

RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 KINNISTU DETAILPLANEERING

**TÖÖ NR. DP-02-19
STAADIUM: DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: RAPLA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK: MERPET OÜ
KONTAKTISIK: PEETER KÄSPER

PLANEERINGU KOOSTAJA:



ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

ARHITEKTID:

PEETER LIIVANDI

VILLU SCHELER

**TALLINN
2019**

KAUSTA SISU

1	MENETLUSDOKUMENDID
2	SELETUSKIRI
3	LISAD
4	JOONISED
5	KOOSKÕLASTUSED

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID.....	5
MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD.....	5
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 79	5
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS.....	5
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 79 LISA.....	5
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD.....	5
SELETUSKIRI.....	6
PLANEERINGU LÄHTEANDMED.....	6
LÄHTEANDMED.....	6
SEADUSED JA STANDARDID.....	6
PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....	7
ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
ÜLDANDMED.....	8
PLANEERITAVA ALA PIIRID.....	8
GEODEESIA.....	9
ÜLDPLANEERING.....	9
SITUATSIOONISKEEM.....	11
HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	12
HALJASTUS.....	12
JÄÄTMEKÄITLUS.....	12
PLANEERIMISLÄHENDUS.....	12
KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	12
PLANEERINGU ETTEPANEK.....	13
KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID.....	13
VERTIKAALPLANEERIMINE.....	14
JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE.....	14
JUURDEPÄÄSUD.....	14
LIIKLUSKORRALDUS.....	14
PARKIMINE.....	15
TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID.....	15
ÜLDIST.....	15
VEEVARUSTUS.....	15
REOVEEKANALISATSIOON.....	15
SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	16
ELEKTRIVARUSTUS.....	16
SIDEVARUSTUS.....	16
SOOJUSVARUSTUS.....	16
ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED.....	17
TULEOHUTUSNÕUDED.....	17
KESKKONNATINGIMUSED.....	18
KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED.....	18
PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	19
LISAD.....	20
LISADE SISUKORD.....	20
VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST.....	20

RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 25.04.19 NR 1-8/311.....	20
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 325162.....	20
TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 31864636.....	20

JOONISED.....21

JOONISTE SISUKORD.....21

ASUKOHA SKEEM.....	21
TUGIPLAAN.....	21
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS.....	21
PLANEERITAVA HOONESTUSE ILLUSTRATSIOON.....	21

KOOSKÕLASTUSED.....22

KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD.....22

RAPLA VESI AS KOOSKÕLASTUS	22
ELEKTRILEVI OÜ KOOSKÕLASTUS	22
TELIA EESTI AS KOOSKÕLASTUS	22

MENETLUSDOKUMENDID

MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD

	Kuupäev	Järjek. nr
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 79 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS	29.11.2018	1
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 79 LISA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD	29.11.2018	2

SELETUSKIRI

PLANEERINGU LÄHTEANDMED

LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate lähteandmetega:

- Rapla Vallavolikogu otsus 29. november 2018 nr 79 detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne- Rapla Vallavolikogu otsuse nr 79 lisa
- Rapla valla üldplaneering
- Tallinna mnt 37 kinnistu ja lähiala geodeetiline alusplaan. OÜ Rapla Maamöödubüroo (töö nr 18-0061, 12.06.2018)
- Rapla Vesi AS tehnilised tingimused 25.04.19 nr 1-8/311
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 325162
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 31864636

SEADUSED JA STANDARDID

Eesti Vabariigi Planeerimisseadus, Veeseadus, Looduskaitseadus, Ehitusseadustik
Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 - Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded
tuletõrje veevarustusele.
Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa
„Maanteede projekteerimisnormid“.
EVS 834 Linnatänavad.

