

Planeeringuala vahetus naabruses Niinesaare teel (ca 100 m planeeringualast) on välja ehitatud tuletõrjeevee hüdrant (vt. joonis 2 – kontaktvööndi skeem). Olevad tuletõrjeevee saamise hüdrandid on ka Aruheina teel..

Krundile juurdepääs on Kuldala teelt tupiktee Kuldala tee T7 maaüksuse kaudu. Kuldala tee T7 maaüksuse pikkus on ca 45 meetrit, tupiktee lõpus on varemplaneeritud 12x12 m ümberpööramisplats.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 - kuja 8 m.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt VV määruse nr. 315 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetses hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Krundile juurdepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

4.4. Elektrivarustus ja side

Kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud Järvemetsa kinnistu detailplaneeringu tehnovõrkude põhimõttelist lahendust ei muudeta. Planeeringualal tehbovõrgud puuduvad.

Väljaspool detailplaneeringu ala (Kuldala tee T7 maaüksusel) on välja ehitatud varemplaneeritud ja kehtestatud detaiplaneeringu alusel tehnotrassid – 0.4 kV maakaabel, vesivarustus, kanalisatsioon ning sadeveekanaliseerimine planeeringuala tarbeks. Välja on ehitatud ka vastavad liitumispunktid ja planeeringuala tarbeks on olemas liitumislepingud.

Olevad liitumispunktid on märgitud joonisele 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Kuna väljaehitatud trasside asukohad ei ole identsed varemplaneeritud trassidega, siis käesolevas planeeringus tuli Kuldala tee T7 maaüksusel nihutada varemplaneeritud sideetrassi, gaasitrassi ja tänavavalgustuse asukohta.

Sidevarustuse kohta planeeringualal koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Kaaluda ka hoonete kütmisel horisontaalse maakütte kasutamist. Maakütte puhul mitte kasutada vertikaalset maakütte lahendust, kuna see tooks kaasa väga väikesel maa-alal tihedalt puurauke.

Maaküte (ca 550 m² suurune ala) on võimalik rajada krundi idaossa.

4.6. Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus

Kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsude asukohta ei muudeta.

Juurdesõit planeeringualale hakkab toimuma olemasoleva Peetri aleviku sisese tänavavõrgu kaudu.

Krundile juurdepääs on Kuldala teelt tupiktee Kuldala tee T7 maaüksuse kaudu. Kuldala tee T7 maaüksuse pikkus on ca 45 meetrit, tupiktee lõpus on varemplaneeritud 12x12 m überpööramisplats.

Tupiktee teemaa laius on 10.2 m, asfaltkattega sõidutee laius – 4.2 m, madala liiklusintensiivsuse tõttu pole jalgteel vajalik

Juurdepääsuteedel (väljaspool planeeringuala) on kahe-suunaline liiklus

Sõiduautode parkimine toimub oma krundil, eramukrundile on ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeringualal kasvavad noored kased ja lepavõsa.

Kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud haljastuslahendust ja heakorda ei muudeta.

Kehtestatud detailplaneeringuga oli ette nähtud krundile puid arvestusega, et iga 200 m² krundipinna kohta tuleks vähemalt üks puu, seega 7 puud. Puude täiskõrgus peab olema vähemalt 10 m.

Põhjavesi

Geoloogilisest ehitusest tingitult paikneb planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal (pinnakatte paksus valdavalt osal piirkonnast on 2-5m), kus inimtegevusest tuleneva reostuse sattumine põhjavette on kiire (alla 30 ööpäeva). Peetri alevik jääb Tallinna veehaardesüsteemi valgalale.

Kaitsmata põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Käesolevas detailplaneeringus on varemplaneeritud detailplaneeringu alusel välja ehitatud ühisveevarustus ja nendega liitumispunktid. Krundi omanikul on olemas ka liitumispingus.

Põhjavee reostuse vältimise põhimeetmeteks on nii oleva krundi veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt heitvee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni. Peetri aleviku Järvemetsa piirkonnas on välja ehitatud

veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike võrgustik, millega Kuldala tee 23 kinnistu on liitunud.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- Tehnosüsteemide, mis ei ole veek välja ehitatud, väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- planeeringuala idaosas olev kraav on vajalik korrastada ja tagada vee läbilaskmine.

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: Kehtiva planeeringujärgse hoonestusala muutmine (hoonestuse mahud jäävad samaks) ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeringualale ei ole vajalik täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmine.

