

HARJU MAAKOND

RAE VALD

PEETRI ALEVIK

KULDALA TEE 4 JA 6A

DETAILPLANEERINGU
ALGATAMISETTEPANEK

Tellija: Erasik

Projekteerija: Arhitektuuribüroo M. Laikask UÜ
Reg. Nr 10854826
MTR reg nr EEP002853, 27.01.2014
MTR reg nr EPE000887, 29.01.2014
Telefon: 53 900 147
E-post: margus.laikask@mail.ee

Koostaja: Margus Laikask

Töö nr: 99-26-ML

TALLINN
27.10.2026

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK

Planeeritav ala asub Harju mk, Rae vallas, Peetri alevikus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuldala tee 4 ja 6a kinnistutele uute piiride planeerimine, planeeritavale Kuldala tee 6a kinnistule ehitusõiguse määramine kaksikelamu püstitamiseks ja Kuldala tee 4 kinnistule täiendava ehitusõiguse määramine, Kuldala tee 6a kinnistule juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maakasutus

Planeeritava ala suurus on 3832m², sihtotstarve elamumaa 100%.

2.2. Maastik, hoonestus

Planeeringuala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, mis on Rae valla põhjapiirkonna üks olulisemaid keskusi. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on Peetri alevik kujunenud piirkondlikuks keskuseks ning põhjapiirkonna areng on suunatud eelkõige kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna kujundamisele. Põhjapiirkonnas vahelduvad aedlinnalise iseloomuga väikeelamupiirkonnad, korterelamupiirkonnad, teenindus- ja ärialad ning suuremate teekoridoridega seotud tootmisalad.

Peetri aleviku elamupiirkondade arengule on iseloomulik olemasoleva hoonestuse tihendamine ning uute elamupiirkondade kujundamine olemasoleva asustusstruktuuri jätkuna. Piirkonna elukeskkonda toetavad olemasolevad ning kavandatavad ühiskondlikud ja teenindusfunktsioonid ning hea ühendatus Tallinna ja teiste Rae valla asulate vahel.

2.3. Juurdepääsu tee

Planeeringualale pääseb mahasõiduga Kuldala teelt.

2.4. Tehnovõrgud

Piirkond on varustatud tehnovõrkudega – elektri- ja sidevarustus on piirkonnas tsentraalne. Piirkond on varustatud ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga ning gaasitrassiga.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu algatamisettepaneku kohaselt kavandatakse planeeringualal paiknevate Kuldala tee 4 ja Kuldala tee 6a kinnistute krundipiiride muutmist.

Planeeringuga kavandatakse Kuldala tee 6a kinnistule ehitusõiguse määramist kaksikelamu püstitamiseks ning Kuldala tee 4 kinnistule täiendava ehitusõiguse

määramist. Lisaks lahendatakse Kuldala tee 6a kinnistule juurdepääs ning kinnistu varustamine vajalike tehnovõrkudega.

Planeeringuga kavandatava lahenduse eesmärk on korrastada olemasolevate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus ja vajalikud maakasutustingimused kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu ning piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuuriga.

Planeeringulahenduse vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala väikeelamumaa (Ev) juhtotstarbega alal. Väikeelamumaa on kavandatud valdavalt väikese hoonestustihedusega elamupiirkonnana, kus on lubatud üksik- ja kaksikelamute ning elamuid teenindavate abihoonete rajamine.

Kavandatav maakasutus ja ehitusõigus on kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega. Kavandatav kahe korteriga elamu vastab väikeelamumaa iseloomule ning ei muuda piirkonna üldist maakasutuse iseloomu.

Planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse üldplaneeringus väikeelamumaale määratud krundi suuruse, hoonestustiheduse, hoonete kõrguse ja korruselisuse ning muude ehitustingimustega. Kavandatav hoonestus on ette nähtud sobituma Kuldala tee väljakujunenud väikeelamupiirkonda. Planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse olemasolevate naaberhoonete paiknemise, mahu, kõrguse, ehitusjoone ning piirkonnale iseloomuliku hoonestusstruktuuriga. Hoonestusala määramisel arvestatakse üldplaneeringus sätestatud hoonete paiknemise põhimõtetega ning olemasoleva tänavaäärse hoonestusega.

Planeeritava põhihoone suurimaks lubatud korruselisuseks kavandatakse kuni kaks maapealset korrust ning kõrguseks kuni 9 m, mis vastab Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus väikeelamumaale sätestatud põhihoone kõrguse ja korruselisuse tingimustele.

