

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

Projekti juht	insener H.Kerde
Planeerimislahendus	arhitekt L.Jaanus
Teed ja vertikaalplaneerimine	arhitekt L.Jaanus konsultant V.Jänes
Veevarustus ja kanalisatsioon	insener E.Himberg
Elektri- ja sidevarustus	insener M.Nuga
Arvutitehnik	M.Kuusk

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Ajalooline taust
 - 2.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
 - 2.3. Maakasutus
 - 2.4. Maastikuline iseloomustus
 - 2.5. Haljastus ja heakord
 - 2.6. Geoloogia
 - 2.7. Olemasolev hoonestus
 - 2.8. Teed liikluskorraldus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Planeerimisprotsessi kulg
 - 3.2. Keskkonna muudatuste planeerimine
 - 3.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 3.4. Tehnovõrgud
 - 3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 3.6. Tuleohutuse tagamine
 - 3.7. Tehnilised näitajad
4. Kooskõlastuste koondtabel ja dokumendid

II LISAD

1. Alan Ian Morley-Fletcheri avaldus 10.01.2004 detailplaneeringu algatamiseks
2. Rapla Vallavolikogu otsus 29.01.2004 nr.1
3. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks nr. 01/02 02.veebr. 2004 koos maaüksuse plaaniga
4. Valtu ja Tiigi maaüksuse detailplaneeringu lähteandmete selgitamise arutelu protokoll 28.05.2004
5. Rapla maakonna muinsuskaitse inspektori kiri 14.06.2004
6. Keskkonnaministeeriumi kiri 18.06.2004 nr.16-6/4545-4 koos Valtu küla osaplaneeringu tsoneerimise skeemiga
7. Valtu ja Tiigi ning Phoenix'i kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse teise arutelu protokoll 18.augustil 2004.a.
8. Rapla Vallavolikogu otsus 28.aprillil 2005.a.
9. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 11/04 28.04.2005.a. Valtu ja Tiigi, Karjalauda, AS Phoenix kontori, Põllutööriistade kuuri, Masinahoieplatsi kinnistud ja nendega piirneva Tallinn-Rapla-Türi T-15 maantee maa-alal
10. Valtu ja Tiigi ning sellega piirnevate kinnistute detailplaneeringu eskiisprojekti muutmise kokkulepe 20.04.2005
11. OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond – Tehnilised tingimused N° 53048
12. Rapla Vesi AS – Tehnilised tingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimiseks
13. Elion Ettevõtte Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3135770

III JOONISED

- Joonis 1 Asukoha skeem
Joonis 2 Väljavõte Rapla valla üldplaneeringus M1:10000
Joonis 3 Tugiplaan M 1:500
Joonis 4 Põhijoonis M 1:500
Joonis 5 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
Joonis 6 Liiklus ja haljastus M 1:500
Illustreeriv materjal tugiplaani juurde

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Rapla vallas, Valtu külas asuva Valtu ja Tiigi, Karjalauda, AS Phoenix kontori, Põllutööriistade kuuri, Masinahoivlatsi kinnistute ja nendega külgneva Tallinn-Rapla-Türi maantee T-15 maa-ala detailplaneering on algatatud Rapla Vallavolikogu otsusega 29.01.2004 nr.1 "Alan Ian Morley-Fletcherile kuuluval Valtu ja Tiigi kinnistul" ja redigeeritud Rapla Vallavolikogu otsusega 28.aprillil 2005.a.

1.1. Lähteandmed

- Rapla Vallavalitsuse "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks" 11/04 28.04.2005
- topogeodeetiline alusplaan, koostatud Rapla Maamõõdubüroo poolt novembris 2003 ning täiendatud juunis 2004
- EV Keskkonnaministeeriumi kiri 18.06.2004 nr. 16-6/4545-4
- väljavõte Rapla linna ja valla üldplaneeringust
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
Planeeringu koostamisel on arvestatud
- planeeritaval alal kujunenud olukorraga
- tellija ning teiste asjast huvitatud isikute soovidega
- kehtiva seadusandluse, standardite ja normidega

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

1. Kvaliteetse elukeskkonna kavandamine lähtuvalt olemasolevatest säilitatavatest väärtustest ja sellega sobivast uuest arhitektuursest kvaliteedist.
2. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine.
3. Uute kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine.
4. Tänavate maa-alade j liikluskorralduse põhimõtete kavandamine.
5. Tehnovõrkude- ja rajatiste paigutuse planeerimine.
6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.
7. Tuleohutuse ja kuritegevuse riske vähendavate abinõude määramine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ajalooline taust

