



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jüri

08. aprill 2003 nr 65

Järveküla küla Leerimäe tee 10 kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Lähtudes planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 24 lõikest 5, § 25 lõikest 5, Rae Vallavolikogu 10. septembri 2002 otsusest nr 370 ning tuginedes Rae Vallavalitsuse ettepanekule, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Järveküla küla Leerimäe tee 10 kinnistu detailplaneering.
2. Rae Vallavalitsusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Harjumaa ja Rae Sõnumid ning saata detailplaneeringu kehtestamise otsus koos detailplaneeringuga maavanemale ja riigi maakatastripidajale.
3. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest.

Endel Lepik
Vallavolikogu esimees



SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Leerimäe tee 10 kinnistu mõttelise osa detailplaneeringu aluseks on väljastatud „Lähteülesanne detailplaneerimise projekti koostamiseks”.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Järvekülas, Rae vallas. Leerimäe tee 10 kinnistu on jagatud lepinguga (16.04.2002) kolme osapoole vahel mõttelisteks osadeks. Antud detailplaneering hõlmab ühte osa.

Maa-ala on tasane rohumaa, mõne planeeritud pinnase kuhjaga (kõrgusmärgid 42.01-42.84). Varem oli kasutusel põllumaana.

Ala külgneb lõuna ja ida pool pereelamukruntidega, põhjapool on haritav põllumaa. Maa-ala lääneküljel on Leerimäe tee. Ala idapiirini ulatub Ida tee ots. Leerimäe tee ääres on 10 kV elektri õhuliin.

Planeeriutavast alast lõunas, küla keskel asuvad mänguväljakud.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,45 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine ja hoonestustingimuste seadmine pere- ja ridaelamute ehitamiseks.

Alale on planeeritud 13 pereelamukrunti ja krundid kahe 5-osalise ridaelamu rajamiseks. Planeeritud pereelamu kruntide suurus on 1154-1546 m², ridaelamu kruntide suurus 238-434 m². Planeerimislahenduses on lähtutud maa-ala kujust, olemasolevate teede paiknemisest ja varem rajatud hoonestuse paiknemisest. Ridaelamud on planeeritud maa-ala kagu ossa. Koos Lõuna tee 10 ärihoonetega moodustub antud ala keskele suurematest hoonetest tuum. Ala servadel olevad pereelamud paiknevad hõredamalt, säilib läbivaadeldavus ümbritsevatele väljadele (ja Ülemiste järvele).

Hoonestusalade kaugus teemaa piirist on 5-10 m (v.a. ridaelamud), hoonestusalade vahe on 10-16 m olenevalt kruntide paigutusest ja orientatsioonist.

Kruntidele nr. 17-19 ja 23 ulatub elektri kõrgepingeliini kaitsetsoon.

3.1. Hoonestus.

Pereelamu kruntidele on ettenähtud maksimaalsel kaks hoonet (elamu ja abihoone). Väiksematel kruntidel on soovitatav lahendada abiruumid samas mahus või liidetult elamuga. Suurim hoonestusalune pind on 220-260 m² (kruntide täisehituse % on 16,9 kuni 19,1), hoone võib olla maksimaalselt 2-korruseline. Elamute min. tulepüsivusaste on TP3.

Ridaelamud on planeeritud paralleelselt mõlemale poole tupikteed. Hoonestusala kaugus krundi piirist on 3 m, laius on 3+10 m. Teepoolne 3 m vöönd on ettenähtud treppide, terrasside, rõdude, varikatuste jms. rajamiseks. Hoone põhimaht algab 6 m kaugusel teemaa piirist. Hoone taha jäävad varjatumad väikesed aiad-õueruumid.

Hoonestusalune pind on 117-123 m² (täisehituse % 31,4-55,5). Hooned on kahekorruselised. Esimese korruse põranda kõrgusmärk $\pm 0.00 = 43.10$ (± 25 cm), maksimaalne kõrgus maapinnast 8,0 m. Min. tulepüsivusaste TP2.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama avatud maastiku omapäraga (vaated ja tuul). Ehitusõigused ja vertikaalne sidumine vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed ja liiklus.

