

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Leerimäe tee 10 kinnistu teise osa detailplaneeringu aluseks on väljastatud „Lähtetingimused” (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 22.06.2004 korraldusega nr 970).

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Järvekülas, Rae vallas. Ala asub Kodala asumi loodeküljel ehitusjärgus oleva kvartali ja Ülemiste järve kaitsemetsa vahel. Ala lääne küljel on endine mõisa park ja hoonestus, ida küljel on põllumaa.

Enamus maa-alast on lage rohumaa (endine põllumaa). Ala edelanurgas on väike elamu koos abihoonete ja aiamaaga ning mõisa abihoone vare. Lääne servas on tegeldud „putkaaiandusega”, ala hakkab võsastuma.

Maapind on ühtlase langusega loode suunas (kõrgusmärgid 38.18-42.91). Ala kaguserval on Vana-Tartu maanteele viiv Leerimäe tee, kust on ka juurdepääs alale. Leerimäe tee on avaliku kasutusega tee. Ala loodeserval kulgeb osaliselt üle maa-ala Ülemiste järve hooldustee.

Detailplaneering käsitleb Leerimäe tee 10 maaüksust ja osa Otsa maaüksusest. Planeeritava ala suurus on 3,83 ha. Leerimäe tee 10 ja Otsa mü sihtotstarve on maatulundusmaa. Kehtivas valla üldplaneeringus on antud maa-ala „valge laik”, koostatavas üldplaneeringus on elamumaa. Ala läänenurk on Ülemiste järve kalda piirangvööndis.

Maa-ala kohta on sõlmitud jagamise leping, kus on kokkulepitud osade suurus ja piiride kulgemine. Lisaks on sõlmitud kokkulepe Otsa maaüksuselt maa juurde ostuks.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Alale on planeeritud 19 pereelamu krunti, krundid kahe ridaelamu rajamiseks (3- ja 4-osalised) ja sotsiaalmaa krunt (mänguala).

Planeeritud pereelamu kruntide suurused on enamuses 1204-1375 m², neli krunti on suuremad (1648-3029 m²). Planeeritav elamugrupp liitub olemasoleva asumiga.

Krundid on kolmes rühmas-vööndis kahe tupiktee ääres-vahel. Ridaelamud on planeeritud Leerimäe tee äärde.

Hoonestusalade kaugus teemaa piirist on 5-6 m, ala välispiirist olenevalt ilmakaartest ja kõrvalmaastikust 5-10 m. Hoonestusalade vahekaugused on 10-22 m. Ridaelamute võimalikud varikatused võivad ulatuda 3 m kauguseni teemaa piirist.

3.1. Hoonestus.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama avatud maastiku omapäraga (vaated ja tuul). Soovitav on kasutada reljeefi pakutavaid võimalusi.

- Elamud võivad olla kuni 2-korruselised.
- Suurim ehitisealune pind on pereelamutel enamuses 220 (kruntide täisehituse % on 17,0 kuni 18,8); suurematel kruntidel 300-400 m² (täisehituse % on 12,9 kuni 18,2). Suurim ehitisealunepind ridaelamutel on 117 ja 123 m² (kruntide täisehituse % 21,6 kuni 37,1).
- Pereelamu kruntidele on ettenähtud maksimaalselt kaks hoonet (üks elamu ja üks abihoone). Kruntidele nr 28 ja 29 võib rajada kolm hoonet (elamu + kaks abihoonet).

Kruntidele nr 24 ja 30 võib rajada ka kaksikelamu. Kruntide nr 23 ja 29 elamud võib ka krundi piirile kokku ehitada.

- Elamu suurim kõrgus maapinnast 9,0 m; abihoone 4,5 m.
- Harja(hoone)suund krundi põhiorientatsiooniga paralleelne või risti.
- Min. tulepüsivusaste TP3.
- Krundil nr 23 varemete vahel olevad kuurid lammutatakse.

3.2. Teed ja liiklus.

Alale on planeeritud kaks Leerimäe teelt lähtuvat tupikteed. Teed on jalakäigu ja päästesõitudeks ühenduses üle sotsiaalma krundi kulgeva jalgteega. Ülemiste järve metsaservas kulgeva hooldustee asemele on planeeritud uus tee lähtuvana loodepoolsest tupikteelt.

Teemaa laius on 15 m, hooldustee 6 m. Tupikteede lõppu on planeeritud 12x12 m ümberpööramise platsid.

Lisaks on planeeritud väike tupiktee krundile nr 28. Krunt nr 28 olemasolev pääs on krundi põhjaservas ja omanik soovib selle jätta muutmata. Samalt teel on pääs ka krundile nr 29. Teeala laius on 9 m.

Tee kaitsevööndi laius on 10 m sõiduraja teljest. Parkimine lahendatakse elamukruntidel.

Leerimäe tee loodepoolsele küljele on planeeritud kõnnitee.

3.3. Haljastus ja heakorrastus, jäätmekäitlus.

Piirdeaia maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m. 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) on Kodala tee 16a krundi spordiplatsi kõrval teemaal. Sorteeritud prügi kogumine ja äravedu toimub elanike ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.4. Puhkeala.

