

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 16.09.2003 nr 1041 Peetri küla Leerimäe II kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine.

Planeeringu eesmärgiks on pereelamute grupi planeerimine Rae valla Peetri küla Leerimäe kinnistu hoonestamine lähtudes Peetri küla üldplaneeringust, kinnistu jagamine kruntideks, kruntide ehitusõiguse määramine ning teede ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on koostatud OÜ Põhjamaa tellimisel.

2.Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala paikneb Peetri külas Vana-Tartu maantee läheduses. Ala piirneb põhjapool endise Häälinurme ning läänepool Vana-Tartu mnt. 13 ja Leerimäe I kinnistutega, kuhu on koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud elamugruppide ehitamiseks. Ka Leerimäe II kinnistule näeb Peetri küla üldplaneering ette elamute ala.

2.1Maaomand

Leerimäe II kinnistu suurusega 1,97 ha (katastritunnus 605301:001:0097) kuulub OÜ'le Põhjamaa, sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.2. Teed ja tehnovõrgud.

Planeeringuala külgneb lõunapool kruusateega, mis saab alguse Vana-Tartu maanteelt. Tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

Vastavalt valla arengukavale kuulub piirkonnas välja ehitamisele ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Võimalik on elektri- ja sidetrasside rajamine.

2.3. Looduskeskkond

Planeeritav ala on suures osas kaetud noore võsastunud kasemetsaga. Lõunapoolsel

lagendikul kasvavad üksikud suuremad puud.

Maa-ala on suhteliselt tasane väikese langusega idapoolle.

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1.Planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Peetri küla üldplaneeringu ning naaberalade detailplaneeringute lahendusega.

Planeeringualal jätkuvad naaberaladele planeeritud teed – Pajusaare tee ja Niinesaare tee.

Lääne – idasuunalise Pajusaare tee äärde, teest põhjapoolle, on kavandatud üksikelamud. Teest lõunapoolle on planeeritud üks paarismaja krunt (pos.6) ja üks pereelamukrunt (pos.7). Viimane piirneb haljasalaga. Krunt pos.7 on põhapool kitsam, lõunapoolle laienev, krundi põhjaservas säiluv kõrghaljastus on visuaalselt jätkuks külgnevale haljasalale. Elamu paigutatakse krundi esipiirist min. 12m kaugusele.

Pajusaare tee ja Niinesaare tee põik ristile on kavandatud haljasala laste mänguväljakuga. Haljasala on liidetud Niinesaare tee põik teemaakinnistuga üheks kinnistuks (pos.10), mis antakse munitsipaalomandisse. Haljasala suurus on 760 m², mis moodustab 45% kogu kinnistust.

Niinesaare tee põik ja Niinesaare tee vahelisele alale on kavandatud kaks kunti ridaelamutele, kruntide suurused – 4095 m² ja 3496 m². Ühepere-elamukruntide suurus on ca 1050 kuni 1250m². Paarismaja krundi (pos.6) suurus on 1431m².

2. Hoonestus

Planeeringualale on kavandatud valdavalt väikeelamud. Ridaelamud on soovitatav paigutada otsaseintega põhjapoolle.

Hoonestust tuleks käsitleda ahritektuursete gruppidenä. Gruppidenä tuleb käsitleda üksikelamuid pos.1, 2 ja 3; pos. 4, 5 ja pos.6 paiknevat paarismaja pos. 7 ühepereelamut. Ridaelamud moodustavad omaette arhitektuurse grupi ning need on soovitatav projekteerida 0 – kaldelise katusega.

Grupi piires on nõutav sama arhitektuuriistiil, sobivad hoonemahud ja välisviimistlus. Elamud on ette nähtud ühe- kuni kahekorruselised. Katusekalle pole ette antud, kuid peab olema sama grupi piires.

Kruntide hoonestustingimuste täpsustamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Rae Vallavalitsuselt. Elamu eskiislahendus kooskõlastada käesoleva detailplaneeringu koostajaga.

Hoonete harjajooned on ette nähtud paralleelsena või risti krundi piirile.

Planeerimisjoonisel on esitatud maksimaalne hoonete ehitusalune pind igal krundil, võimalik hoonete arv ning korruselisus. Sellega on määratud hoonestuse tihedus ning tagatud võimalus haljastuse säilitamiseks ja rajamiseks.