Päas maa-alale on Ida ja Leerimäe teelt.

Planeeringuga on pikendatud Ida tee Leerimäe teeni. Ida tee koridori laius on 15 m, samuti on määratud Leerimäe tee laiuseks 15 m. Krunt nr. 19 juurde on planeeritud überpööramise plats 12x12 m. Leerimäe tee otsa lahendus täpsustatakse naabermaaüksuste planeeringutega.

Maa-alale on lisaks planeeritud 12 m laiune Ida põiktee ja 12 m laiune tupiktee ridaalamute vahele. Tee kaitsevööndi laius on 10 m sõidutee teljest.

Normatiivne parkimine ridaalamutel on $2 \times 5 \times 1,4 = 14$ kohta. Igal ridaalamu boksil on oma garaaz või katusealune. Külalistel on võimalus parkida teemaal ja krundi sissesõiduteel.

Perealamute autod (elanikud ja külalised) pargivad oma krundil.

3.3. Haljastus ja heakorrastus, jäätmekäitlus.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m. Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse alamute projektide koosseisus või eraldi projektiga.

Igal kinnistul on oma prügikonteiner. Kogu Kodala asumi teenindamiseks on võimalik rajada sorteeritud prügi (paber-papp, klaas) kogumise koht (jäätmemaja) Kodala tee 16a krundi tennisplatside kõrvale teemaale. Sorteeritud prügi kogumine ja äravedu toimub elanike ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.4. Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevus võraste (mitteelanike) poolt ei ole selles asumis probleem. Asum asub suhteliselt kõrvalises kohas. Asumi keskel on Kodala ärihoone (samuti Eesti Seeme ärihooned asumi põhjaküljel), tagades inimeste kohalolu ka päeval, kui enamik elanikke on tööl või koolis (linnas).

Elanikkond on võrdlemisi uus, sarnase positsiooniga uuselamu omanikud. Asumis ei teki erinevast sotsiaalsest kooslusest põhjustatud pingeid (näiteks uus- vs. põliselanikud).

Planeeringuga ei ole ettenähtud erimeetmeid kuritegevuse ennetamiseks (ala tarastamine, valvepostid-kaamerad jms.). Elanikud võivad moodustada naabrivalve piirkonna.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

Detailplaneeringus ette nähtud uute alamute veega varustamine (vastavalt OÜ Kodala tehnilistele tingimustele 18.09.02.a.) olemasolevast Ida tee veetrassist Ø110 mm. Ühenduskoht asub Ida tee 14 krundi juures. Veetrass jätkub mööda Ida ja Leerimäe teed. Trass paigaldatakse plasttoruga PN10 ja Ø110, tagamaks tuletõrjevesi 10 l/s. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega vähemalt 0,5 m kaugusel krundi piirist tee poole. Juurdetulev koormus olemasolevale süsteemile on 18,4 m³/ööp. Trassi pikkus on 430 m (koos majaühendustega kuni maakraanini), paigaldussügavus 1,8 m.

Tuletõrjevesi 10 l/s saadakse kolmest tuletõrjehüdrandist.

4.2. Kanalisatsioon.

Juurdetulev majandus-fekaalvee kogus on 8 m³/ööp. Kruntidelt nr. 1-10 (kaks ridamaja) juhatakse heitveed olemasolevasse elamukvartali tsentraalsesse kanalisatsiooni. Edasised maapinna kõrgused ei võimalda enam isevoolselt reovett juhtida Ida teel asuvasse torustikku. Krunt nr. 20 juurde on planeeritud heitvee ülepumpla, kuhu juhatakse ülejäänud kruntide (nr. 11-23) reoveed 9,1 m³/ööp. Pumplal on 10 m kaitsetsoon. Torustikud rajatakse plasttorudest: tänavatorustikud Ø160 ja alamute väljaviigud Ø110. Keskmise rajamissügavus 1,4 m, arvutuslik äravool isevoolses osas 2,0 m³/h. Trassi kogupikkus on 384 m, kaeve 16 tk.