Planeeritava ala veevarustus ja kanaliseerimine on lahendatud ühisvõrkude baasil ning seetõttu välditakse põhjavee reostamist. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimiks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust.

Maaparandusobjektid

Planeeringuala idaosas on lahtine kraav, maapanrandusobjektid puuduvad.

Tervisekaitse

Planeeringualal on varemplaneeriitud ühisvee- ja kanalisatsioonivarustus, mis on käesolevaks ajaks välja ehitatud ja krundil on nendega liitumine olemas.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:

- välja on ehitatud tuletõrjerveearustus – olevad hüdrandid asuvad Niinesaare teel ja Aruheina teel (vt. joonis 2 - kontaktvööndi skeem)

- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed (vt. p. 4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus):

- juurdepääsuteedel (väljaspool planeeringuala) on kahesuunaline liiklus. -

- juurdepääsutee on tupiktee, mille otsas on 12x12 m tolmuvaaba plats.

- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine, minimaalselt 2 parkimiskohta oma krundil.

- 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 omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberaladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.

- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu üksikelumugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- vajalike servituutide seadmine;
- sidevarustuse ja gaasivarustusega liitumislepingu sõlmimine.
- hoonestusprojekti koostamine
- ehituslubade taotlemine
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.

Kuldala tee 23 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel).

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastus e originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Päästeameti Põhja-Eesti Päästekeskus Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud 11.05.2015 Nr. K-DP/13-2 Dmitri Peterson /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 5a, lk. 27 lk. 13 seletuskirjas	
2.	Maaüksuse omanik Kuldala tee 23 mü 65301:001:2762 OÜ BlueSky Project tel. 5169730 marko@BlueSky.ee	Kooskõlastatud Kuldala tee 23 BlueSky Project OÜ 09.05.2015 Marko Rink /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 5a, lk. 27	
3.	Suurekivi põik 15a mü 65301:001:1766 Alla Zelenova Vladimir Zelenov Tel. 55903460 sulearvuti@gmail.com	e-kirjaga 12.aprill 2015 nõusolek, kui aeda nihutatakse kraavist 2,0 meetrit. Alla Zelenova	Kaust 1/6 Lk. 38-39	<u>Planeerija seisukoht:</u> Aed on kraavist nihutatud 2.0 meetrit krundi sisse.
4.	Suurekivi põik 15b mü 65301:001:1767 Tatjana Sõerd Jüri Sõerd Tel. 5027960	OÜ Maaplaneeringud kirjad 12.05.2015, nr. 45/1 ja 45/2 omanikele Jüri Sõerd e-kirjaga vastus 14.05.2015 maaplan@gmail.com aadressile	Kaust 1/6 Lk. 29-32 Lk. 33-37	<u>Planeerija seisukoht:</u> Dp protsess ja ebaseaduslikult ehitama asunud hoone protsess on täiesti erinevad menetlused, neid ei saa omavahel siduda.
5.	Kuldala tee 25 mü 65301:001:2763 Priit Kervi Natalja-Bogdanova Kervi Tel. 56203065 natabog81@gmail.com	Kooskõlastatud Kuldala tee 25 Priit Kervi /allkiri/ Natalja-Bogdanova Kervi /allkiri/ 09.05.2015	Kaust 1/6, joonis 5a, lk. 27	
6.	Suurekivi põik T2 mü 65301:001:1868 Mittetulundusühing Suurekivi II juhatuse liikmed Andrus Vähi Mare Ööbik Jüri Sõerd suurekivi.kaks@gmail.com	e-kirjaga 31. märts 2015 nõusolek, kui aeda nihutatakse kraavist 2,0 meetrit. Nõusolek 20.05.2015 digiallkirjaga Mare Ööbik MTÜ Suurekivi II juhatuse liige /allkiri pöördel/	Kaust 1/6 Lk. 40-41 Kaust 1/6 Lk. 42-43	<u>Planeerija seisukoht:</u> Aed on kraavist nihutatud 2.0 meetrit krundi sisse.
7.	Kuldala tee 21 mü 65301:001:2761 Järvemetsa tee 5 mü 65301:001:2754 Järvemetsa tee 6 mü 65301:001:2755 Kuldala tee T7 mü 65301:001:2757 OÜ BlueSky Project	Kooskõlastatud, Järvemetsa tee 5 ja 6, Kuldala tee T7 ja 21. BlueSky Project OÜ 09.05.2015 Marko Rink /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 5a, lk. 27	

Projekti autor

Maaja Zolk

LISAD paber kandjal