Ala keskele on planeeritud väike mänguala. Mängualale võimalik rajada tänavakorvpalli ½ plats. Lisaks on kavandatud tegevus-turnimisobjektidega väikelaste mängunurk (liumägi, liivakast, istepink jms.). Mänguala elamukruntide poolsetele külgedele tuleb istutada tihe põõsastus-hekk. Mänguala piire võib olla kõrgem kui elamukruntidel.

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. Teedele on planeeritud tänavavalgustus. Alal on mänguala.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

Planeeritud 18 elamu ja ridaelamute 7 boksi veega varustamine on lahendatud Vana-Tartu mnt äärsest planeeritud veetrassist (AS ELVESO tehnilised tingimused nr.1411 24.08.2004.a.). Ühenduskoht Vana-Tartu mnt. ja Leerimäe tee ristmikul (vt. tehniliste tingimuste lisa ja joon. AP-5). Edasi veetrass jätkub mööda Leerimäe teed. Tuletõrjevee tagamiseks ühendatakse süsteem siibri- ja veemöödukaevuga Ida teega ristumise juures OÜ Kodala ühisveevärgiga. Viimane annab ka võimaluse vajadusel järve- ja puurkaevuvee eraldamiseks. Veetrass 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 705 m. Arvestuslik veekulu $(18+7) \times 0,8 = 20 \text{ m}^3/\text{ööp}$.

Tuletõrjevesi 10 l/sec saadakse olemasolevast ja kolmest juurdeprojekteeritud tuletõrjehüdrandist.

4.2. Kanalisatsioon.

Majandus-fekaalveed $20 \text{ m}^3/\text{ööp}$. juhatakse krundi nr.7 juures asuvasse ülepumplasse ja sealt Vana-Tartu mnt. ja Leerimäe tee ristmikule planeeritud kanalisatsiooni. Projekteeritud on plastmass PVC SN8 rõngasjäikusega torud. Liitumispunktiks on kolmeosaline kontrollpistik otsevoolupõhjaga. Viimane asub vähemalt 0,5 m kinnistu piirist tee poole. Kahe pumbaga pumpla vajalik võimsus on 1 l/sec ja sanitaartsoon $R=20 \text{ m}$. Isevoolse trassi kogupikkus 500 m ja survetrass 450 m.

4.3. Sadevee äravool.

Ümbruses eelvoolud puuduvad. Sadevesi juhatakse pinnasesse. Teelt 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 19 eramut ja 2 ridaelamut ning pumpla.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised nr.42004 08.01.2004 a.

Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 220 kW. Planeeringus on arvestatud eramu ja ridaelamu boksi peakaitsemeks $3 \times 25 \text{ A}$. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Maaüksuste elektrienergiaga varustamiseks on "Mõigu mõisa" 10/0,4 kV mastalajaama asendamine 20/0,4 kV komplektalajaamaga (trafo võimsusega 630 kVA) ja tema 20 kV ringtoide maakaabliga "Jüri-Lehmja" fiidril "Järveääre" alajaamani, lahendatud Elpec AS tööga nr. 31300-K1 "Leerimäe 10 elektrivarustus, Järveküla, Rae vald". Sama tööga on viidud Mõigu mõisa alajaama tarbijad uue alajaama toitele, s.h. krunt nr. 28.

Eramute elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud piki kinnistuvahelisi sõidutee äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses. Paepinnase tõttu on planeeritud tehnovõrgud ühisesse kaevikusse.

Kinnistuvaheliste teedele on ette nähtud välisvalgustus.

4.5. Sidevarustus.

Planeeritava Leerimäe 10 maaüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju Maakond) telekommunikatsioonitooteid on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk.

4.6. Soojavarustus.

Antud piirkonnas tsentraalne soojusvarustus puudub. Keskmise soojuskoormuse kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks ühe elamu (ridaelamu boksi) kohta on 20(15) kW. Küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil. Kütus - õli + tahke (puu, brikett). Kooskõlas Keskkonnaministri määrusega 10.06.02. nr.39 (RTL, 19.06.02. 66, 1032) ei ole nõutud välisõhu saaste arvutusi.

4.7. Gaasivarustus.

Perspektiivsele gaasitrassile on reserveeritud koht teemaal.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tuletõrjevesi 10 l/s saadakse olemasolevatest ja planeeritud hüdrantidest. Lähim olemasolev hüdrant on Ida teel 35 m kaugusel Leerimäe teest. Uued hüdrandid on planeeritud mõlemale tupikteele.

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 10 m, vähim kaugus metsapoolsest krundipiirist on 10 m. Hoonete min. tulepüsivusaste TP3.

Tupikteede lõpus on ümberpööramiseplatsid (vähemalt 12x12 m). Tupikteid ühendav üle sotsiaalmaa krundi kulgev jalgteed on kasutatav ka päästesõitudeks.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma

insener Karri Vabrit