

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>2</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	2
	1.1 <i>Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:</i> .....	2
	1.2 <i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i> .....	3
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
	2.1 <i>Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs</i> .....	3
	2.2 <i>Rae valla üldplaneeringu analüüs planeeringualaga seoses</i> .....	4
	2.4 <i>Planeeringu eesmärk</i> .....	4
3	PLANEERINGU ETTEPANEK .....	5
	3.1 <i>Juurdepääs</i> .....	5
	3.2 <i>Kruntide moodustamine</i> .....	5
	3.3 <i>Kruntide ehitusõigus</i> .....	5
	3.4 <i>Arhitektuurinõuded</i> .....	6
	3.5 <i>Piirded</i> .....	7
<b>II</b>	<b>JOONISED</b>	
DP-1	Väljavõte Rae valla üldplaneeringust	
DP-2	Situatsiooniskeem	
DP-3	Kontaktvööndi analüüs	
DP-4	Põhijoonis (eskiis)	

# I SELETUSKIRI

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Planeerimisseadus
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides.“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

## 1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline mõõdistus on teostatud TVG GRUPP OÜ poolt 20.09.2021, töö nr 0921-11-G.

## 2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE NING PLANEERINGU EESMÄRK

### 2.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala (olemasolev Küti tee 43 kinnistu, katastritunnusega: 65301:001:4248) suurusega 12 815 m<sup>2</sup> asub Harjumaal Rae valla põhjaosas Peetri alevikus juurdepääsuga Küti teelt.

Lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel nr DP-3 „Kontaktvööndi analüüs”. Käsitletav kinnistu asub vaadeldud ala lääneosas. Ülemiste järv jääb Küti tee 43 kinnistu loodenurgast ca 140 m kaugusele lääne suunas.

Planeeringuala piirneb läänekaares olemasoleva kõrvalmaantee Vana-Tartu maanteega (11330 Järveküla-Jüri tee) ja põhjas kõrvaltänava Küti teega. Lähim ühistranspordi peatus „Järveveere” asub Vana-Tartu maanteel ca 415 m kaugusel planeeringualast põhjasuunas. Ca 850 m kaugusel idasuunas asub Küti teel, Peetri Lasteaed-Põhikooli kõrval, bussipeatus „Peetri”.

Küti tee 43 maaüksus piirneb lisaks transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele elamumaa sihtotstarbega kinnistutega.

Rae vallas on viimastel kümnenditel toimunud hoogne ehitustegevus. Selle tulemusena on Rae valla Tallinna piiri lähedane ala täitunud nii elamute kui Tartu mnt äärne ala äri- ja tootmishoonetega.

Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks vaadeldud piirkonnas on elamumaa sihtotstarve. Esineb ka maatulundusmaad, eelkõige planeeringualast lääne ja põhja suunas. Esindatud on ka ühiskondlike ehitiste maa, Leerimäe tee 1 kinnistul, linnulennult ca 390 m kaugusel planeeringualast kagus, kus asub Leerimäe Lasteaed ning linnulennult ca 800 m kaugusel ida suunas asub Peetri Lasteaed-Põhikool koos staadioni ja mänguväljakutega. Vaadeldud alal on ka hoonestatud ärimaa sihtotstarbega maaüksuseid nagu planeeringualast kirde suunas ca 570 m kaugusele jääv Peetri Keskuse kinnistu ning ca 1 130 m kaugusele jääv Selveri kinnistu. Kirde suunas jääb ka spordihoone – Rae Keegel koos jõusaaliga. Lähim avalik puhkeala asub linnulennult ca 500 m kaugusel kirdesuunas Kungla tee 43, Kopli tee 7 ja 9 maaüksustel. Kõrge rekreatiivse väärtusega on ala Ülemist järve ääres, kuhu on ette nähtud liikumis- ja matkarajad. Tegemist on kiiresti areneva elamupiirkonnaga, kus on olemas ka elamisfunktsiooni toetavad vajalikud sotsiaalobjektid, samuti teenuseid ja/või töökohti pakkuvad ärid.

Piirkond on hoonestatud valdavalt 2-korruseliste üksik-, paaris-, rida- ja korterelamutega. Piirkonnas leidub ka märkimisväärset arvu nii juba olemasolevaid kui ehitamisjärgus 3-korruselisi kortermaju ning vähemal määral ka 4-korruseliste korterelamuid.

Vahetult planeeringuala kõrval, Küti tee 41 kinnistul, asub üksikelamu, planeeringualast kagus Tammiku põik 1 kinnistul asub 24 korteriga 2-korruseline kortermaja. Lähinaabruses Tammiku põik 3 asub 2 3-korruselise korterelamut, kummaski 20 korterit. Küti tee 37 kinnistule on ehitatud 3 kokku 36 korteriga 4-korruselise korterelamut. Samuti on Küti teest põhjapoole ehitatud 6 kokku 126 korteriga 3-korruselise korterelamut. Seega lähinaabruse asustustihedus on üsna kõrge.