Esimesed teated Valtu mõisa kohta on aastast 1412 nimega Koeltes. 19.sajandi algusest kannab nime Waldau (Valtu) sellenimelise küla järgi. Valtu mõisa uhke härrastemaja koos kõrvalhoonega valmis 18.saj. lõpus. Pärast mõisa põletamist 1905.aastal seda enam ei taastatud. Valtu mõisas oli kõrgelt arenenud karjakasvatus, aurujõul töötav meierei, viinavabrik, saeveski, õllepruulikoda, külades 3 tuuleveskit, neist üks on veel säilinud ja võetud riikliku muinsuskaitse alla. Planeeritava alal on muinsuskaitse kinnismälestisi 3 hoonet – neist 2 mõisateenijate elamut kummalgi pool hävinud härrastemaja esist väljakut ja jääkelder viinavabriku varemete lähedal. Mõisa-ajast on veel säilinud hobusetall, saunahoone ja pärast mõispõletamist õllepruulikojast ümberehitatud häärber, kus peale Eesti Vabariigi iseseisvumist elas kindralmajor Arthur-Aleksander Lossmanni perekond.

2.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Rapla linna piirist 1,0 km kaugusel ja haarab edela-kagu suunas kulgeva Tallinn-Rapla-Türi T-15 maanteeõlgu. Loodepoolne planeeritav ala haarab suure osa looduskaitse all olevast mõisapargist koos maanteeäärse alleega. Kagupoolse piiri taha jääb väikeelamute maa-ala, mille piir langeb kokku kuivenduskraavi teljega. Kirdesuunaline piir kulgeb Vigala jõe teljel. Loode suunas külgneb planeeritav ala pargi ja kahe elamukrundiga.

2.3. Maakasutus

Kehtiva Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maa sihtotstarve enamuses põllumajanduslike tootmishoonete maa, maatulundusmaa, haljasala ja ühiskondlik keskus. Maareformi läbiviimise tulemusena on moodustatud kinnistud, milledest enamused on katastrisse kantud. Kolm maaüksust on erastamiskohustusega jätkuvalt riigi omanduses. Valdav osa Alan Ian Morley-Fletcherile kuuluvast maast on maa-ameti andmetel maatulundusmaa, mis looduslike tingimuste ja olemasolevate ehitiste tõttu on selleks sobimatu. Phoenix kontori, Karjalauda, Põllutööriistade kuuri ja Masinahoiuplatsi kinnistud on põllumajanduslike tootmishoonete maa.

Planeeritava ala suurus on 12,5 ha.

2.4. Maastikuline iseloomustus

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane üksikute inimtekkeliste küngaste ja lohkuude, kraavide ja tiikidega. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +65,5.....+60,5. Madalamad alad on põhjapoolses osas Vigala jõe endise sängi ja maaparandusega kaevatud uue jõesängi vahel. Kevadise suurvee ajal esineb tavaliselt üleujutusi, mis on tingitud põhiliselt eelvoolu ja sillaaluse truubi ummistustest ja kaitsevalli ebaühtlasest kõrgusest. Vana jõesängi kohale varem rajatud tiigid on veerohked ainult suurvee ajal, kuna siis toimub tagasivool tiiki seda jõega ühendava kraavi kaudu. Jõe eelvoolu ummistused ilmnesisid selgelt 2005.a. jaanuaris, mil veetase sillatruubist allavoolu oli 30 – 40 cm madalam ja ülevool teisel pool silda ei suundunud mitte jõgepidi vaid pargi suunas. Üleujutuse vältimiseks on vaja kaldavalli madalamad kohad täita kõrgusmargini +61,0, tiike ühendava kraavi suudmesse ehitada lüüs-regulaator ja korrastada veevool.

2.5. Haljastus ja heakord

Haljastus planeeritaval alal on liigirikas, millest väärtuslikum osa pärineb mõisaajast. Sellele lisandub ühismajandi aegu endis kontorihoone ümbrusesse rajatu. Hooldamata aladele on tekkinud võsa, esineb murdunud puid, koristamata varemeid. Eriti korratu on mahajäetud tootmishoonete ümbrus ja masinate hoiuplats. Kõige sellega külgneb riikliku looduskaitse alla võetud Valtu mõisa park ja allee ning muinsuskaitse kinnismälestised. Vigala jõe kaldaala on kasutuseta, võsastunud, ilmetu, esineb üleujutusi.

2.6. Geoloogia

Planeeritav ala asub moreentasandikul, mille nõod on täitunud neis paiknenud kohalike jääpaisjärvede setetega. Aluspõhja kivimite ja jääaja setete – moreeni, pealispinnad on maapinnaga võrreldes märksa ebatasasemad. Aluspõhja raiküla lademe lubjakivi pealispind on maapinnast 8-10 m sügavusel. Lubjakivil lasuv saviliiv – või jäme purdmoreeni paksus ületab 5 m. Moreeni katab jääjärvelise liivsavi-saviliiva kiht, mille paksus eri paigus on väga erinev. Endiste ja praeguste ehitiste piirkonnas esineb erineva paksuse ja koostisega täitepinnast. Toodud andmed pärinevad üldistatult Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo poolt 1995.aastal tehtud Valtu mõisakompleksi õllepruulihoone uurimistöö aruandest. Iga uusehituse projekteerimiseks on vajalik teha ehitusaluse pinnase kohta täpsustav uuring.

