

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Lõuna tn. 10 maaüksuse detailplaneeringu aluseks on väljastatud „Lähteülesanne detailplaneerimise projekti koostamiseks”. Täiendavad lähtematerjalid vt. ptk. C „Lisad”.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Järvekülas, Rae vallas. Maa-ala asub Ülemiste järve kagu küljel. Küla paikneb ümbritseva suhtes kõrgemal seljandikul. Maastik on küla ümber valdavalt lage (rohumaad ja põllud), üksikud vanad talukohad on puudegruppidega. Uus küla on tihe grupp avaruses, väljaehitatud ning heakorrastatud-haljastatud. Planeeritav maa-ala on küla põhja-küljel. Kolmel küljel on rohumaad ja põld. Maa-ala lõunaküljel on asfalteeritud külatänav (Lõuna tee).

Krunt on tasane (kõrgusmärgid 42.41–43.12). Maa-ala on lage, kohati võsastuma hakkav. Maa-ala lõunaserval tänava ääres on Kodala OÜ kontori hoone, selle kõrval abihoone ja asfalteeritud plats.

Planeeritava maa-ala suurus on 22024 m².

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamukruntideks ja üheks ärimaa krundiks (ol.olev kontor). Planeeringuga lisandub külale üks kvartal.

Planeeringu lahenduse aluseks on arhitekt Ell Väärtnõu poolt koostatud eskiis. Maa-ala keskele planeeritud tee kulgeb põhja suunas ja pöörduv läände. Enamus elamukrunte jääb teest ida ja põhja poole (8 krunti), edela poole jääb 2 elamukrunti ja suurem ärimaa. Planeeritud kruntide suurused on küllaltki sarnased (1140 kuni 1506 m²). Ärimaa krunt on märgatavalt suurem- 4375 m², millest 90% ärimaa ja 10% transpordimaa. Olemasolev puurkaev jääb omaette tootmismaa krundile (3197 m²).

3.1. Hoonestus.

Määratud hoonestusalade kaugus kruntide piirist on 5 m, jättes elamute paigutamise üpris vabaks. Kruntidele on ettenähtud maksimaalselt kaks kuni kahekorruselist hoonet (elamu ja vajadusel abihoone). Hoonestusalune pind on max 220, 240 ja 260 m² olenevalt krundi suurusest (kruntide täisehituse % on 17,3 kuni 19,3). Ärimaal on ehitusõigus laialdasem- max ehitusalune pind 1300 m² (s.h. ol.olev 700 m²) ja kuni kolm kahekorruselist hoonet (krundi täisehituse % 29,7).

3.2. Teed ja liiklus.

Planeeritud tänav (Ida tee) lähtub olemasolevalt Lõuna teelt. Teekoridori laius on 15 m. Tulenevalt planeeritud tehnovõrkude paigutusest (kõik trassid ühel pool tingituna pinnase raskesti kaevatavusest) paikneb planeeritud tee koridoris ebasümmeetriliselt. Hetkel on tee lahendatud tupikuna, tee lõpus on ümberpööramise plats 15x15 m, kuid ots on vaba perspektiivseks tee jätkumiseks. Parkimine lahendatakse kruntidel.

Ärimaa normatiivne parkimine on max brutopinna järgi võttes 28 kohta. 7 kohta on olemas praegusel parkimisplatsil. Planeeringus ärimaa krundile rohkem parkimiskohti märgitud ei ole, kuid suur hoov võimaldab lahendada mitmeti olenevalt projekteeritavast hoonestusest. Parkimiskohtade paigutus antakse hoone projekti(de) koosseisus.

3.3. Haljastus, heakorrasutus.

Täiendav haljastus lahendatakse elamuprojektide koosseisus. Haljastuse (ja hoonete) kavandamisel tuleb arvestada tuulevarju tekitamise vajadusega.

Ärimaa krundil olev estakaad lammutatakse.

3.4. Tehnovõrgud.

Veevarustus.

Detailplaneeringus ette nähtud uute elamute veega varustamine toimub, vastavalt OÜ Kodala tehnilistele tingimustele, olemasolevast tsentraalsest veetrassist. Ühenduskoht Ida tee alguses olemasolevast tuletõrje hüdrandi kaevust. Trass kulgeb mööda Ida teed plasttoruga PN10 ja D100, et oleks tagatud tuletõrjevesi 10 l/sec ja ringistamise võimalus ning perspektiivsete elamute lülitumine võrku loode suunalt. Juurdetulev koormus olemasolevale süsteemile 5,6 m³/ööp. Trassi pikkus 185 m.

Senini väljaehitatud elamute varustamiseks veega töötab olemasolev pumpla (Nr.6262) 1/2 võimsusega. Reserv täiendavaks veevarustuseks on olemas.

Kanaliseatsioon.

Juurdetulevad majandus-fekaalveed juhitakse olemasolevasse elamukvartali tsentraalsesse kanalisatsiooni. Maapinna kõrgused ei anna võimalust reovett juhtida isevoolselt Lõuna teel asuvasse kaevu. 13 m enne viimast on projekteeritud ülepumpla haljasalale. Veetrassi ja ülepumpla tööjoonistes arvestada perspektiivse elamurajooni laiendusega. Trassi kogupikkus 245 m.

Reovete puhastuse parandamiseks ehitab OÜ Kodala 2002. aasta suvel teise lekkekindla puhastusseadmete biotiigi (praegult üks biotiik). Detailplaneeringuga ettenähtud elamud valmivad 2003. aastal.

Elektrivarustus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 7783 13.08.2001.a. elamute elektri-energiaga varustamiseks tuleb asendada Kodala-1 alajaamas trafo 250 kVA trafo 400 kVA vastu. Kinnistute piirile paigaldatakse transiitkastid ja mõõtekilbid kahe kahetariifse arvestussüsteemi tarvis. Lubatud peakaitse elamule 3x32 A. Tööjooniste käigus transiitkastide asukohad kooskõlastada tarbijatega.

Side.

Vastavalt tellija soovile side lahendab AS Eesti Telefon süsteemiga RAX1000 (või analoogne).

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma



insener Karri Vabrit

3.5. Planeeritava ala näitajad.

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi plan. suurus, m ²	Max ehitus- alune pind, m ²	Max täisehi- tuse %	Max korruse- lus	Max hoone- te arv krundil	Maa siht- otstarve (det.plan.)	Maa siht- otstarve (kat.)	Sihtots- tarbe osakaal	Suletud brutopind (det.plan.)	Suletud brutopind (kat.)	Piirangud
1	Lõuna tee 10	4375	1300	29,7	2	3	Ä L	Ä L	90 10	2300	2300	• Küla veevarustussüsteemi trass.
2	Ida tee 2	1364	240	17,6	2	2	EE	E	100	420	420	
3	Ida tee 4	1376	240	17,4	2	2	EE	E	100	420	420	
4	Ida tee 6	1506	260	17,3	2	2	EE	E	100	450	450	
5	Ida tee 8	1442	260	18,0	2	2	EE	E	100	450	450	
6	Ida tee 10	1219	220	18,0	2	2	EE	E	100	400	400	
7	Ida tee 12	1216	220	18,0	2	2	EE	E	100	400	400	
8	Ida tee 14	1323	240	18,1	2	2	EE	E	100	420	420	
9	Ida tee 1	1140	220	19,3	2	2	EE	E	100	400	400	
10	Ida tee 3	1190	220	18,5	2	2	EE	E	100	400	400	
11	Ida tee	2676	-	-	-	-	L	L	100	-	-	
12	Lõuna tee 2a	3197	-	-	-	-	Th	Th	100	-	-	Puurkaev.
Kokku:		22024 m²								6060 m²	6060 m²	