Vaadeldud piirkonna hoonestuslaad on mitmekesine – esineb nii vanemat kui suuremas osas uuemat hoonestust, nii funktsionaalset lamekatusega kui viilkatusega hooneid, nii kivi-, puit- kui krohvitud fassaadi.

Ühistranspordi kasutamise võimalus on hea, sest Tartu mnt koos ühistranspordi peatustega asub ca 400 m kaugusel.

## **2.2 Rae valla üldplaneeringu analüüs planeeringualaga seoses**

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering ütleb, et valla põhjaosa on elamupiirkond, kus asuvad vaheldumisi arenenud aedlinnaised ja kortermajadega piirkonnad, ning mis omab piirkondlikku, esmaseid elukondlikke ning avaliku sektori teenuseid pakkuvat keskust Peetri alevikus.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud perspektiivsel elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus mõeldakse selle all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule nähakse olemasolevale Küti tee 43 kinnistule ette 4 elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine 5 ridaelamubloki ehitamiseks. Üldplaneering näeb ridaelamuid ette läbivate teede äärde ja ristmiketele. Ridaelamud tohivad olla kuni 4-boksilised, koormusindeksiga 600. Lubatud korruselisus ja kõrgus ridaelamutele on 2 korrust ja 8 m. Kõikide eelnimetatud nõuetega, samuti muude täiendavate üldplaneeringu tingimustega on planeeringu eskiislahenduses arvestatud. Rae valla üldplaneering näeb haljastuse osas ette krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Planeeringuala kohta tähendab see ca 43 puud, mis on põhimõttelises haljastuse lahenduses krundile ka ette nähtud koos olemasolevate ja säilitatavate puudega.

Kavandatav detailplaneeringu lahendus vastab kehtiva Rae valla üldplaneeringu tingimustele.

## **2.4 Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on väljakujunenud elamupiirkonnas Rae vallas Peetri alevikus moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Küti tee 43 (katastritunnus: 65301:001:4248) 4 elamumaa sihtotstarbega krundi (EEr). Määrata kruntidele ehitusõigus kokku 5 (viie) 2-korruselise 4-boksilise ridaelamu püstitamiseks. Anda

planeeringualale põhimõtteline juurdepääsu, parkimise, haljastuse ja tehnoorkudega varustamise lahendus.

### 3 PLANEERINGU ETTEPANEK

#### 3.1 Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud olemasoleva juurdepääsu asukohast kõrvaltänavalt Küti teelt.

#### 3.2 Kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest 4 elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Krundi pos 4 ei ole omakorda kaheks jagatud, et jätta projekteerimisetapiks võimalus paigutada kaks ridaelamu plokki krundile parimal võimalikul moel.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
pos	olemasolev aadress	aadressi ettepanek	plan. sihtotstarve	plan. suurus m <sup>2</sup>	moodustatakse kinnistust	senine sihtotstarve
1	Küti tee 43	Küti tee 43a	E	2 734	65301:001:4248	M
2	Küti tee 43	Küti tee 43b	E	2 655	65301:001:4248	M
3	Küti tee 43	Küti tee 43c	E	2 453	65301:001:4248	M
4	Küti tee 43	Küti tee 43d	E	4 973	65301:001:4248	M

#### 3.3 Kruntide ehitusõigus

##### Krunt pos 1:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 734 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EEr 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m

##### Krunt pos 2:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 655 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EEr 100%

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m

#### Krunt pos 3:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 453 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EEr 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m

#### Krunt pos 4:

Krundile on määratud ehitusõigus kahe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ehitamiseks.

- krundi pindala: 4 973m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: EEr 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 ridaelamut
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 800 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m

### **3.4 Arhitektuurinõuded**

Ridaelamute arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada võimalusel olemasolevate elamute hoonestuslaadiga planeeringuala naabruses. Soovitav on modernne, samas energiasäästlik arhitektuur.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadide kujundamisel kasutada viimistlusmaterjale nagu näiteks värvitud krohv, betoon, puit, metall, klaas ja/või nende kombinatsioone. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Hoonete kõrgus on piiratud – maksimaalselt 2 korrust ja 8 m.

Hoonete lubatud katusekalle on 0°... 30°.

Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

### 3.5 Piirded

Piire on lubatud planeeringuala välisperimeetrile, kuid mitte moodustatavate kruntide omavahelistele piiridele.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on lubatud puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, võib kasutada hekiga võrkpiiret. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirde kõrguse ja kujunduse osas arvestada piirkonnas olemasolevate piiretega ning hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlesega. Piirde lahendus peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega.

Piirdeaia laad lahendada koos hoonete projektidega.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu