

SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

- Rae valla üldplaneering (2013).
- Rae valla ehitismäärus (01.03.2009).
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”.

2. DETAILPLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala paikneb suurema elamuala lääne serval, Ülemiste järve kalda piiranguvööndi veerel. Lähimas ümbruses on kolmel küljel kehtestatud detailplaneeringute alusel rajatud väikeelamute krundid, osadel elamud valmis, osad tühjad. Kruntide suurused on valdavalt 1150-1800 m², üks krunt 3190 m² suurune. Leerimäe tee 10 kinnistu teise osa ja Otsa kinnistu detailplaneeringuala on valdavalt kahte tüüpi elamud- lamekatustega ning madala kuni keskmise kaldega katustega, viil ja kelpkatustega. Leerimäe tee 10 kinnistu detailplaneeringualal on valdavalt keskmise kaldega väljaehitistega viilkatustega elamud. Kõrghaljastus ei ole välja kujunenud.

Lääne pool on Leerimäe tee 12 kinnistu detailplaneeringu ala, kus suurele krundile jääb endise Mõigu mõisa hoone ning on moodustatud üks uus elamumaa krunt (Leerimäe tee 12c).

Linnalise magistraali olemusega, suuri arengualasid ühendav Vana-Tartu maantee on 350 m kaugusel. Lasteaiale planeeritud krunt on 230 m kaugusel, lähim kool on 1,2 km kaugusel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Leerimäe tee 12a kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;

ehitusõiguse määramine ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu rekonstrueerimiseks või asendamiseks uuega ja ühe uue kuni 2-korruselise ühepereelamu ning mõlemale krundile kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks.

Rae valla üldplaneering.

Kehtivas Rae valla üldplaneeringus on antud maa-ala olemasolev elamumaa.

	üldplaneering	detailplaneering
Krundi suurus	min 1500 m ²	1507 ja 1454 m ² (1)
Krundi täisehitus	10-15%	14,9 ja 15,5 % (1)
Elamu kõrgus	2 korrust, 8 m	2 korrust, 8 m
Abihoonete arv, ehitisealunepind, kõrgus	kuni 2, kokku 80 m ² , 5 m	kuni 2, kokku 80 m ² , 5 m
Puud	300 m ² kohta 1 puu	min 5 puud krundil
Piirdeaed	kõrgus kuni 1,5 m	1,5

(1) Krunt nr 2 on väiksem kui 1500 m², kuna Rae Vallavalitsus soovib osa Leerimäe tee 12a kinnistust Leerimäe tee maa-ala laiendamiseks (krunt nr 3).

Kehtiv detailplaneering.

Kehtiv Leerimäe 10 kinnistu teise osa detailplaneering lubab Leerimäe tee 12a kinnistule rajada kuni 2-korruselise ühepereelamu ja kaks abihoonet. Suurim ehitusalunepind vastavalt 400 m². Elamu suurim kõrgus 9 m, abihoonetel 4,5 m.

3. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Kinnistu paikneb Järveküla loodeosas 350 m kaugusel Vana-Tartu maanteest.

Kinnistu on ümbritsetud väikeelamute kruntidega.

Maakasutus.

Leerimäe tee 12a kinnistu suurus on 3029 m², sihtotstarve elamumaa. Omanikud: Ülo Aljand ja Ülle Aljand.

Hoonestus.

Kinnistul on üks elamu ja üks väike abihoone.

Naaberkinnistud.

Loode pool on hoonestatud ühepereelamu krunt. Kirde pool on hoonestamata ühepereelamu krunt. Kagu küljel on Leerimäe tee. Lõuna ja lääne pool on hoonestatud elamumaa krunt (Mõigu mõis), lääne küljele on planeeritud ühepereelamu krunt.

Teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs maa-alale on Leerimäe teelt.

Tehnovõrgud.

Leerimäe teel on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektrikaablid.

Haljastus.

Kinnistu kirde küljel kasvavad kuusehekid. Kagu osas on metsistunud viljapuuaed. Loode ja lõuna külgedel kasvab hulk nooremaid ja vanemaid okas- ja lehtpuid.

Piirangud.

Kinnistul on tee servituut Leerimäe tee 12b kinnistu kasuks.

4. DETAILPLANEERINGU ETTEPANEK.

Krundijaotus.

Maa-ala jagatakse kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Krundi ehitusõigus.

Hoonestusala kaugus krundi piiridest:	Leerimäe tee poolsel küljel järgib kirdepool olevate kruntide hoonestuala joont (5,0-6,3 m krundi piirist); mujal üldjuhul 5 m; krundil nr 2 põhja küljel 13 m, kirde küljel 11 m.; kahe krundi vahel 4 m. Võimalik varikatus võib Leerimäe tee pool ulatuda kuni 2 m üle hoonestusala.
Suurim ehitisealunepind:	225 m ² ; s.h. abihoonete suurim ehitisealunepind 80 m ² .
Hoonete arv krundil:	1 elamu + kuni 2 abihoonet
Korruselisus:	2 (elamu); 1 (abihooned)
Kõrgus maapinnast:	8 m (elamu); 5 m (abihooned)

Ehitiste arhitektuurinõuded.

Elamu ±0.00 krundil nr 1 42.00-42.50; krundil nr 2 42.10-42.60.

Katuse kalle- 10-45°. abihoonetel võib olla väiksem.

Materjalid seintel- saetud/hööveldatud puit, tellis, krohv, komposiitplaat.

Värvitoonid- vaba.

Materjalid katusel - vaba.

Värvitoonid - mitte kasutada kirkaid värvitoone.

Piirded.

Saetud/hööveldatud puit teraspostidel, vähesel määral kivi või betoon (värava juures) või hekiga kombineeritud terasvõrkaed teraspostidel. Kõrgus maapinnast kuni 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Juurdepääs ja parkimine.

Juurdepääs krundile/kruntidele on Leerimäe teelt. Teekoridori laius on 12 m. Parkimine lahendatakse oma kruntidel. Tagada vähemalt 3 parkimiskohta krundil.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Üldplaneeringu nõudel tuleb igale lagedale krundile istutada vähemalt 1 6 m kõrguseks kasvav puu 300 m² krundi kohta. Maa-alal kasvab hulk nooremaid ja vanemaid okas- ja lehtpuid. Maa-alal on mitmeid mõisa aegseid müüre ja vundamente, millede alt ja vahelt on kasvanud välja leht- ja okaspuid. Maa-ala haljastamisel võib neid puid koos vanade müüride lammutamisega maha võtta. Maa-ala keskosas kasvava metsistunud viljapuuaed vajab korrastamist. Kuusehekid säilitatakse. Kruntide haljastus lahendada hooneprojektidega.

Prügikonteinerid paigutada krundile pääsude lähedusse. Prügi ära veoks sõlmida leping vastava ettevõttega.

Vertikaalplaneerimine.

Maapind on enamuses väljakujunenud, kerge üldlangusega lääne suunas (kõrgusmärgid 40.99-41.93). Järsem langus krundi lääne serval vana mõisaaegse müürijupi ja Leerimäe tee 12 kinnistu piiri vahel (kõrgusmärgid 39.70-41.09). Maa-ala lääne ja lõuna servadel rajada tugimüür sademeveete valgumise tõkestamiseks Leerimäe tee 12 kinnistule ja planeeritud sissesõiduteele (lääne serval Leerimäe tee 12b kinnistu tugimüüri pikendusena).

Tulekaitse abinõud.

Hooned on I kasutusviisiga (üksikelamu ja abihooned). Hoonete tulepüsivusaste TP3. Hoonestusalade vähim kaugus kinnistu piirist 4 m.

Tulekustutusvesi 10 l/s saadakse Leerimäe põikteel, maa-alast 50 m kaugusel olevast tuletõrje hüdrandist.

Hoonestusalade vähim vahekaugus on 8 m. Hoonete tulepüsivusaste TP3.

Planeering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 812-6:2012/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus; EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Servituutide vajaduse määramine.

Kinnistul (krundil nr 2) on tee servituut Leerimäe tee 12b kinnistu kasuks. Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada tee servituudi ala vastavalt väljakujunenud sissesõidutee alale. Teeservituudiala muutmiseks sõlmida notariaalne kokkulepe.

Tehnovõrkude lahendus:

Veevarustus.

Veevarustus lahendatakse Leerimäe teel oleva ühisveevärgitrassi baasil.

Maa-ala veevajadus 2,0 m³/ööpäevas.

Reoveekanaliseerimine.

Kanaliseerimine lahendatakse Leerimäe teel oleva ühiskanalisatsioonitrassi baasil.

Kanaliseeritava reovee hulk 2,0 m³/ööpäevas.

Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademeveed immutatakse maa-ala haljaspindadel.

Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse Leerimäe teel olevate võrkude baasil.

Telekommunikatsioonivarustus.

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse traadita võrguühenduse abil.

Soojavarustus.

Soojavarustus lahendatakse maa-, õhk- või gaasiküttel.

Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Elamud peavad vastama Energiatõhususe miinimumnõuetele.