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:
Jagada Tallinna mnt 37 kinnistu kaheks eraldi kinnituks;
Määrata tekkivate kinnitute ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
Kruuntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned) piiritlemine;
Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA

Rapla Vallavalitsus
Kontaktisik: Cerly-Marko Järvela

TELLIJA, HUVITATUD ISIK

Merpet OÜ
Kontaktisik: Peeter Käsper

PLANEERINGU KOOSTAJA:

Arhitektuuribüroo RAF OÜ
Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn
MTR: EEP000784
REG. NR. 11258187
tel: 55989203
Arhitektid:

Peeter Liivandi
volitatud arhitekt tase 7
Villu Scheler
volitatud arhitekt tase 7

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD
ÜLDANDMED

TALLINNA MNT 37 KINNISTU (ÄRIMAA 100%) katastritunnus- 67001:007:0001	1786 m ²
Planeeritava alal olevad tehnovõrgud	Elekter: Planeeringu ala läbivad Tallinna mnt ääres madalpinge maakaablid. Kinnistul on olemasolev elektrivarustuse liitumine. Side: Planeeringu ala läbivad Tallinna mnt ja Kohtu tänava ääres AS Teliale kuuluvad side maakaablid ja õhuliinid. Olemasoleval hoonel on liitumine sidevarustusega. Kanaliseatsioon: Olemasoleval hoonel on olemas liitumine kanalisatsioonivõrguga Veevarustus: Olemasoleval hoonel on olemas liitumine kanalisatsioonivõrguga
Planeeritava alal olevad hooned	Vastavalt ehitusregistri andmetele paiknevad Tallinna mnt 37 kinnistul: 3korruseline, viilkatusega ning plastvoover viimistlusega ärihoone (ehitisregistri kood 109016135). 1korruseline pesuköök-kuur (ehitisregistri kood 109019936). 1korruseline kuur (ehitisregistri kood 109019937)
Planeeritavale alale juurdepääs	Kinnistule on jalakäijate juurdepääs nii Tallinna mnt poolt kui ka Kohtu tänavalt. Sõidukite juurdepääs on Kohtu tänava poolt.
Planeeritava ala kraavid ja maaparandusobjektid	Kinnistul puuduvad kraavid ning muud maaparandusobjektid.
Kaugus Rapla keskväljakust	ca 300 m

PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritav ala piirneb:

Tallinna mnt 35	Elamumaa 90% Ärimaa 10%	67001:007:0810
Kohtu tn 3	Elamumaa 100%	67001:007:0002
Eha tn 22	Elamumaa 100%	67001:007:0019
6692021 Kohtu tänav L1	Transpordimaa 100%	66901:001:0742
6692101 Rapla-Tuti kergliiklustee L2	Transpordimaa 100%	66901:001:0425
Tallinna maantee L2	Transpordimaa 100%	66901:001:0856

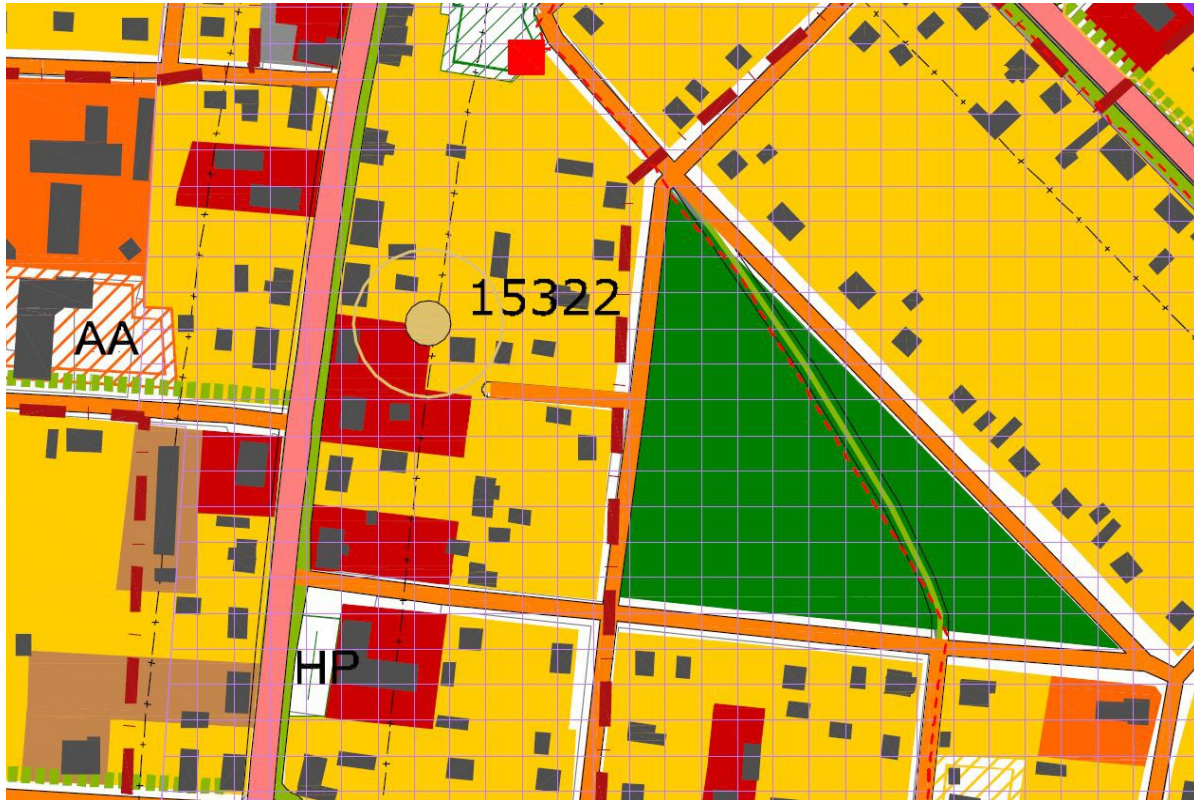
Planeeritava ala vahetus naabruses paiknevad kinnistud:

