

PEETRI ALEVIKU PEETRI TEE 21A, 21B JA 21C
KINNISTUTE DETAILPLANEERING

PEETRI TEE 21A, 21B JA 21C KINNISTU
PEETRI ALEVIK
RAE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR: 05-2016
STAADIUM: DETAILPLANEERINGU ESKIIS

TELLIJA: RAE VALD, registrikood 75026106
ESINDAJA: MART VÕRKLAEV
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301,
Harjumaa; telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: ERIK SAKKOV,
isikukood 36711032713,
Peetri tee 21a, Peetri alevik, Rae vald
telefon: 5021 638,
e-post: erik.sakkov@gmail.com

KOOSTAS: ERMO PAIS
ARHITEKT: ANDREI PLESKATŠJOV

PROJEKTEERIIJA: **EP Majaprojekt OÜ**
Registrikood: 12307175, MTR: EEP002936
Järve põik 2c, Assaku alevik, 75301 Rae vald
Tel: +372 52 033 89
ermo@e-majaprojekt.eu, www.e-majaprojekt.eu,

Tallinn, 10.10.2017

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016
Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Lähteandmed	4
1.2. Detailplaneeringu üldeesmärgid	4

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	5
2.2. Keskkonnatingimused	6
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
2.4. Elektrivarustus	6
2.5. Sidevarustus	6
2.6. Soojavarustus	6
2.7. Sademevee ärajuhtimine	6
2.8. Õhu saaste	7
2.9. Müra	7

III Planeerimislahendus

3.1. Asendiplaaniline lahendus	8
3.2. Arhitektuuri nõuded	8
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	10
3.4. Teed ja liikluskorraldus	13
3.5. Tuleohutusnõuded	14
3.6. Kuritegevuse ennetamine	14
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
4.2. Elektrivarustus	16
4.3. Sidevarustus	16
4.4. Soojavarustus	17
4.5. Sademevesi, дренаaz ja vertikaalplaneering	17

V Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016
Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

VI Joonised

Vello Kruusi poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 04-4-18) M 1:500

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:50
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

VII Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine 15. august 2017 nr 1084.
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks.
4. Detailplaneeringu algatamisest informeerimise dokumendid
5. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus koos dokumentidega
6. Ajalehtede väljavõtted
7. Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokollid
8. Üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
9. Elveso AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 161
Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1
10. Elektri liitumislepingud
11. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 305977
12. Reaalservituutide seadmise leping ja asjaõigusleping
Reaalservituutide seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu Lisa 2
13. Oravapoisid OÜ poolt koostatud veevarustuse ja kanalisatsiooni teostusjoonis töö nr VVK544.
14. Maaüksuse plaanid koos piiriprotokolliga
15. Fotod planeeringualast

VIII Kooskõlastused ametkondadega

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastatud joonised

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

I ÜLDOSA

1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Rae valla- üldplaneering (21.05.2013.a.)
- Rae valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028.a.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaaliselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Planeeringu koostamisel on kasutatud Vello Kruusi poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr M05-16).
- Peetri tee 27 ja 27a kinnistute ja lähiala detailplaneering DP0482 (kehtestatud 04.10.2011, korraldus nr 897).
- Katastriüksuse plaanid
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja liitumislepingud.

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

1.2. DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sademevee äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Peetri alevikus, Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistutel.

Kinnistute andmed:

Peetri tee 21a- katastritunnuseks on 65301:001:3081, pindala on 1162 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Peetri tee 21b- katastritunnuseks on 65301:001:3082, pindala on 1788 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Peetri tee 21c- katastritunnuseks on 65301:001:3083, pindala on 1092 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistute suurus kokku 4042 m².

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Kontaktala

Tegemist on Peetri alevikus paiknevate kinnistutega, mis on ümbritsetud maatulundusmaade ning elamumaadega. Kinnistutest põhja- ning ida poole Tartu mnt äärde jäävad äri- ning tootmismaad. Lõuna ning lääne poole jäävad elamumaad ning ühiskondlike ehitiste maad. Planeeritavad kinnistud paiknevad Rae valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas. Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Planeeringuala paikneb tihedama asustusega piirkonnas. Kontaktalas on enamus elamumaade suurused vahemikus 1000-1500 m². Suuremad maatulundusmaad jäävad kagu ja loode suunas, mis on kasutusel heinamaana. Enamik üksikelumud, mis jäävad kontaktalas Peetri tee L12 põhja poole, on katusekalletega 0-50 kraadini (enamik hooned on katusekaldega 50 kraadi). Peetri tee L12 lõuna poole jäävad uuemad ehitised, mille katusekalle on 10-40 kraadi. Fassaadimaterjalidena domineerivad krohv ning puit. Peetri teed mööda edela poole sõites ning paremale Mõigu teele keerates pääseb mööda Tartu maanteed Tallinnasse ning Rae valla keskusesse Jürisse. Lähim alaline bussipeatus asub Tartu maanteel planeeringualast ca 0,3 km kaugusel. Transport toimub Peetri-, Lepiku-, Vägeva-, Mõigu-, Uusmaa ning Küti tee kaudu. Peetri kool asub planeeringualast ca 0,9 km kaugusel. Peetri Selver asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel. Peetri alevikus on üldvõrgud enamjaolt väljaehitatud (planeeringualal on olemas elekter, side, vesi ja kanalisatsioon).