2.7. Olemasolev hoonestus

Olemasolev hoonestus pärineb erinevatest aegadest. Muinsuskaitsealused ja miljööväärtuslikud mõisaansambliisse kuulunud hooned ja haljastus on kõrvuti kolhoosiaegsete tootmishoonetega, milledest osa on kasutusel, osa mahajäetud, lagunened, ümbrus reostatud. Põllumajandusliku tootmistsooni mõjutsoon (vähemalt 50 m) ulatub ühelt poolt planeeringualaga külgnevale elamumaale, teiselt poolt langeb kokku muinsuskaitse kinnismälestiste kaitsetsooniga. Olemasolevate hoonete analüüs: esialgne ja praegune funktsioon, väärtushinnang ja ettepanek edaspidiseks kasutuseks on toodud joonisel nr 3.1 tabeli kujul koos eksplikatsiooniga.

2.8. Teed ja liikluskorraldus

Valtu küla kompaktselt hoonestatud ala paikneb Tallin-Rapla-Türi maantee T-15 ja Tallinn-Lelle raudtee vahelisel alal. Sellele intensiivse liiklusega maantee 1,1 km pikkusele teelõigule on käesoleval ajal 6 pealesõitu, nendest 3 käsitletaval planeeringualal. Seda teelõiku ääristab kahelt poolt looduskaitse all olev allee, mis oluliselt raskendab nähtavust väljasõidul peateele. Planeeritava ala sisse jääv peamine liiklustelg algab maanteelt ja kulgeb üle Vigala jõe olemasolevate elamute ja suvilate juurde. Peatee ja sellega liituvad juurdepääsuteed, parklad ja masinate hoiuplatsid on asfaltkattega ning rahuldavas korras v.a. põllutöomasinate hoiuplats. Teemaa on seni eraldamata. Liikluskorraldus koos juurdepääsudega olemasolevatele ja moodustatavatele kinnistutele vajab kompleksset lahendamist. Aadressi Pargi tn.1 ja 2 kannavad vaid 2 teest vasakul paiknevat elamut. Vigala jõge ületav sild on piirdeta, truubi läbivool takistatud.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Planeerimisprotsessi kulg

Planeeringu koostamine on pidev protsess, mille käigus jõutakse lõpliku lahenduseni. Planeerimislahenduse idee arenes koostöös kohaliku omavalitsuse, kinnisasjade omanike ja teiste planeeringut puudutavate ametkondade esindajatega.

3.1.1. Planeerimisprotsess algas olemasoleva olukorra hindamise ja kaardistamisega (vt. joonis DP-3), mille alusel koostati *esimene eskiislahendus* – “Valtu küla osaplaneeringu tsoneerimise skeem”, mille alusel saadi Keskkonnaministeeriumilt luba ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vigala jõe kaldakaitsetsoonis (vt. lisa nr. 6)

3.1.2. *Teise eskiislahenduse* arutelul 18.augustil 2004 (vt. lisa 7) tehtud muudatused on osapoolte allkirjadega fikseeritud eskiislahenduse joonistel.

3.1.3. *Kolmanda eskiislahenduse* kohta , mis arvestas kõiki eelnenud kokkuleppeid, sai planeerija Rapla Vallavalitsuse esindajate Ülo Saare ja Haimar Soosalu ning AS Phoenix juhatuse liikme Rein Kaidla vahel 20.04.2005 sõlmitud “Muutmise kokkulepe” (vt. lisa nr. 10). 28.04.2005 sai planeerija Rapla Vallavalitsuselt Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks” nr. 11/04, mis asendas varemkehtinud lähteülesannet. Samal kuupäeval Rapla vallavolikogu muutis detailplaneeringu koostamise aluse otsuses (29.juunist 2004) punkt.nr.1. Muudatus oli järgmine: “Algatada detailplaneering Rapla vallas Valtu külas “Valtu ja Tiigi, Karjalauda, AS Phoenix kontor, Põllutööriistade kuur, Masinahooplatsi kinnistutel ning nendega piirneva Talinn-Rapla-Türi T-15 maa-alal” maade kinnistuteks jaotamiseks, kinnistutele hoonestusõiguse seadmiseks ja liiklusskeemi määramiseks”.