Tallinna mnt 39	Ärimaa 100%	67001:007:0770
Kaubamaja plats	Üldkasutatav maa 100%	66801:001:0376

GEODEESIA

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500, Rapla maamõõdubüroo OÜ (töö nr 18-0061, 12.06.2018) Koordinaadid määratud L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Planeeritav ala on tasane ning olulisi kõrguste vahesid ei ole.

ÜLDPLANEERING



Väljavõte Rapla valla üldplaneeringu tsooneerimisskeemist.

Planeeringu ala asub Rapla linnas, linna läbiva peatänavaa ääres. Kinnistu on linna põhikeskusest küll pisut eemal kuid on siiski atraktiivne koht väiksematele äridele või büroopindadele, kuna on tagatud hea juurdepääs nii jalakäijatele kui sõidukitele.

Tallinna mnt frondis on läbisegi äri- ja elufunktsiooniga hooned. Esineb hooneid, mille esimesel korrusel on äripinnad kuid ülemistel korrustel elamine. On ka väiksemaid eramaju. Tallinna mnt-ga paralleelses Eha tänavas ning Kohtu tänava tagumises osas paiknevad aga juba ainult eluhooned.

Tallinna mnt 37 kinnistu idapoolne osa on haljasalana pikalt seisnud kasutusest. Varasemalt on see krundi osa olnud ilmselt kasutuses aiamaana.

Planeeringualale ja selle vahetusse naabrusesse varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Tallinna mnt 37 maakasutuse domineerivaks sihtotstarbeks ette nähtud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Piirkond kuulub Rapla linna miljööväärtuslikule alale ning Rapla linna keskuse maa-alale, kus üldplaneeringuga on sätestatud üldised arendustingimused.

Olulisemad kohalduvad üldplaneeringust tulenevad kitsendused on järgmised:

Rapla linnas paiknevate miljööväärtuslike alade üldised arendustingimused:

- Miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb vältida sinna kavandatavate uusehituste või olemasolevate majade ümberehitamisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid (näiteks ebasobivad remondi- ja ehitusmaterjalid, ebasobiv arhitektuurne lahendus jms).
- Säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – väljakujunenud tänavajoon, s.t. Hoonete paiknemist tänava ääres, ühel joonel.
- Juurdeehituste kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema miljöösse sobiliku kujundusega ja paiknema proportsioneeritult.
- Jälgida olemasoleva vana (valdavalt puidust) hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupäraseid detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende ja uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Uute hoonete püstitamine tuleb reeglina kõne alla vaid olemasolevate/endiste hoonete asukohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on aktsepteeritav vaid juhul, kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ning maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi asunud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Majandushoone võib kõiki tuleohutusnõudeid järgides ehitada krundi sügavusse. Tulekindlate konstruktsioonidega/tulemüüri eraldatult on võimalik erinevatel kinnistutel paiknevad abihooned kokku ehitada. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja Päästeameti kooskõlastus.
- Uushoonestust üldjuhul mitte kavandada, eelistada renoveerimist ja restaureerimist.
- Reeglina ei ole lubatud muuta hoonete katusekallet ja kõrgust.
- Katusekorruse kasutuselevõtul olemasolevas mahus kasutada pööninguaknaid vastaval originaallahendusele ning lameaknaid.
- Originaalprojektide järgi ehitatud hoonetel tuleb säilitada fassaadide arhitektuurne ja viimistluslik välisilme. Kaalutletult on lubatud muuta hoone sisemist arhitektuurset lahendust.
- Parkimine tuleb tagada hoonete hoovialadel.