Küllalt suured krundid võimaldavad eramuid paigutada nii, et naaberkrundil paiknevad hooned ei varja üksteist, akendest on tagatud vaba vaade haljastatud alale.

Parkimine lahendatakse oma krundil.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõidud elamutele lähtuvad maa-ala läbivalt teelt või tupikteedelt, mis lõpeb ümberpööramisplatsiga suurusega 12 x 12m.

Maa - ala põhja-lõunasuunas läbiva sõidutee laius punaste joonte vahel on 12 m, lõunapool alaga külgneva tee - Niinesaare tee - laiuseks punaste joonte vahel on 18 m. Asfaltbetoonist kattega sõiduriba laiuseks on 4,2 m. Äärekiviga kõnniteid pole ette nähtud.

Joonisel DP-5 antud teede ristlõiked koos tehnoõrkude paigutusega.

Joonisel DP-4 on antud kõrgusmärgid teede telgjoonel, mis määratlevad üldjoontes teede pikikalde.

Teede väljaehitamiseks koostatakse teeprojekt, millega lahendatakse ka liiklusmärkide ja viitade paigutus.

Parkimine krundil on arvestusega 1 koht elanikele, 1 koht külalisele. Arvesse lähevad ka kohad garaazis.

3.4. Haljastus, heakorrastus

Olulist tähelepanu tuleb pöörata planeeringuala haljastusele. Olemasolev haljastus tuleb võimalikult säilitada, kõik krundid tuleb haljastada. Haljastusega ala (puude ja põõsaste alune) osatähtsus kogu krundi pinnast peab moodustama minimaalselt 15%. Teedest ja platsidest vabale alale rajada muru.

Planeeringuala keskele on kavandatud haljasala laste mänguväljakuga.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida maa-aluste trasside paiknemist - puude-põõsaste istutamine trassidele pole lubatav.

Tehispiirded näha ette läbipaistvatena, maksimaalse kõrgusega 1,5m. Piirde lahendus anda hoone projekti mahus.

Ette on nähtud tänavavalgustus ühel pool tänavat. Hoonte projektide mahus tuleb lahendada hoone välisvalgustus ja krundisisene valgustus.

Igale krundile paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks (soovitavalt hekiga varjatuna).

Sorteeritud prügi kogumine tuleb lahendada kogu elamukvartali ulatuses.

3.5.Kuritegevuse ennetamine

Lahendada tuleb hoonete välisvalgustus ning parkimiskohtade valgustus.

Hoonestus ja haljastus tuleb paigutada nii, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid.

3.6.Veevarustus ja kanalisatsioon

Leerimäe II detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike planeerimise jaaluseks on Rae Vallavalitsuse lähtetingimused ja Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering.

Veevarustus

Planeeritav maksimaalne veevajadus on m³/d ja m³/h, tulekustutusvee vajadus - 5 l/s kolme tunni jooksul.

Veeallikaks planeeritavale alale saavad Peetri küla ühtsesse süsteemi lülitatavad puurkaevud.

Nähakse ette ühendustorustikud kruntidele. Krundi piirist 0,5 – 1m kaugusele paigaldatakse maakraanid (liitumispunktid). Ühendustorustike läbimõõdud määratakse trassi projektiga.

Veetorustiku rajamissügavus on 1,8m maapinnast.

Tuletõrje veevarustus

Peetri küla läbivate teede äärde on Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni planeeringuga ette nähtud veetorustik tuletõrjehüdrantidega, mille teeninduraadius on 200m. Magistraaltorustik on plasttorudest DN 100.

Kanalisatsioon

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud perspektiivse isevoolse kanalisatsioonitorustiku ja drenaaztorustiku rajamise võimalus.

Tänavatorustikule nähakse ette ühendustorustikud kruntideni, krundi piirist 0,5-1,0m nähakse ette liitumiskaev.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb koostada maa-ala veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude projekt vastavalt vallavalitsuse poolt väljastatavatele projekterimistingimustele.

ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

1. ÜLDIST

Planeeritav ala hõlmab Leerimäe maaüksust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksusele planeeritud elamukruntide elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Arvestades kinnistule planeeritud elamukruntidega on määratud kogu planeeritava ala elektri- ja sidevajadus.

Projekteeritud kaablitele on reserveeritud maa-ala nende paigaldamiseks.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr.40465, v.a. 08.01.2004.a.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenuste tehnilistele tingimustele nr. G1-8-41175-7/220, v.a.02.12.2003.a.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala (Leerimäe II) piirneb Häälinurme, Vana Tartu mnt.13, Leerimäe I ja Leerimäe maaüksustega, millede kohta on detailplaneeringud varem koostatud, tehnovõrgud on suures osas välja ehitatud.

Käesoleval ajal planeeritaval alal ühtegi elamut ega hoonet ei ole, puuduvad elektri- ja siderajatised Välisvalgustust kinnistul ei ole.

3. PERSPEKTIIVNE ELEKTRIKOORMUS

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada 4 ridaelamut, 1 paarisaja ja 7 pereelamut.

Väikeelamu elektrikoormus sõltub tema elektritarbijate arvust ja suurusest. Arvestatud on maksimaalse elektrifitseerimise astmega – el.pliit, el.keris, osaline elekterküte, el.boiler, võimalikud lumesulatuskaablid jm. Need andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks)

El. koormuste määramisel on arvestatud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikke normatiive EEI-J2:1995 ja projekteerimiskogemust.

Elektrikoormuste tabel

	Nimetus	Ühik	Hulk	Võimsus kW
1	Pl. pereelamu	tk	8	320
2	Pl. 5-ne ridaelamu	tk	1	117,5
3	Pl. 6-ne ridaelamu	tk	1	135
4	Pl. korterelamu	tk	1	174
5	Välisvalgustus(11 valgustusposti)	Obj.	1	2,75
Kokku:				749,25 kW

4.10/0,4 kV ALAJAAM.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kinnistu nurka planeeritud 10/0,4 kV komplektalajaam, 2x630kVA trafoga. Maa-ala alajaama paigaldamiseks on eraldatud ja kaablite servituudid määratud. Alajaama toide tuuakse "Häälinurme" maaüksuse alajaamast ringtoitena 24 kV isolatsiooniga Al-240mm² ristlõikega maakaabelliiniga piki planeeritud sõiduteid. Naabrite maadele jäävad trassid tuleb kindlasti kooskõlastada.

Alajaama ja 10kV kaabelliinid projekteerib ja ehitab Jaotusvõrk.

5. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud elamute toide on lahendatud planeeritud alajaamast kaabelliinidega ringtoitena.

Jaotusvõrk paigaldab transiitkapid ning peakaitsemete ja 2-tariifse arvestiga mõõtekapid ning ehitab kaabelliinid alajaamast kappideni. Transiitkappidesse võib soovikorral ette nähtud eraldi sektsiooni nõrkvooluseadmetele. Liitumispunkt on mõõtekilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Sisestuskaabli liitumispunktist elamute peakilpideni paigaldab hoone valdaja.

Tööjooniste koostamisel tuleb igal majal eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

6. VÄLISVALGUSTUS

Planeeritavale alale on projekteeritud välisvalgustus. Tuleb paigaldada 11 8m kõrgust metall-välisvalgustusposti koos välisvalgustiga 250W. Välisvalgustuse juhtimiseks ja arvelduseks tuleb alajama seinale paigaldada arvestiga juhtimiskilp. Automaatne lülitamine on ette nähtud pimelülitiga.

7. SIDE

Vastavalt tehnilistele tingimustele puudub Vana-Tartu mnt. äärses piirkonnas ol. ol. Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi kaablivõrk ja seetõttu on võimalik liituda vaid RAS1000 või RDSL/WDSL sidesüsteemiga.

Et oleks võimalik liituda lähi-tulevikus rajatavate sidevõrkudega, on kinnistule planeeritud 200-numbrine telefonikapp, 1-avaline sidekanlisatsioon, igale krundile haruühendus.

Planeeritava ala telefoniabonentnumbrite ligikaudne vajadus:

pereelamu (võibolla paarismaja)	- 8 maja, kokku 8-16 peret	- ca 30 numbrit
ridaelamu (28 boksi)	- 4 maja, kokku 32 peret	- ca 50 numbrit
huvimaja (2000)	- 1 maja, kokku 1 peret	- ca 10 numbrit
Kokku:		ca 90 numbrit