- 3.1.4. Käesoleva, planeerimislahendusega on muudetud 20.04.2005 sõlmitud kokkuleppe alusel (lisa nr. 10). Selle realiseerimisega halveneb mingil määral eelmistes variantides lahendatud liikluskorraldus ja keskkonnaseisund.,

3.1.5. *Üldplaneeringu muutmise ettepanek.*

Planeerimise seaduse §9.7 kohaselt võib detailplaneering sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Käesoleva detailplaneeringuga tehti seda ainult osaliselt. Antud juhul oleks olnud otstarbekam üldplaneeringu muutmise ettepanekuga haarata kogu Valtu küla tihehoonestusega ala nii maakasutuse sihtotstarbe ja liiklusskeemi kui ka miljööväärtusliku ala piiri määramiseks.

3.2. Keskkonna muudatuste planeerimine

3.2.1. Tsoneerimine

Kuna planeeritava ala seni kehtiv maakasutus koosneb maatulundusmaast ja põllumajanduslike tootmishoonete maast, mis ei ole kooskõlas tegelikkusega ega ümbritseva keskkonnaga, osutus detailplaneeringu eesmärke silmas pidades koostada esmalt “Valtu küla osaplaneerimise skeem” (vt. lisa nr. 6).

Tuginedes Keskkonnaministri poolt aktsepteeritud (kooskõlastatud) planeeringu eskiislahenduse skeemile on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine järgmiselt:

- *maatulundusmaa*, mille hulka kuuluvad ka muinsuskaitse alused kinnismälestised ja loodukaitse all olevad alad, muuta *elamu- ja haljasalade maaks*
- *põllumajanduslike tootmishoonete maa*, asukohta ja olemasolevat hoonestust arvestades, muuta *ärirmaaks*

- liikluskorralduse põhimõtetest ja planeeringu vajadusest lähtuvalt on kavandatud seni puudunud *teemaa*.

3.2.2. Krundijaotuse planeerimisel on lähtutud järgmistest printsiipidest:

- olemasolevatele hoonetele on ette nähtud seni puudunud krundid.
 - planeeringu otstarbest lähtuvalt on muudetud seniseid kinnistute piire
 - vabadele, seni kasutuseta aladele on kavandatud uued elamukrundid selliselt, et need koos ajalooliste hoonete ja haljastusega moodustaksid tervikliku miljööväärtusliku ala
 - avalikus kasutuses olevatele parkidele on moodustatud eraldi kinnistud.
- Kruntide ehitusõigus:* sihtotstarve, iseloomustavad andmed, piirangud ja olulisemad arhitektuurinõuded on toodud tabeli kujul põhijoonisel (vt. joon. 4)

3.2.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeerimisseaduse § 9.7 kohaselt võib detailplaneering sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Antud juhul oleks otstarbekas üldplaneeringu muutmisega haarata kogu Valtu küla tihehoonestus ala nii maakasutuse sihtotstarbe, liiklusskeemi kui ka miljööväärtusliku ala piiri määramiseks. Käesolev detailplaneering on tehtud seda ainult planeeritava ala ulatuses. (vt. joon.4)

3.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud lähiümbruses ja planeeritaval alal olevate teede paiknemist ning vastavust liiklustingimustele. Tänavate maa-alad on graafiliselt vormistatud põhijoonisel nr.4 ning liikluskorraldus ja haljastus joonisel 6.

3.3.1. Tänavate maa-alad. Kõigile olemasolevatele ja kavandatud liiklussuundadele on planeeritud seni puudunud teemaa piirid selliselt, et sinna mahuksid ka vajalikud tehnovõrgud. Kõik planeeritud transpordimaad ja servituutidena eramaale kavandatud kergliiklusmaad on ette nähtud avalikuks kasutuseks vastavalt teeseaduses ettenähtud tingimustele.

Väljavõtte teeseadusest §4 Avalikult kasutatav tee ja eratee: "...Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutuseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitus eratee omanikule ning teolude kulude kandjad."

3.3.2. Liikluskorraldus näeb ette likvideerida liiklusohhtlikud pealesõidud Tallinn-Rapla-Türi maanteele looduskaitsealuse allee kohal.

- *Põhiline juurdepääs* planeeritavale alale toimub Tallinn-Rapla-Türi T-15 maanteelt olemasoleva Pargi tänava kaudu, millelt jätkub liiklussuund teisel pool Vigala jõge olevale elamute ja suvilate alale Juurdepääs endisele Phoenix kontori kinnistule kavandatud elamukrundile on ette nähtud olemasolevalt pargiga külgnevalt sõiduteelt.
- *Uute hoonestusalade teenindamiseks* ja olemasolevate hoonete liikluskorralduse parendamiseks on planeeritud teemaa Pargi põik. Uus Luha tänav algab Pargi põik olemasolevalt teelt suubumisega Tallinn-Rapla Türi T-15 maanteele. Selliselt kavandatud liiklusskeemiga saaks kas likvideerida või vähendada halva nähtavusega väljasõitu Pargi tänavalt tugimaanteele T-15. Esialgsetes planeeringuvariantides oli äri- ja teeninduskeskust läbivate projekteeritud tehnovõrkude suunas varem kavandatud Arturi tänav eesmärgiga:
 - vähendada läbisõite uuest elamupiirkonnast
 - anda paremad juurdepääsud ärimaale kavandatavatele ettevõtetele
 - tagada tehnovõrkude servituudialad piki kvartalisesetead ja kinnistute piire
 - likvideerida väljasõit looduskaitsealusel alleel.