Rapla linna keskuse maa arendamise tingimused:

- Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.
- Suunata keskustesse ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.
- Keskuse maa arendamistegevuse käigus ei tohi ühegi funktsiooni arendamine toimuda avalikult kasutatava ruumi (haljasalade, väljakute, puhkealade, kõnniteede, jalgrattateede) arvel.
- Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab ühendama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone, kus maa-alale antakse lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonid ja kus erinevatel korrustel võivad olla erinevad funktsioonid (nt. alumisel korrusel äri, ülemistel korrustel elamine).
- Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberalade hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.
- Keskusealal ei tohi üldjuhul ehitada kõrghooneid, mis ületavad naabruses asuvate samatüüpsete hoonete kõrgust.
- Hoonestuse kõrguseks keskuseala piires on lubatud kuni 4 korrust, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi. Erandina võib omavalitsuse otsusel lubada kõrgemate hoonete ehitamist, selleks tuleb teostada linnaruumi analüüs.

- Keskuseala detailplaneeringute puhul on omavalitsusel õigus nõuda eskiisi tasemel ehitusmahtude joonist (nt. makett, 3D pilt).

SITUATSIOONISKEEM



Tallinna mnt 37 kinnistu paiknemine (Maa-ameti fotoldu)

HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

HALJASTUS

Kinnistul paikneb kõrghaljastus peamiselt ida poolses osas, planeeritava uue elamukrundi alal. Suures osas on olemasolev haljastus võimalik säilitada. Likvideeritakse mõned uue hoonestuse ning parkimisala alla jäävad puud. Uue haljastuse rajamine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 vastu võetud määrusele nr 21 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri“.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16.01.2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse.

Planeeritavale krundile POS 1 on planeeringus ette nähtud ehitusala abihoone ja varjualuse ehitamiseks. Abihoonega samas mahus on lubatud ka prügimaja rajamine. Planeeritavale krundile POS 2 on jäätmekonteinerid võimalik paigutada kinnistule sissepääsu juurde.

Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Territooriumi haldajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest lammutus- ja ehitusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

Ehitamise käigus likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

PLANEERIMISLAHENDUS

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linnas, linna läbiva Tallinna mnt ääres. Tegemist on üldplaneeringu kohaselt linnakeskuse ning miljööväertusliku alaga.

Tallinna mnt äärne hoonestus koosneb selles piirkonnas peamiselt 2-3 korruselitest puitmajadest, milledest paljudel on esimestel korrustel äripinnad ning ülemistel korrustel elamispinnad.

Lõuna küljest piirneb planeeringu ala Kohtu tänavaga, mille ääres on juba ainult üksikelaamute krundid.

Kuna tegemist on kahe tänava ristumiskohale jääva krundiga, siis võiks see olla üleminekuks Tallinna mnt äärsest segafunktsiooniga hoonestusest Kohtu tänava äärsetele elamutele.

Tallinna mnt 37 kinnistul paiknev olemasolev hoone on 2korruseline, äripindadega puitmaja.

PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada Tallinna mnt 37 kinnistu kaheks.

Tallinna mnt äärde jääv kinnistu (POS 1) on vastavalt katastriüksuse liigile planeeritud 100% ärimaana.

Vastavalt detailplaneeringu liigitusele jaguneb kinnistu 95% ärimaaks ning 5 % korterelamumaaks.

Ärifunktsioonidena on lubatud: ÄK (Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa), ÄV (Väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa) ÄB (Kontori-, ja büroohoone maa) ja ÄM (Majutushoone maa). Erinevate ärifunktsioonide osakaal võib vastavalt tulevasele vajadusele varieeruda.

