

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Lõuna 1 kinnistu detailplaneeringu aluseks on väljastatud „Lähtetingimused” (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 01.06.2004 korraldusega nr 809).

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Järvekülas, Rae vallas.

Maa-ala on lage ja tasane rohumaa, kõrgusmärgid 42.38-42.76.

Ala asub Kodala asumi kagumurgas, Lõuna ja Väljaotsa teede ääres, Kodala asumi põhisissesõidu ääres. Lääne pool ja põhja pool Lõuna tee teisel küljel on pereelamud. Ida ja lõuna pool on lage rohumaa. Kaugemal lõunas on taluhoonestus koos kõrghaljastuse gruppidega. Alalt avanevad kaugvaated ida suunas rohumadele ja uutele elamualadele ning lõunasuunas taluhoonestusele, kõrghaljastuse gruppidele ja kauguses olevale metsale.

Planeeritava kinnistu suurus on 0,3119 ha, sihtotstarve maatulundusmaa. Kehtivas valla üldplaneeringus on antud maa-ala „valge laik”, koostatavas üldplaneeringus on elamumaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Alale on planeeritud kaks 3-osalist ridaelamut. Planeeritud ridaelamu kruntide suurused on 318-690 m². Planeeritav elamugrupp liitub olemasoleva asumiga. Läänepoolne ridaelamu on paraleelne Lõuna teega, idapoolne risti. Nõnda ja elamute vahel suurem „õhuruum”. Elamud lõpetavad Lõuna tee hoonefrondi. Kruntide suurused on ridaelamute lühiduse tõttu väga erinevad. Võimalus valikuks- haljastushuvilistele suuremad, „laisematele” väiksemad.

Hoonestusalade kaugus Lõuna tee krundi piirist on 6 m, Väljaotsa teelt 12,5-16 m. Hoonestusalade vahe on 19 m.

3.1. Hoonestus.

Tagamaks hoonete arhitektuurne ühtsus, projekteerida need ühe arhitekti/-büroo poolt.

- Elamud võivad olla kuni 2-korruselised.
- Suurim ehitisealune pind on 117-123 m² (kruntide täisehituse % on 17,8 kuni 36,8).
- Elamu suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m.
- Esimese korruse põranda kõrgusmärk $\pm 0.00 = 43.20 (\pm 25 \text{ cm})$
- Min. tulepüsivusaste TP2.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed ja liiklus.

Päas kruntidele 1-3 on Lõuna teelt, kruntidele 4-6 Väljaotsa teelt. Hetkel on antud Väljaotsa tee lõik Pihlaka mü koosseisus. Teele on kavandatud planeeritava ala ulatuses teeservituut. Pihlaka maaüksusele viival teel olev sissesõitu keelav märk tõstetakse taha poole. Lõuna tee kaitsevööndi laius on 10 m, Väljaotsa teel 20 m sõidutee teljest.

Läänepoolisel ridaelamul jääb hoone ja Lõuna tee vahele 10-11 m laiune sissesõidu vöönd, idapoolisel ridaelamul hoone ja Väljaotsa tee vahele 16-21 m laiune vöönd.

Elanikud ja külalised on võimalik autosid parkida oma krundil.

3.3. Haljastus ja heakorrastus, jäätmekäitlus.

Lõuna tee äärde võiks istutada hõreda puuderivi. Koos ridaelamute ja hekkidega looks asumi sissesõidule meeldiva tänavaruumi.

Sissesõidu võõnditest vähemalt 1/4 tuleb haljastada, vältimaks suure kiviplatsi moodustumist (madal põõsastus, lilled, muruparkett jms.). Kruntidele võiks istutada madalakasvulisi puid ja põõsaid. Liigendavad õueruumi ja annavad varju, kuid ei varja liigselt päikest ja vaadet.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m. Piirdeaiaid võivad olla metallpostidel metallvõrgust või saetud/hööveldatud puidust. Ridaelamu osade vahele soovitavalt piirdeaedu mitte rajada. Vajadusel kasutada piirdehaljastust. Lastel säilib avaram mänguruum.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus või eraldi projektiga.

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

3.4. Puhkealad.

Planeeritavast alast läänes, küla keskel asuvad spordiväljakud.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Asumi keskel on Kodala ärihoone (samuti Eesti Seeme ärihooned asumi põhjaküljel), tagades inimeste kohalolu ka päeval, kui enamik elanikke on tööl või koolis (linnas).

Alal on hea vaadeldavus. Teedel on olemas tänavavalgustus. Asumis on spordiplatsid.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

Detailplaneeringus ette nähtud uute elamute veega varustamine (vastavalt OÜ Kodala tehnilistele tingimustele 19.07.2004.a.) olemasolevast Lõuna tee veetrassist $\varnothing$ 80 mm. Ühenduskoht Lõuna ja Kodala tee ristmikul. Edasi veetrass jätkub mööda Lõuna teed. Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega vähemalt 0,5 m kaugusel krundi piirist tee poole. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Trassi kogupikkus on 175 m. Juurdetulev koormus olemasolevale süsteemile $6 \times 0,8 = 4,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$.

Tuletõrjevesi 10 l/sec saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest.

4.2. Kanalisatsioon.

Juurdetulevad majandus-fekaalveed $4,8 \text{ m}^3/\text{ööp}$ kruntidelt (1-6) pumbatakse olemasolevasse elamukvartali tsentraalsesse kanalisatsiooni. Kahe pumbaga pumpla vajalik võimsus on 1 l/sec ja sanitaarkaitsevöönd $R=10 \text{ m}$.

Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8: tänavatorustikud $\varnothing 160$ ja elamute väljaviigud $\varnothing 110$. Rajamissügavus 1,0 – 1,65 m. Trassi kogupikkus 100 m, kaeve 6 tk.

4.3. Sadevee äravool.

Ümbruses eelvoolud puuduvad. Sadevesi juhatakse pinnasesse. Teelt suunatakse kalletega sadevesi muruosale.

4.4. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Lõuna 1 maaüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju maakond) elektrivarustuse 0,4 kV liini trassi, liitumis- ning transiitkilpide asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval maaüksusel on 2 3-e boksiga ridaelamut ja pumpla.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.41262 27.01.2004 a.

Planeeritava ala elektri koormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 65 kW. Planeeringus on arvestatud boksi peakaitsemeks 3x25 A. Pingesüsteem 3x230/400 V. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava ridaelamu projektis.

Maaüksuste elektrienergia varustamine toimub "Kodala-1" 10/0,4 kV alajaamast.. Alajaama 0,4 kV seadmesse paigaldada lisafiider nimivoolule 3x250 A.

Kummagi ridaelamu juurde kinnistu piiri lähedusse väljaspool kinnistut paigaldatakse transiitkast koos mitmekohalise liitumiskilbiga. Olemasolev transiitkast "TK-2" Lõuna tee 2 juures asendada mitmesksioonilise transiitkastiga.

Ridaelamute elektrienergia varustamiseks on planeeritud piki Lõuna teed paralleelselt olemasolevate kaablitega 0,4 kV maakaabel alajaamast uude transiitkasti. Kaabelliini orienteeruv pikkus on 165 m. Ringtoite saamiseks on toodud teine 0,4 kV maakaabel asendatud transiitkastist "TK-2" liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses väljaspool kinnistut. Lõuna tee välisvalgustus on olemasolev paarisnumbritega tänavapoolses osas.

4.5. Sidevarustus.

Planeeritava Lõuna 1 maaüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju maakond) elektrivarustuse telekommunikatsioonitooteid on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk.

4.6. Soojavarustus.

Antud piirkonnas tsentraalne soojusvarustus puudub. Keskmine soojuskoormus kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks ühe ridaelamu boksi kohta on 20 kW. Elamu küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil või elekter+õhkküttekamin baasil. Kooskõlas Keskkonnaministri määrusega 10.06.02. nr.39 (RTL, 19.06.02. 66, 1032) ei ole nõutud välisõhu saaste arvutusi.

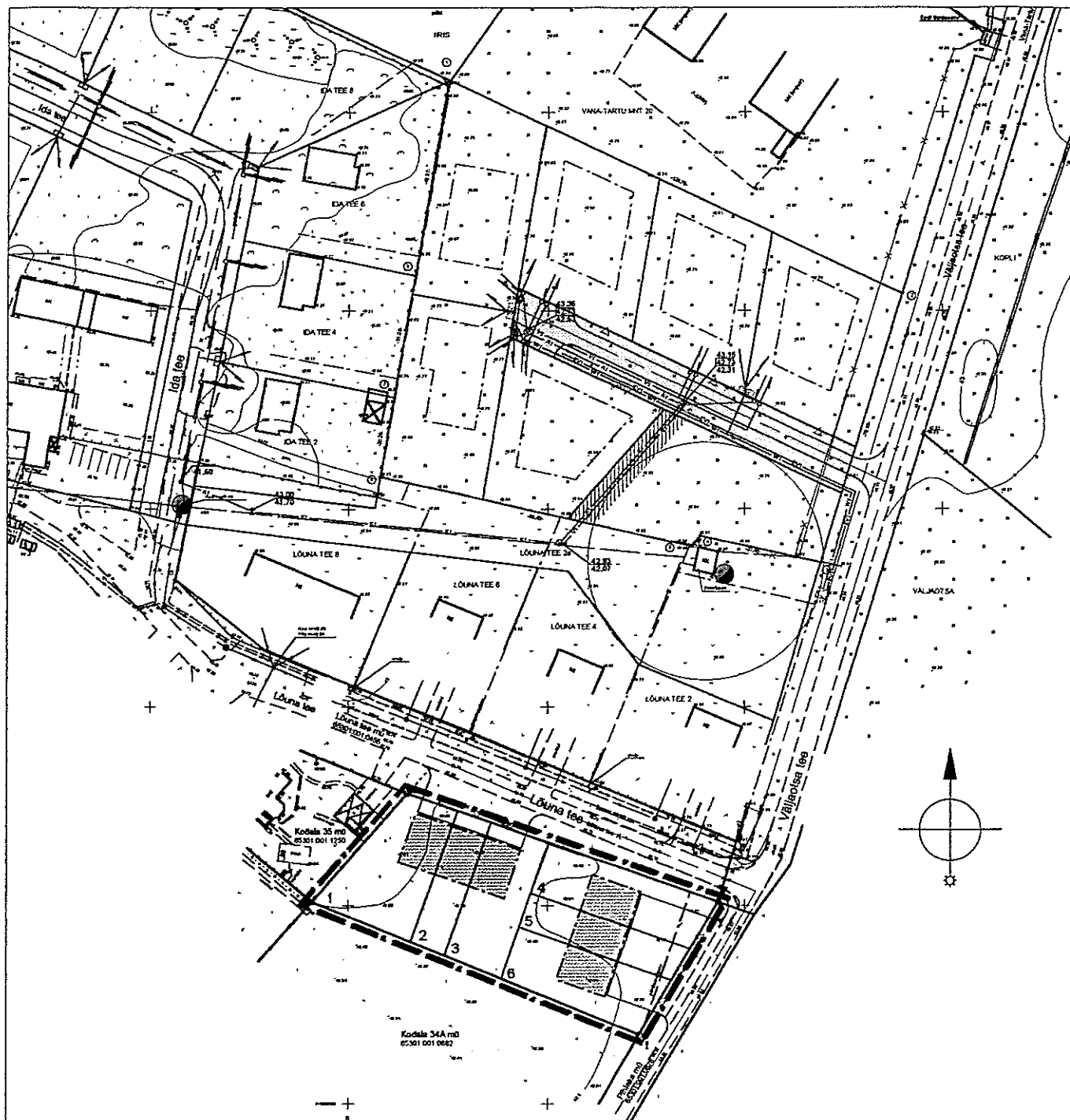
5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tuletõrjevesi 10 l/s saadakse olemasolevatest hüdrandist- puurkaevu juures olev 135 m kaugusel ala keskelt ja Ida teel 140 m kaugusel.

Planeeritud hoonestusalade vähim kaugus lähimast naaberhoonest on 10 m, planeeritud hoonestusalade vahekaugus on 19 m. Hoonete min. tulepüsivusaste TP3.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma 

insener Karri Vabrit 



TINGMÄRGID:

PLANEERITAVA ALA PIIR



OLEMASOLEV TULETÕRJE HÜDRANT



PLANEERITAV HOONESTUSALA

HÜDRANTIDE PAIKNEMISE PLAAN M 1:1500