

TAOTLUS PEETRI ALEVIKU PEETRI TEE 3a KINNISTU DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla Peetri aleviku Peetri tee 3a kinnistu (65301:001:1274) detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistule kahe üksikelamu krundi planeerimine, kruntidel ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovõrkude lahendamine.

Vastavalt kehtivale Rae valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusosal, kus maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamute maa.

Kavandatav detailplaneering ei sisalda ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERINGUALAL

2.1. Planeeringuala, varasemad planeeringud

Planeeringuala suurus on 3657 m², elamumaa 100%. Ala paikneb Peetri alevikus Peetri tee ja Kodu tee ristil olemasoleval üksikelamute alal.

Planeeringualast edela- lõunapool kehtib Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0740, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.09.2017 korraldusega nr 1181), põhjapool kehtib Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering DP0133, kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsusega nr 225).

Vastavalt nimetatud planeeringutele on lähiümbruses moodustatud kinnistud üksikelamute ehitamiseks, kinnistud on hoonestatud.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku koostamisel on kasutaud kehtivat Peetri tee 3a katastriplaani ja maa-ameti kaardiserveri andmeid.

2.2. Maaomand, olemasolevad hooned ja rajatised planeeringualal

Peetri tee 3a kinnistu on eraomandis, omanik on Karia Food OÜ (registrikood 12238729).

Peetri tee 3a kinnistul paiknenud vana elamu on lammutatud Rae Vallavalitsuse 01.veebr. 2022 korralduse nr 212 Ehitusloa väljastamine Peetri alevikus Peetri tee 3a üksikelamu lammutamiseks - alusel.

Kinnistu keskosas paikneb puurkaev PRK0018375. Peetri külas on toimiv ühisveevarustuse süsteem. Puurkaev on vajalik lammutada koostatava lammutusprojekti alusel.

Maaüksuse idaservas on välja ehitatud liitumine elektrimaakaabelliiniga - 28298JK Peetri 3a.

2.3. Juurdepääsuteed

Juurdepääs Peetri tee 3a kinnistule on võimalik nii Peetri teel kui Kodu teelt, mis annab hea ligipääsu planeeritavatele kruntidele.

Paralleelselt sõiduteega kulgeb kergliiklustee.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

3.1. Planeeringulahendus, teed ja liikluskorraldus

Planeering teeb ettepaneku kavandada Peetri tee 3a kinnistule kaks krunti üksikelamute ehitamiseks. Lahendus jälgib piirkonnas välja kujunenud kruntide struktuuri ja hoonete paiknemise tihedust. Lähtuvalt kehtivast valla üldplaneeringust on krundid kavandatud pindalaga vähemalt 1500 m² - kruntide suurus on planeeritud 1712 m² ja 1945 m².

Juurdepääs suuremale krundile (pos. 2) on antud Peetri teelt - samasse kohta kus see on siiani paiknenud pääsuks Peetri tee 3a kinnistule. Juurdepääs krundile pos. 1 on kavandatud Kodu teelt.

Igale krundile on ette nähtud kaks parkimiskohta sõiduautodele.

Peetri alevik on suures osas välja ehitatud, olemas on toimiv infrastruktuur. Park on 100 m kaugusel ja puhkeala ca 1 km kaugusel.

3.2. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded, haljastus

Mõlemale planeeritavale krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni 2 kõrvalhoonet, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitusaluse pinnagi hooned. Elamud on kavandatud 2-korruselised, katusekaldega 0 - 18 kraadi, kõrgusega kuni 8 m planeeritud maapinnast. Abihooned krundil on planeeritud samuti katusekaldega 0 - 18 kraadi, hoonete kõrgus kuni 5 m. Hoonete ehitusalune pind kruntidel on kavandatud maksimaalselt 250 m², mis vastab üldplaneeringu nõudele - krundi täisehitus on kuni 15 %.

Hoonestusalad on paigutatud selliselt, et oleks tagatud uute hoonete kaugus 11 - 19 m külgnevatel kruntidel paiknevatest hoonetest. Hoonete arhitektuurne lahendus planeeringualal peab olema üksteisega kokku sobiv ning moodustama tervikliku hoonete grupi. Haljastuse lahendus kruntidel peab vastama üldplaneeringu nõudele - krundi iga 300 m² kohta istutada vähemalt 1 puu, mille kõrgus on min 6m.

3.4.Tehnovarustus

Kruntide ühendamise vee- ja kanalisatsioonivõrguga lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele asula ühisvõrgust. Liitumine elektri- ja sidevõrguga lahendatakse samuti vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad lahendused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid, õhksoojuspumbad jms.

Koostas:

arhitekt MA

Helle Kulbas

Helle Kulbase Arhitektibüroo