Arturi tänava ühendamine Luha tänavaga saab kaalumisele tulla AS Phoenix kinnistutele hiljem koostatava planeeringuga.

- Kergliikluse teed
Täienduseks planeeritud tänavatele on nii kohalike elanike kui ka külaliste käigusuundi arvestavalt planeeritud jalakäijatele ning jalgratturitele kergliiklusteed:
- looduskaitsealust parki ja arhitektuurimälestiste kinnistuid läbiva likvideeritava sõidutee asemel nähakse ette kergliiklusteed selliselt, et nendelt avanevad vaated kaitsealustele objektidele
- miljööväärtuslikul alal Pargi põik ajalooliste hoonetega külgnevatele haljasaladele on kavandatud tänavaid ühendavad jalgteed
- jalakäijate liiklusala tänavatel tähistatakse teekattel
- ülekäigukoht teisel pool Tallinn-Rapla-Türi maanteed kulgevalt jalgrattateelt planeeritavale alale tähistatakse vastavate ohumärkidega.
- Parkimine
 - Avalikuks parklaks turistidele ja teeninduskeskuse külastajatele on otstarbekas jätta olemasolev parkimisplats pos.41, mis mahutab kuni 35 kohta. Lisaks sellele on parkimisvõimalus pos.39 Arturi trahteri juures 6 kohta, sepikoja juures pos.7 juures 4 kohta ja Pargi põik 3 pos.17 külastajatele 6 kohta. Pargi põik 1 pos.17 majutushoone juures on 15-kohaline suletud parkla klientidele.
 - Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid. Lisaks on võimalik parkida kruntidele sissesõidul (garaažide ees). Parkimiskohad ja paigutus lahendatakse hoonestusprojektiga vastavalt tulevase omaniku vajadusele. Liikluskorraldus ja parkimisvajadused kinnistutel 6, 8, 11 lahendatakse eraldi planeeringuga.

3.4. Tehnovõrgud

3.4.1. Elektriõa seletuskiri

Käesolev Valtu ja Tiigi maaüksuse elektrivõrgu detailplaneering vastab OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna poolt 21.09.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 53048 (vt. lisa 11).

Planeeritava ala tarbijaid toitev Õuna 10/0,4 kV 400 kVA alajaam vahetatakse välja kahe trafoga 2x400 kVA alajaama vastu.

Õuna alajaama arvutuslikud koormused:

A. Olemasolevad:

1. Tööstus ja teenindus	-200 kW
2. Elamud	-100 kW
3. Tänavavalgustus	-5 kW
	kokku -305 kW

B. Planeeritavad:

1. Tööstus ja teenindus	- 80 kW
2. Elamud	-115 kW
3. Tänavavalgustus	-5 kW
	kokku -200 kW

Reserv ~10% -55 kW

kõik kokku -560 kW

Valin trafoalajaama võimsuseks 2x400 kVA.

Olemasolevad tarbijate toitekaablid ühendatakse uue alajaamaga.

Alajaama 0,4 kV jaotusseadmest on ette nähtud planeeritavate ja osaliselt olemasolevate tarbijate toiteks 4 fiidrit: 3 hoonetele ja üks tänavavalgustusele.

Planeeringu järgi on kõik kolm hoonete kaablit ühendatud radiaalselt lõppudega kilpides T6, T7 ja T11 (vt. tehnovõrkude plaani).

Soovitav minimaalne lühisvool $I_k=800$ A ja maksimaalne pingelang $\Delta U=4\%$ esineb arvutusliku koormuse $P_a=100$ kW juures. Fiidrite II, III ja IV peakaitseteks on valitud $I_n=160$ A.

Transiitkilbid paigaldatakse tänava äärde krundi piirist 1 m kaugusele.