Kohtu tn äärde moodustuv uus kinnistu (POS 2) on vastavalt katastriüksuse liigile planeeritud 100% elamumaana.

Vastavalt detailplaneeringu liigitusele on lubatud 95 % EP (Üksikelamumaa) ja 5 % Ärimaa.

Ärifunktsioonidena on lubatud: ÄK (Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa), ÄV (Väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa) ÄB (Kontori-, ja büroohoone maa) ja ÄM (Majutushoone maa). Erinevate ärifunktsioonide osakaal võib vastavalt tulevasele vajadusele varieeruda.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID

Joonisel DP-02 on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Planeeringus puudub vajadus servituutide kehtestamiseks.

Kinnistu POS 1

Hoonete välisviimistlus	Horisontaalne või vertikaalne puitlaudis. Lubatud on asutada ka katteliistudega kaaslaudist ning osaliselt ka diagonaallaudist. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.
Harja suund	Hoone põhimahus säilib olemasolev harja suund
Katuse kalle, hari, räästad	Katuse kaldenurka on lubatud muuta tõstes katuse harja kõrgust kuni 1,5 m. Katuse kalle projekteerida põhiosas kõikides külgedes võrdsena. Katusest välja ulatuvate vintskappide kalle projekteerida arvestades arhitektuurset sobivust. Katuse räästa kõrgus peab jääma olemasolev.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Olemasolev hoone- olemasolev kõrgus + 1,5 m Uued abihooned - 5m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Olemasolev hoone- 3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus Abihoone- 1 korrus (3 korrust on lubatud rekonstrueeritava hoone katusekorruse väljaehitamise võimaldamiseks)
Kruntide vahelised piirded	Tallinna mnt poolsel küljel on piirdeaia rajamine lubatud joones olemasoleva hoonestusega. Tallinna mnt äärne kinnistu osa on lubatud eraldada hekkidega. Piirdeaedaia

	kõrgus naaberkinnistute vahel kuni 1,5m, Tallinna mnt ja Kohtu tn ääres kuni 1,2 m. Tänavate ääres kasutada kas puitlippaeda või võrkpiiret koos hekiga.
Tallinna maantee L2 tulenevad piirangud	Planeeringualale ulatub Tallinna maantee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndist tulenevad piirangud on sätestatud Ehitusseadustikuga.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Planeeringu alal paiknevad AS Teliale ning Elektrilevi OÜ-le kuuluvad side- ning madalpingekaablid. Kaablite kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool kaabli telge.

Kinnistu POS 2

Hoonete välisviimistlus	Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.
Harja suund	Viilkatuse puhul risti või paralleelselt Kohtu tänava poolse kinnistu piiriga.
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle põhimahus 25-45 kraadi. Osaliselt on lubatud ka lamekatuse kasutamine (näiteks varjualused garaažid jms).
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Eluhoone- 9,0 m Abihoone – 5,0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Eluhoone- 2 korrust Abihoone- 1 korrus
Kruntide vahelised piirded	Piirdeaedaia kõrgus naaberkinnistute vahel kuni 1,5m, Kohtu tn ääres kuni 1,2 m. Tänavate ääres kasutada kas puitlippaeda või võrkpiiret koos hekiga.
Kohtu tänavast tulenevad piirangud	Planeeringualale ulatub Kohtu tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndist tulenevad piirangud on sätestatud Ehitusseadustikuga.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Planeeringu alal paiknevad AS Teliale ning Elektrilevi OÜ-le kuuluvad side- ning madalpingekaablid. Kaablite kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool kaabli telge.

Planeeringu ala hoonestuse illustreerimiseks on käesoleva planeeringu raames koostatud planeeritava hoonestuse mahuline eskiislahendus.

Kinnistu Pos. 2 arhitektuurne lahendus projekteerida ainuprojektina.

Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada hoonete eskiisprojektid täiendavalt Rapla vallaarhitektiga.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala on valdavalt tasane ning suuremaid kõrguste vahesid ei esine. Täpsem vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE

JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav krunt POS 1 paikneb Tallinna mnt ääres. Hoonel säilivad olemasolevad jalakäijate juurdepääsud Tallinna mnt äärse kõnnitee kaudu ning Kohtu tänava poolsest

platsilt. Sõiduautode juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsu Kohtu tänava poolt.