Asendiplaan

Juurdepääs on tagatud Peetri teelt läbi Peetri tee 21 kinnistu (vt. Reaalservituutide seadmise leping ja asjaõigusleping). Ehitisregistri andmetel on Peetri tee 21c kinnistu hoonestamata. Peetri tee 21a kinnistul paikneb Üksikelamu (ehitisregistri kood: 116037079) ning Kuur (ehitisregistri kood: 116037081). Peetri tee 21b kinnistul paikneb

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016
Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa
Üksikelamu (ehitisregistri kood: 120607564), Abihoone- saun (ehitisregistri kood: 120607568).

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistud on kaetud üksikute puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid tagada vastavalt sotsiaalministri määrusele nr 42 (Vastu võetud 04.03.2002). Kuna planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, siis üheks oluliseks kaitsmise meetodiks on ÜVK trassidega liitumine (Veeseadus § 24¹ lg 4).

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Hetkel saadakse vett olemasolevast puurkaevust Peetri tee 21c kinnistul (katastri nr 17719). Puurkaevust saavad vett järgmised kinnistud: Peetri tee 21a, 21b, 21c ja 27a. Peetri tee 21a ja 21b hoonete kanalisatsioon on lahendatud sertifitseeritud kogumismahutite baasil suurusega 10m³ (likvideeritavad). Olemasolevate kommunikatsioonide asukohti vt. jooniselt DP-05. Kohustus on ühineda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Peetri tee 21b kinnistul paikneb elektripost, milleni tuleb madalpinge õhuliin. Posti külge on paigaldatud elektri liitumiskilp (vt. joonis DP-05). Liitumiskilbist on viidud maakaablid Peetri tee 21a ja 21b hooneteni ning antud kinnistutel on elektri liitumislepingud.

2.5. SIDEVARUSTUS

Peetri tee 21a kinnistul on maakaabliga sidevarustus, mida ei kasutata. Peetri tee 21b ja 21c sidevarustus puudub.

2.6. SOOJARVARUSTUS

Tsentraalne soojavarustus puudub. Olemasolevatel hoonetel on lokaalne soojavarustus.

2.7. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi hajutatakse kinnistu siseselt haljasalal.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

2.8. ÕHU SAASTE

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Tartu maanteel ning Mõigu teel. Maa-ameti geoportaali Mürakaardi järgi on tegemist mürarikka keskkonnaga.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva olukorra seadustamine. Aja jooksul on hooned ja aiad sattunud reaalseste maatükkide suhtes viltu, samuti on ebaloogikat ja ebakõla reaalseste maatükkide, hoonete ja piirdeadeade reaalses kasutamises. Antud detailplaneering kinnitab reaalse olukorra. Maaomanikud soovivad olla korralikud kodanikud ja paberimajanduse päriselule järele aidata. See on kõigi kolme kinnistu omanike huvides ning samuti kohaliku omavalitsuse huvides.

Käsitletav planeeringuala koosneb kolmest kinnistust:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1692 m², millele võib rajada üksiklamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 264,4 m². Ehitisealune pind on antud valmis ehitatud hoonete ehitusaluse pinna järgi. Lubatud täisehituse % on 15,6% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Krunt 2- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1220 m², millele võib rajada üksiklamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 221,5 m². Ehitisealune pind on antud valmis ehitatud hoonete ehitusaluse pinna järgi. Lubatud täisehituse % on 18,2% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Krunt 3- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1130 m², millele võib rajada üksiklamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 170 m². Lubatud täisehituse % on 15% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

3.2. ARHITEKTUURI NÕUDED

Krunt 1- Hoonete paigutus: olemasolev üksiklamu (ehitisealune pind 194,4m²) on ehitatud lääne poole ning abihoone (ehitisealune pind 70m²) kinnistu lõunapiirile. Kinnistu põhjapiirile on ehitatud bessein ning kuur (viimase ehitisealune pind 15m²).

Eramu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Eramu max. korruselisus on 2.

Abihoone max. korruselisus on 1.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihoonete ehitisealune pind kokku max. 80 m².

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: risti- või paralleelne kinnistu piiriga.

Fassaadimaterjalid: Puitlaudis, freesitud palk, krohv või tellis. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

Lubatud katusekalle: 0-45°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, kividest laotud aed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.

Maksimaalne piirdeaia kõrgus maapinnast võib olla 1,5m. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Krunt 2- Hoonete paigutus: olemasolev üksikelamu (ehitisealune pind 194,5m²) on ehitatud kinnistu keskele. Abihoone (ehitisealune pind 27m²) on ehitatud kinnistu põhja küljele.

Eramu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Eramu max. korruselisus on 2.

Abihoone max. korruselisus on 1.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihoonete ehitisealune pind kokku max. 80 m².

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: risti- või paralleelne kinnistu piiriga.

Fassaadimaterjalid: Puitlaudis, freesitud palk, krohv või tellis. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Lubatud katusekalle: 0-45°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, kividest laotud aed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.

Maksimaalne piirdeaia kõrgus maapinnast võib olla 1,5m. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Krunt 3- Hoonete paigutus: perspektiivse üksikelamu ning abihoone asukoht on näidatud joonisel DP-04.

Eramu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Eramu max. korruselisus on 2.

Abihoone max. korruselisus on 1.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

Abihoonete ehitisealune pind kokku max. 80 m².

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: risti- või paralleelne kinnistu piiriga.

Fassaadimaterjalid: Puitlaudis, freesitud palk, krohv või tellis. Hoonete välimused peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Lubatud katusekalle: 0-45°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, kividest laotud aed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.

Maksimaalne piirdeaia kõrgus maapinnast võib olla 1,5m. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haljastus

Kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Soovitatav on säilitada olemasolev kõrghaljastus krundi sõiduteede poolses osas. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude mahavõtmise suuremate gruppidega, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda.

Krunt 1, 2 ja 3 on kaetud üksikute puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Keskkonnaministri 16.12.2016.a määrus nr 71, *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*

Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Tartu maanteel ning Mõigu teel. Maa-ameti geoportaali Mürakaardi järgi on tegemist mürarikka keskkonnaga. Vastavalt määrusele tuleb II kategooria ala (II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maaalad, rohealad) puhul tagada, et müratase ei ületa sihtväärtust. II kategooria alal on lubatud päevane liikluse müra sihtväärtus 55dB ja öine liikluse müra 50dB. Soovituslikult paigaldada tee poolsetele kinnistu piiridele tihe hekk.

Õhu saaste

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Prügikonteinerite aedik paikneb Peetri tee 21a kinnistul. Soovitavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Prügikonteinerite tühendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae vallas kehtivatest vastavatest määrustest. Prügikonteinerid peavad paiknema naaberkinnistust 3m kaugusel, kui naaberkinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti. Konteinerite asukohaga on nõus Peetri tee 21a, 21b, 21c ja 21 kinnistute omanikud (vt. kooskõlastused).

Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada öuevalgustitega. Peetri teel on olemasolev tänavavalgustus.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Rae valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks elamualana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatav detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (enne teede ja tehnovõrkude rajamist ei ole ala hoonestamine lubatud);
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

- arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb konkreetne krunt nr 3 hiljemalt 1 aasta jooksul heakorrastada ja rajada vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed);
 - Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone;
 - Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks;
 - Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rae Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Rae valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
 - Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud rajada, sulgeda või panna torusse ilma Rae Vallavalitsuse kirjaliku loata;
 - Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Tagada hoone vundamendi tuulutus nii, et radoon ei pääseks siseruumidesse. Samuti tuleb kasutada põrandaaluse ehituskile asemel radoonitõket. Täpsem radoonikaitse lahendus anda eramu ehitusloa projektis. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m³.
 - Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

Võimalikud avariiohutuskorrad ja nende vältimise meetmed

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

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud;
- lahendatud on tuletõrjeveevarustus - planeeringual on olemasolev hüdrant, mille kaugus planeeringualast on 190 m. Lisa tuletõrje veevõtukohaks on krundil 1 olev basseini.
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlikke olukordi:
- 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 puistaineid (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 inimeste heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Peetri teed mööda edela poole sõites ning paremale Mõigu teele keerates pääseb mööda Tartu maanteed Tallinnasse ning Rae valla keskusesse Jürisse. Lähim alaline bussipeatus asub Tartu maanteel planeeringualast ca 0,3 km kaugusel. Transport toimub Peetri-, Lepiku-, Vägeva-, Mõigu-, Uusmaa ning Küti tee kaudu. Peetri kool asub planeeringualast ca 0,9 km kaugusel. Peetri Selver asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel. Juurdepääs kruntideni on tagatud olemasolevalt kruusakattega teelt läbi Peetri tee 21 kinnistu (vt. Reaalservituutide seadmise leping ja asjaõigusleping ning joonis DP-04). Olemasoleva tee kulgeb hetkel ka läbi Peetri tee 23 kinnistu (tee ehitatakse ümber vastavalt joonisel DP-04 näidatud ulatuses). Parkimine toimub omal krundil ning ette on nähtud 2 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta (Rae valla- üldplaneering 21.05.2013.a.). Kinnistute sõidete ja parkimisala on osaliselt kaetud kruusa ja kivisillutisega.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016
Address: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (vastu võetud 30.03.2017 nr 17).

EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m.

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevatest maapealsetest hüdrantidest (asukohta vt. jooniselt DP-01). Hüdrandi kaugus planeeringualast on ca 190 m. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästkeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismid. Hoonete kustutamiseks vajaliku veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Krundil 1 on olemasolev basseini, mille mõõdud on 7,6 x 6,45 x 1,3 m. Basseinis oleva vee maht on kokku 63,7 m³. Antud basseini saab kasutada vajadusel lisa tuletõrje veevõtukohana.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

*Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.

*Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.

*Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja muude rajatiste ehitamiseks;
- moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016

Address: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Hetkel saadakse vett olemasolevast puurkaevust Peetri tee 21c kinnistul (katastri nr 17719). Puurkaevust saavad vett järgmised kinnistud: Peetri tee 21a, 21b, 21c ja 27a. Olemasolevad veetorud alates puurkaevust likvideeritakse. Peetri tee 21c kinnistul asuvat puurkaevu hakatakse kasutama kastmisveeks. Peetri tee 21a ja 21b hoonete kanalisatsioon on lahendatud sertifitseeritud kogumismahutite baasil suurusega 10m³. Olemasolevate kommunikatsioonide asukohti vt. jooniselt DP-05.

Üldtrassidega liitumine on kohustuslik ning veevarustus ja isevoolne kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Elveso AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi. Kruntide liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirile. Liitumispunkti paigaldatakse veevarustuse maakraan (kummikiilsiber) ning reoveekanaliseerimise vaatluskaev. Tsentraalse vee ja kanalisatsiooni tarbimiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elveso AS-ga.

Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk ühel kinnistul on 0,40 m³/d. Peetri tee 21a ja 21b hoonete kanalisatsioon on hetkel lahendatud sertifitseeritud kogumismahutite baasil suurusega 10m³ (likvideeritavad).

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Krundil 1 on olemasolev basseini, mille mõõdud on 7,6 x 6,45 x 1,3 m. Basseinis oleva vee maht on kokku 63,7 m³. Antud basseini saab kasutada vajadusel lisa tuletõrje veevõtukohana.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud elektri müügilepingule või tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Mööda sissesõiduteed läbi Peetri tee 21 kinnistu kulgeb elektri madalpinge õhuliin. Kundil 1 lõppeva õhuliini posti külge on paigaldatud elektri liitumiskilp (mõlemad likvideeritakse koos õhuliiniga). Eelnevalt on elektriposti, liitumiskilbi ja õhukaabli likvideerimine kooskõlastatud Peetri tee 27 ja 27a kinnistute ja lähiala detailplaneeringus.

4.3. SIDEVARUSTUS

Krundil 1 on olemasolev sidekaabel, kuid seda ei kasutata. Krundile 2 ja 3 sidevarustust ei ole planeeritud. Sidevarustus lahendada vajadusel vastavalt võrguettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Peetri aleviku Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistute detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis, Kuupäev 10.10.2017, Töö nr. 05-2016
Aadress: Peetri tee 21a, 21b ja 21c kinnistu, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada lokaalküttena.

4.5. SADEMEVESI, DRENAAZ JA VERTIKAALPLANEERING

Kruntide sademevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ja kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevee jaoks kraavide rajamise vajadus puudub.

Vertikaalplaneeringu lahendust vt jooniselt DP-04. Vertikaalplaneering on lahendatud ainult krundi pos. 3 osas, kuna ülejäänud kinnistutel on hooned juba olemas.

Sademevee hetkkoormused:

Kaetud ja sillutatud pinnal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk1}=0,008 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Haljasalal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk2}=0,005 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Krundi 1 sademevee koormus kokku: $Q_{sk1}= 2 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 7 \text{ l/s}$

Krundi 2 sademevee koormus kokku: $Q_{sk1}= 3 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 5 \text{ l/s}$

Krundi 3 sademevee koormus kokku: $Q_{sk1}= 2 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 5 \text{ l/s}$

Projekti koostamisel osalesid:

Koostas: Ermo Pais

Arhitekt: Andrei Pleskatšjov