- **Kergliikluse teed**
Täienduseks planeeritud tänavatele on nii kohalike elanike kui ka külaliste käigusuundi arvestavalt planeeritud jalakäijatele ning jalgratturitele kergliiklusteed:
- looduskaitsealust parki ja arhitektuurimälestiste kinnistuid läbiva likvideeritava sõidutee asemel nähakse ette kergliiklusteed selliselt, et nendelt avanevad vaated kaitsealustele objektidele
- miljööväärtuslikul alal Pargi põik ajalooliste hoonetega külgnevatele haljasaladele on kavandatud tänavaid ühendavad jalgteed
- jalakäijate liiklusala tänavatel tähistatakse teekattel
- ülekäigukoht teisel pool Tallinn-Rapla-Türi maanteed kulgevalt jalgrattateelt planeeritavale alale tähistatakse vastavate ohumärkidega.
- **Parkimine**
 - Avalikuks parklaks turistidele ja teeninduskeskuse külastajatele on otstarbekas jätta olemasolev parkimisplats pos.41, mis mahutab kuni 35 kohta. Lisaks sellele on parkimisvõimalus pos.39 Arturi trahteri juures 6 kohta, sepikoja juures pos.7 juures 4 kohta ja Pargi põik 3 pos.17 külastajatele 6 kohta. Pargi põik 1 pos.17 majutushoone juures on 15-kohaline suletud parkla klientidele.
 - Elamukruntidel on reeglina kahekohalised garaažid. Lisaks on võimalik parkida kruntidele sissesõidul (garaažide ees). Parkimiskohad ja paigutus lahendatakse hoonestusprojektiga vastavalt tulevase omaniku vajadusele. Liikluskorraldus ja parkimisvajadused kinnistutel 6, 8, 11 lahendatakse eraldi planeeringuga.

3.4. Tehnovõrgud

3.4.1. Elektriõa seletuskiri

Käesolev Valtu ja Tiigi maaüksuse elektrivõrgu detailplaneering vastab OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna poolt 21.09.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 53048 (vt. lisa 11).

Planeeritava ala tarbijaid toitev Õuna 10/0,4 kV 400 kVA alajaam vahetatakse välja kahe trafoga 2x400 kVA alajaama vastu.

Õuna alajaama arvutuslikud koormused:

A. Olemasolevad:

1. Tööstus ja teenindus	-200 kW
2. Elamud	-100 kW
3. Tänavavalgustus	-5 kW
	kokku -305 kW

B. Planeeritavad:

1. Tööstus ja teenindus	- 80 kW
2. Elamud	-115 kW
3. Tänavavalgustus	-5 kW
	kokku -200 kW
	<u>Reserv ~10%</u> -55 kW
	kõik kokku -560 kW

Valin trafoalajaama võimsuseks 2x400 kVA.

Olemasolevad tarbijate toitekaablid ühendatakse uue alajaamaga.

Alajaama 0,4 kV jaotusseadmest on ette nähtud planeeritavate ja osaliselt olemasolevate tarbijate toiteks 4 fiidrit: 3 hoonetele ja üks tänavavalgustusele.

Planeeringu järgi on kõik kolm hoonete kaablit ühendatud radiaalselt lõppudega kilpides T6, T7 ja T11 (vt. tehnovõrkude plaani).

Soovitav minimaalne lühisvool $I_k=800$ A ja maksimaalne pingelang $\Delta U=4\%$ esineb arvutusliku koormuse $P_a=100$ kW juures. Fiidrite II, III ja IV peakaitseteks on valitud $I_n=160$ A.

Transiitkilbid paigaldatakse tänava äärde krundi piirist 1 m kaugusele.

Transiitkilbist võetakse toide tarbija aktiivenergiaarvestiga nn. liitumiskilpi. Liitumiskilp paigaldatakse üldjuhul vahetult transiitkilbi kõrvale. Transiit- ja liitumiskilbid maandatakse.

Planeeritavatele, tänavast läbiminevatele, kaablitele paigaldatakse tee alla 1 m sügavusele plasttoru $\varnothing 110$.

Tänavavalgustuseks on detailplaneeringu piirkonnas ette nähtud 36 naatriumlampidega φ 150 W valgustit metallmastidel.

Olemasolevad valgustusmastid, mis kõlbavad jäetakse alles. Kaablid kuuluvad vahetamisele.

Tänavavalgustus jaotatakse 3-le grupile φ 3x20 A. Kahetariifse aktiivenergiaarvestiga lülituskapp paigaldatakse alajaama seinale. Lülitamine toimub automaatselt hämaralüliti ja programmkella järgi ning käsitsi.

Peale planeeritud välisvõrkude väljaehitamist kuuluvad olemasolevad elektriliinid uute võrkude alal likvideerimisele.

Tuleb täita OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva prk. tehnilisi tingimusi.

3.4.2. Sideosa seletuskiri

Käesoleva tööga on lahendatud Valtu ja Tiigi maaüksuse sidevõrgu detailplaneering vastavalt Elion Ettevõtete AS poolt 28.10.2004 välja antud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 3135770 (vt. lisa).

Planeeritav sidevõrk saab alguse olemasolevast kaablijaotuskapist RPV 103, mis asub käesoleva detailplaneeringu ala piirist ca 200 m põhja suunas kasvuhoonete juures.

Nimetatud kaablijaotuskapi ümbertöstmiseks on Elioni poolt 19.02.2004 OÜ Hansafort'ile välja antud tehnilised tingimused nr. 2777449.

Kaablijaotuskapist RPV 103 on ette nähtud kaks kaablit: VMOHBU 50x2x0,5 kuni sidekapini JK-1, mis paigaldatakse hoone pos. 6 töökoja vastu üle Arturi tänava; teine kaabel VMOHBU 20x2x0,5 ühendatakse tehnoloogiliste jätkumuhvidega VMOHBU 5x2x0,5 kaablite kaudu Arturi tänava äärsete elamutega pos. 1-4.

Sidekapist JK-1 saavad ühenduse hooned pos 5-10paari; pos 6-5p; pos 7-3p; pos 8-3p; pos 9-5p; pos 10-5p; pos 11-10p; pos 12-5p; pos 18-5p.

Sidekapist JK-1 saavad ühenduse VMOHBU 20x2x0,5 tehnoloogiliste jätkumuhvide abil kaablitega VMOHBU 3x2x0,5 Luha tänava äärde planeeritavad elamud 12 tk (pos 19-30).

Pargi põiktänava ja Luha tänava nurka paigaldatakse sidekapp JK-2 mis ühendatakse sidekapiga JK-1 kaabli VMOHBU 30x2x0,5 abil.

Sidekapist JK-2 saavad ühenduse pos. 15-10p; pos. 13,14,16,17-3p; pos. 35,36-3p; sidekapist JK-2 ühendatakse Luha tn äärsed elamud pos. 31,32,33,34 kaablitega VMOHBU 3x2x0,5 tehnoloogiliste haruühendustega magistraalkaablist VMOHBU 10x2x0,5.

Sidekapist JK-2 ühendatakse kaabel VMOHBU 5x2x0,5 olemasoleva sidekaabliga Pargi tänaval, mis varustab sidega raudteeäärseid elamuid.

Sidekappidele ehitatakse maandurid.

Planeeritud elamukruntideni paigaldatakse sidekaabel VMOHBU 3x2x0,5 millele jäetakse vastava pikkusega varu (30-40m). Tänavaga ristumisel paigaldatakse kaabel plasttorusse $\varnothing 50$. Kaablite otsad tihendada niiskuskindlaks.

Peale planeeritud välisvõrkude väljaehitamist kuuluvad olemasolevad sideliinid uute võrkude alal likvideerimisele.

Sidekaablite sisestuse asukoht ja kaabli ning paigaldustorude pikkus täpsustatakse kinnistute omanikega tööprojekti koostamisel.

Tuleb täita Elioni Ettevõtete AS-i tehnilisi tingimusi.

3.4.3 Veevarustus

Planeeritaval maa-alal asuvad hooned ja elamud varustatakse majandus-joogiveega Rapla linna ühisveevärgist kulgeva veetrassi kaudu.

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Rapla Vesi tingimused nr 1-8/217 02.09.2004, mille järgi toimub Valtu küla ühisveevärgi ja – kanalisatsioonisüsteemide arendamine ISPA programmi kohaselt.

Detailplaneeringuga kaetud maa-alal olevate hoonete arvutuslik veetarbimine on:

45 m³/ööp ja 7.5 m³/max h

Vee – ja kanalisatsioonilahenduse kavandamisel on arvestatud varemkoostatud OÜ Projektikeskuse projekteeritud tehno võrkude lahendusega.

Maa-alale on kavandatud veevarustuse ringvõrk plasttorudest PE de 63mm, mis ühendatakse varemprojekteeritud veetorustikuga kolmes veevõrgu kaevus. Nendele ühendustele paigaldatakse kummikiilsiidriid AVK DN 50. Iga kinnistule on ettenähtud üks peakraan (liitumispunkt), mis rajatakse tänavale vastava kinnistu piiri äärde < 0,5m kaugusele piirdest.

Välitulekahju kustutamiseks vajalik vooluhulk on 10 l/sek. Tuletõrjevee saamine on võimalik lähedalolevast veekogust (ujulast), mis paikneb planeeritud territooriumist mõnisada meetrit põhjapool. Täiendavalt on kavandatud maa-ala põhjapiiril kulgeva jõe äärde tuletõrje veevõtu koht – soojustatud tuletõrje veevõtukaev veehaardega jõest ja tuletõrjeauto manööverdusplats.

Planeeritud veetorustiku üldpikkus on 1200 m.

3.4.5 Kanalisatsioon

Valtu külasse on OÜ Projektikeskuse poolt varem projekteeritud osaliselt kanalisatsioonitorustik, heitvee ülepumpla ja survetorustik. Heitveed pumbatakse Rapla ühiskanalisatsioonisüsteemi. Nimetatud kanalisatsioonipumplasse on ettenähtud juhtida ka käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamute ja teiste hoonete reoveed.

Planeeritud kanalisatsioonivõrk on valdavalt vabavoolne, kuid osa elamute ja majutushoone reoveed juhatakse lokaalsesse iseankurduvasse pumbakaevu. Nende hoonete kanaliseerimine isevoolselt peapumplasse ei ole majanduslikult põhjendatud, kuna viiks pealevoolutorustiku ja peapumpla liiga sügavale.

Vabavoolne kanalisatsioonitorustik paigaldatakse valdavalt PVC-U torudest de 160mm põhiliselt minimaalse kaldega äravoolu suunas. Iga kinnistu jaoks on ettenähtud vähemalt üks liitumiskaev D400/315, mis rajatakse nn moodulkaevuna.

Kanalisatsioonitorustiku kogupikkus on 860 m.

Koostas:


E. Himberg
5225539

3.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

3.5.1. Haljastus

Planeeringualal on suhteliselt palju olemasolevat kõrghaljastust, mis vajab eraldi professionaalset hindamist ja korrastamist.

Haljastusprojektide koostamisel on vaja järgida järgmisi põhimõtteid:

- Haljastus ei tohi takistada liiklusteedel vajalikku nähtavust.
- Kinnismälestiste kaitsetsoonides tuleb jälgida, et kõrghaljastus ei takistaks vaadet objektile. Haljastusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitse ametiga.
- Puude omavoliline mahavõtmine enne haljastuse inventariseerimist on keelatud.
- Looduskaitsealuse pargi ja allee renoveerimisel on soovitatav koostöö keskkonnateenistuse looduskaitse spetsialistiga.

3.5.2. Heakorrastus

Heakorra parendamiseks on planeeritaval alal vajalik järgmiste abinõude rakendamine:

- Vigala jõe säng ja sillatruup puhastada sinna kogunenud risust.
- Üleujutuste vältimiseks on vaja koostöös vallavalitsuse ja keskkonnateenistusega korraldada kogu veevoolu puhastamine.
- Vigala jõe kaldaalasse kavandatud elamusehituseala kaitsmiseks, ekstreemsete üleujutuste vältimiseks (2005.a. jaanuaritormi kogemuste põhjal) on soovitatav tõsta kaldavalli ja täita hoonestatava ala pinda joonisel nr.6 "Liiklus ja haljastus" planeeritud kõrguseni.
- Kinnistu nr.15 pargis oleva vana jõesängi korrastamiseks taastada selle ühendus kaevatud uue osaga lüüsi regulaatori abil.
- Mahajäetud põllumajanduslikest hoonetest ja rajatistest tekkinud jääkreostuse kõrvaldamine.
- Mõisaaegsete varemete likvideerimisel leida võimalus nendes oleva paekivi taaskasutuseks maastiku korrastamisel.
- Avalikuks kasutamiseks oleva parkla juurde paigutada sorteeritud jäätmete konteinerid, iga krundi sissepääsus juurde prügikonteinerid äraveetavate jäätmete jaoks, mida tühjendatakse lepingu alusel konkreetse firma poolt.
- Kõik sõidu ja kergliiklusteed rajada tolmuva kattega. Sajuvete äravool tagatakse tee ristprofiili kalletega.
- Elamukruntide tänavapoolse piirde rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

3.6. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga on igale krundile määratud lubatav ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Naaberkinnistutel paiknevate ja omavahel kokkuehitatud hoonete vahele on ette nähtud tuletõkkemüüri vajadus.

Planeeritud hoonete maksimaalne kõrgus on 10 m.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Kustutusvee võtu koht on ette nähtud Vigala jõest Pargi tn. Silla juures, teine lähim veevõtukoht on Valtu küla ujumistiigi juures.

3.7. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Tuginedes uuringutele on selgunud, et kõige levinum ja suurema kasvuga kuriteoliik Eestis on murdvargus. Kasvanud on ka narkokuritegevus.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve. Patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast, ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- planeerib ehitust kavandades ehituseelarvesse häiresüsteemi paigaldamise koos tuletõrjesignalisatsiooni anduritega
- peab võimaluse korral suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse
- hoiab autot kindla lukustusega garaazhis
- hoolitseb selle eest, et majaümbrus oleks valgustatud
- tunneb oma piirkonna konstaablit
- krundid või kruntide grupid ümbritseda piirdega
- parkimine lahendatakse kinnistuseselt.

3.8. Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	12,5 ha
Planeeritav ala maabilansis:	
Elamumaa	43670 m ²
Haljasala maa	28213 m ²
Transpordimaa	20198 m ²
Ärimaa	22015 m ²
Sellest soovituslik (pos. 6,8,11)	11658 m ²
Suletud brutopind kokku	10785 m ²
Sellest elamumaal	7465 m ²
ärimaal	3320 m ²