

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. Keskkonnaministeriumi 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, Masinahoiplatsi 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. Planeeritaval 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 asfalkattega 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, Masinahoiuplatsi kinnistutel ning nendega piirneva Talinn-Rapla-Türi T-15 maa-alal” maade kinnistuteks jaotamiseks, kinnistutele hoonestusõiguse seadmiseks ja liikluskorralduse 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 liikluskorralduse kui ka miljööväärtslikku 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 muutmise 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, liikluskorralduse 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 planeeritava 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 liiklusuundadele 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 liiklusohtlikud 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 liiklusuund 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 liikluskorraldusega saaks kas likvideerida või vähendada halva nähtavusega väljasõitu Pargi tänavalt tugimaantele T-15. Esialgses 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 kvartaliseseteid ja kinnistute piire
 - likvideerida väljasõit looduskaitsealusel alleel.

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