Planeeritava krundi POS 2 kasutamiseks on planeeritud uus sõiduautode ja jalakäijate sisse pääs kohtutänava äärde.

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuga lisanduv liikluskoormus piirkonnale ei ole märkimisväärne ning ei avalda olulist mõju liikluse toimimisele. Planeeringust ei tulene olemasolevate ristmike ümberehitamise vajadust.

Planeeringu joonistel on näidatud Tallinna mnt ja Kohtu tänava ristmiku nähtavuskolmnurk vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ p 5.2.7 ja tabel 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskauguseks ristmikul on mõlemas suunas arvestatud 120 m. Tallinna mnt ja Kohtu tänava ristmikku lahendust planeeringuga ei muudeta, samuti ei ole planeeringuga kavandatud ristmiku lähedusse haljastust ega piirdeid. Seega ei kaasne planeeringuga ristmiku nähtavuse halvenemist.

Planeeritud kinnistute Kohtu tänavale avanevate väljasõitude puhul ei ole arvestatud nähtavuskauguse nõuetega kuna tegemist on sissesõitudega üksikule kinnistule ning Kohtu tänava liiklussagedus on madal.

PARKIMINE

Parkimise planeerimisel on arvestatud standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõuetega.

Krundile POS 1 planeeritud äripindade parkimine on arvestatud kinnistu ida poolse külje äärde, hoovialale. Äripindasid külastavate klientide parkimine on võimalik ka Tallinna mnt äärde jäävatel parkimiskohtadel ning Kohtu tänava parkimisplatsil.

Krunt Pos 2 parkimine lahendatakse täielikult planeeritud kinnistu piires.

TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID

ÜLDIST

Planeeringuga kavandatakse uued kommunikatsioonide liitumised Planeeritud uuele elamukrundile. Olemasoleva hoone liitumispunktid säilivad ja neid ei muudeta.

VEEVARUSTUS

Veevarustus lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele 25.04.19 nr 1-8/311

Olemasoleva hoone ja krundi POS 1 veevarustuse lahendust ja liitumist planeeringuga ei muudeta.

Planeeringuga kavandatud uue elamukrundi POS 2 veeühendus on planeeritud Kohtu tänavalt olemasolevast PE Ø 63 mm torustikust. Ühendus kavandada elektrikeevis puursadulaga 63/32mm.

Uus veevarustuse liitumispunkt on planeeritud Kohtu tänava äärde 1 m kaugusele kinnistu piirist. Kinnistuisene torustik rajada vähemalt 1,8 m sügavusele ja 15 cm paksusele liivakihile. Esmane tagasitäide toru peale (30cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.

Hoone veemöödusõlme paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis vastavalt Rapla Vesi tehnilistele nõuetele.

Uute liitumispunktide ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Rapla Vesi AS-ga.

REOVEEKANALISATSIOON

Veevarustus lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele 25.04.19 nr 1-8/311

Olemasoleva hoone ja krundi POS 1 reoveekanaliseerimise lahendust ja liitumist planeeringuga ei muudeta.

Planeeringuga kavandatud uue elamukrundi POS 2 reoveekanaliseerimine juhitakse Kohtu tänavale olemasolevasse kanalisatsiooni-kontrollkaevu abs sügavus/torupõhi 62,77 m.

Uus kanalisatsiooni liitumispunkt on planeeritud Kohtu tänava äärde 1 m kaugusele kinnistu piirist. Kasutada vaatluskaevu min Ø 200/160 mm.

Kanaliseerimisüsteem ehitada iseveolsetest PVC kanalisatsioonitorudest min Ø 160 mm.

Kanaliseerimisüsteemides kasutada ainult veekindlaid ja standardseid ühendusdetalle.

Kanaliseerimistorustik rajada 15 cm paksusele killustikalusele, maksimaalse fraktsioonisuurusega 16 mm. Esmane tagasitäide toru peale (30 cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.

Sade- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Kinnistu kanalisatsioon ehitada vastavalt kehtivatele ehitusnormidele.

SADEMEVEEKANALISATSIOON

Planeeringuga ei ole täiendavat sadeveekanaliseerimise planeeritud.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 325162.