Planeeringuga lahendatakse parkimine planeeritavate kruntide siseselt ning tagatakse vajalik juurdepääs. Tehnovõrkudega varustamine lahendatakse olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeringulahendus arvestab olemasoleva väljakujunenud elukeskkonnaga ning ei kavanda piirkonna maakasutuse juhtotstarbega vastuolus olevat tegevust. Kavandatav hoonestus täiendab olemasolevat väikeelamupiirkonda ning on oma kasutusotstarbelt ja mahult piirkonda sobiv.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

3.1. Hoonestus

Planeeringuala elamumaa Kuldala tee 6a kinnistule on planeeritud kaksikelamu koos võimaliku abihoonega ja Kuldala tee 4 kinnistule on planeeritud täiendava ehitusõigus abihoone püstitamiseks.

- Kinnistu täisehituse % - 15%
- Tagada kinnistul normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2016.
- Elamu kuni kahe maapealse korrusega. Abihoone kuni ühe maapealse korrusega
- Elamukrundil võib asuda eluhoone ja üks abihoone.
- Elamu suurim kõrgus maapinnast 9,0m; abihoone kõrgus kuni 5m maapinnast.
- Katuse kalle 0-45°, harja(hoone)suund vaba. Katusekalde puhul arvestada piirkonna olemasoleva hoonestuse ja arhitektuurse lahendusega Abihoone koos elamuga peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviklikkuse.
- Välisviimistluse materjalidena kasutada krohvipindu, laudist, silikaatkivi voodrit. Soovitav kasutada ühel hoonel kombineeritult mitut välisviimistluse materjali. Profiipleki kasutamine hoonete seinte välisviimistlusmaterjalina keelatud.
- Hoonete välisseinte värvitoon soovitavalt hele, katusekattematerjal tume. Katusekattematerjalid – profiiplekk, kivitakust, rullmaterjal.
- Elamukruntide piirid tänavapoolsetel piiridel võrk-või puitlipaiaana kivi-, teras- või puitpostidel, kinnistutevahelistel piiridel võrkaed teraspostidel. Piirde maks kõrgus maapinnast 1,5m, tiheda plangu rajamine keelatud.
- Min. tulepüsivusaste üksikelamutel ja abihoonetel TP-3.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed

Planeeringuala juurdepääsuteed on olemasolevad.

3.3. Haljastus ja heakord, jäätmemajandus

Üldidee:

- kinnistule rajada iluaed puude-põõsastega..

Krundi haljastamine ja heakord lahendatakse elamu/abihoonete projekti koosseisus või eraldi projektiga.

Jäätmekäitlus vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistule on ettenähtud oma prügikonteinerid. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.4. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Elamukrunt piirata aiaga. Kinnistute sissesõidule ja hoonete ümbrusesse soovitav rajada õuevalgustus.

Väravad soovitavalt varustada kahepoolsete lukkudega, projekteeritavatele hoonetele paigaldada valvesignalisatsioon.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Kinnistu paikneb ühisveevarustusega varustatud piirkonnas.

4.2. Kanalisatsioon

Kinnistu paikneb ühiskanalisatsiooniga varustatud piirkonnas..

Sademevete kanaliseerimine lahendada lokaalselt oma kinnistu piirides. Sademeveed immutada omal kinnistul pinnasesse või alternatiivselt taaskasutada – sademevesi juhtida kinnistule paigaldatavasse kogumismahutisse ning sademevett kasutada kinnistu haljasala kastmisveena.

4.3. Elektri- ja sidevarustus

Planeeringualal on elektrivarustus tagatud olemasoleva elektrivõrgu baasil.

Planeeringualal on sidevarustus tagatud olemasoleva sidevõrgu baasil.

4.4 Gaasivarustus

Planeeringualal on tagatud tsentraalne gaasivarustus.

5. TULEKAITSE ABINÕUD

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a. määrus nr.97 - „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri määrus nr 17, vastu võetud 30.03.2017 – „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Tuleohutuse seadus, vastu võetud 05.05.2010, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.04.2021
- EVS 812-3:2018 - „Küttesüsteemid“
- EVS 812-2:2014+AC:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 - „Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2018 - EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Tulekustutusvesi saadakse lähimast tuletõrje hüdrandist Kuldala teel, mis paikneb planeeringualal.

Kinnistule projekteeritavate hoonete vähim vahekaugus naabekinnistute hoonestusest 8m. Naaberkinnistu omanikuga kooskõlastatult võimalik püstitada hooned kinnistu piirile lähemale, tingimusel, et ehituslike meetmetega tagatakse hoonetevaheline tuleohutus.

Hoonete min. tulepüsivusaste üksikelamutel ja abihoonetel TP3.

6. TERVISEKAITSE

KONTRUKTSIOONIDE HELIPIDAVUS – siseseinte helipidavus on $RW > 43\text{dB}$

INSOLATSIOON – kõikidesse eluruumidesse on tagatud loomulik päikesevalgus paar tundi päevas

VENTILATSIOON – kõikidesse eluruumidesse on planeeritud vähemalt üks lahtikäiv aken, mida saab vastavalt vajadusele avada

VIIMISTLUS – siseviimsitluses järgida häid ehitustavasid

Koostanud: M. Laikask