4.3. Sadevee äravool.

Ümbruses eelvoolud puuduvad. Sadevesi juhitakse pinnasesse. Teedelt suunatakse kalletega sadevesi muruosale.

4.4. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Leerimäe tee 10 maaüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju maakond) elektrivarustuse 0,4 kV liini trassi, liitumis- ja transiitkilpide põhimõtteline lahendus. Planeeritaval Leerimäe tee 10 maaüksusel on 13 eramut ja 2 ridaelamut ning pumpla.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 20022 21.06.2002 a.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 125 kW. Planeeringus on arvestatud eramu ja ridaelamu boksi peakaitsmeks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Maaüksuste elektrienergia varustamiseks tuleb olemasolev "Mõigu mõisa" 10/0,4 kV mastalajaam trafovõimsusega 30 kVA rekonstrueerida 250 kVA trafovõimsusega raamalajaamaks. Leerimäe tee 10 mü elektrivarustuse tagamiseks tuleb eelnevalt valmis ehitada Järveküla 110/10 kV alajaam.

Eramute elektrienergia varustamiseks on planeeritud piki kinnistuvahelist sõidutee äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsme suurus Eesti Energia AS.

Kinnistuvaheliste teedele näha ette välisvalgustus. Tänavavalgustuspostide asukoht määratakse tööprojektiga.

4.5. Sidevarustus.

Planeeritava Leerimäe tee 10 maaüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju maakond) eramute telefoniseerimine lahendatakse raadiotelefonidega (RAS1000 või analoogne).

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma 

insener Karri Vabrit

5. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD.

Pos. nr.	Krundi plan. suurus, m ²	Max ehitusalune pind, m ²	Max täis-ehituse %	Korru-selisuus	Hoonete arv krundil	Maa siht-otstarve (det.plan.)	Maa siht-otstarve (kat.)	Sihtots-tarbe osakaal	Suletud brutopind (det.plan.)	Suletud brutopind (kat.)	Piirangud / märkused
1	392	123	31,4	2	1	EEr	E	100	246	246	
2	238	117	49,1	2	1	EEr	E	100	234	234	
3	245	117	47,8	2	1	EEr	E	100	234	234	
4	251	117	46,6	2	1	EEr	E	100	234	234	
5	420	123	29,3	2	1	EEr	E	100	246	246	
6	352	123	34,9	2	1	EEr	E	100	246	246	
7	242	117	48,3	2	1	EEr	E	100	234	234	
8	247	117	47,4	2	1	EEr	E	100	234	234	
9	252	117	46,4	2	1	EEr	E	100	234	234	
10	434	123	28,3	2	1	EEr	E	100	246	246	
11	1176	220	18,7	2	2	EE	E	100	440	440	
12	1208	220	18,2	2	2	EE	E	100	440	440	
13	1312	240	18,3	2	2	EE	E	100	480	480	
14	1546	260	16,8	2	2	EE	E	100	520	520	
15	1154	220	19,1	2	2	EE	E	100	440	440	
16	1174	220	18,7	2	2	EE	E	100	440	440	
17	1180	220	18,6	2	2	EE	E	100	440	440	El.kõrgepingeliini kaitsetsoon.
18	1168	220	18,8	2	2	EE	E	100	440	440	El.kõrgepingeliini kaitsetsoon.
19	1203	220	18,3	2	2	EE	E	100	440	440	El.kõrgepingeliini kaitsetsoon.
20	1401	240	17,1	2	2	EE	E	100	480	480	
21	1420	240	16,9	2	2	EE	E	100	480	480	
22	1420	240	16,9	2	2	EE	E	100	480	480	
23	1417	240	16,9	2	2	EE	E	100	480	480	El.kõrgepingeliini kaitsetsoon.
24	3280	-	-	-	-	L	L	100	-	-	Liidetakse lda teega.
25	677	-	-	-	-	L	L	100	-	-	
26	686	-	-	-	-	L	L	100	-	-	Liidetakse Leerimäe teega.
Kokku: 24492 m ²									8368	8368	