Olemasoleva hoone ja krundi POS 1 elektrivarustuse lahendust ja liitumist planeeringuga ei muudeta.

Planeeringuga kavandatud uue elamukrundi POS 2 elektrivarustusega liitumiseks on Tallinna mnt äärde planeeritud uus liitumiskilp, millest tuuakse elektri maakaabel kinnistu piirile läbi kinnistu POS 1.

Täpsem tarbimisvõimsus ning vajalik peakaitsme suurus täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

SIDELVARUSTUS

Sidelvarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31864636.

Olemasoleva hoone ja krundi POS 1 sidevarustuse lahendust ja liitumist planeeringuga ei muudeta.

Planeeringuga kavandatud uue elamukrundi POS 2 sidevarustusega liitumiseks on Kohtu tänava äärde planeeritud uus sidevarustuse liitumispunkt lähtuvana olemasolevast sidekaevust V5.

Planeeringuga on lahendatud uue sidekanalisatsiooni paiknemine kinnistu sees ning jõudmine uue hoonestuse piiresse tulevasse tehnoruumi. Kinnistusisese sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m ja teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Vajadusel kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-TG.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 652 4000).

Täpsem sidevarustuse lahendus esitatakse hoonestuse ehitusprojektidega.

SOOJUSVARUSTUS

Täpsem küttelahendus projekteeritakse ehitusprojektide staadiumis. Kütteks kasutatakse lokaalseid lahendusi- näiteks maaküte, õhkküte või pelletiküte.

ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

Uue hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 vastu võetud määruses nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatud nõudeid energiatõhususele.

Kõivõrd kinnistu paikneb Rapla linna miljööväärtslikul hoonestusalal, siis ei ole olemasoleva hoone rekonstrueerimisel energiatõhususe miinimumnõuete täitmine kohustuslik.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuenergia kasutuselevõtuks.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoonestus peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud

ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusabinõude projekteerimisel on võetud aluseks Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 - Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. EVS 812-6:2012 (Ehitiste tuleohutus osa 6. Tuletõrje veevarustus)

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3

Hoonete minimaalsed ohutuskujad lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Juhul kui naaberkiinnistute olemasolev hoonestus või samale kiinnistule planeeritavad kõrvalhooned jäävad teineteisele lähemale kui 8 m rakendatakse uue hoonestuse projekteerimisel vajalikke tuleohutusmeetmeid.

Planeeritud kasutusviis:

I- eluhoone

IV- kaubandushoone

V- büroohoone

Tuletõrje veevarustus on tagatud Tallinna mnt ääres paiknevate tuletõrjevee hüdrantidega. Lähim hüdrant asub Tallinna mnt ja Sulupere tn ristmikul, hoonest ca 50 m kaugusel.

KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju planeeringuala- ja lähiümbruse keskkonnatingimustele. Looduskaitselisi objekte, looduskaitsealuseid liike ega maardlaid planeeringualal ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks. Ehitusjätmete käitlemist käsitleda ehitusprojektides.

Valgusreostust vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see võimalikult vähe põhjustaks liigset häiringut elamute piirkonnas ja liiklusele teedel. Vibratsiooni võib esineda lammutus- ja ehitustöödel.

KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

- Planeeringuala kinnistu valgustada ning tagada hea nähtavus. Krundi ja hoone fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, ukсед ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistu sobiva piirdega.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

Ehitusõigus realiseeritakse krundi POS nr 1 ja 2 igakordsete omanike poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

LISAD

LISADE SISUKORD

LISA NIMETUS	Järjek nr
VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST	1
RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 25.04.19 nr 1-8/311	2
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 325162	3
TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 31864636	4

JOONISED

JOONISTE SISUKORD

JOONISE NIMETUS	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM	SS-01
TUGIPLAAN	DP-01
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-02
PLANEERITAVA HOONESTUSE ILLUSTRATSIOON	

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD

KOOSKÕLASTUS	Järjek. nr
RAPLA VESI AS KOOSKÕLASTUS (e-kiri)	1
ELEKTRILEVI OÜ KOOSKÕLASTUS NR 6900300851, 05.06.2019	2
TELIA EESTI AS KOOSKÕLASTUS NR 32134367, 03.06.2019	3