

Liivanõmme maaüksuse detailplaneering



**Seli-Nurme küla
RAPLA VALD
RAPLAMA**

**Tellija: RAPLA VALLAVALITSUS
Viljandi mnt 17
79511 Rapla**

**Projekt: NIINED GRUPP OÜ
REG.: 11388734
Tel. 5028920
niined@hotmail.ee**

Projektijuht: Tanel Otstavel

.....

Dipl. maastikuarhitekt: Eve Barnabas

.....

TALLINN 2007

SISUKORD

SISUKORD.....	2
I SELETUSKIRI	3
1. Eesmärk.....	3
2. Planeeringu koostamise alused.....	3
3. Planeeritava ala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
4. Planeerimislahendus	4
4.1 Krundijaotus.....	4
4.2 Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded	4
4.3 Planeeritava ala maabilanss	6
5. Liikluskorralduse põhimõtted.....	6
6. Haljastus ja heakord.....	7
7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus	7
7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
7.2 Elektrivarustus	8
7.3 Sidevarustus.....	8
7.4 Küte	8
8. Keskkonnakaitse	8
9. Tuleohutusabinõud.....	8
10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tegurid	8
11. Tehnilised näitajad.....	9

II LISAD

Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks (22.02.2007 nr 15)

Detailplaneeringu koostamise leping (21.06.2007 nr 005/DET)

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 23/02/DET (26.02.2007)

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna tehnilised eeltingimused nr 106016

Detailplaneeringu algatamise ja avaliku arutelu teatised

Kooskõlastuste lehed

Rapla Maavalitsuse lisakooskõlastusvajaduse määramise protokoll

Rapla Vallavalitsuse eskiisi arutelu protokollid

III JOONISED

Situatsiooniskeem

Väljavõte teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

1. Tugiplaan	M 1:1000
2. Põhijoonis	M 1:1000
3. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
4. Lõige I-I	M 1:100
5. Lõige II-II	M 1:100
6. Illustreeriv joonis	M 1:1000

I SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Seli-Nurme küla Liivanõmme MÜ detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

1. Rapla valla üldplaneeringu muutmine Planeerimisseaduse § 9 lg 7 alusel, kuna kehtiv valla üldplaneering näeb ette ala maatulundusmaana.
2. maatulundusmaa muutmine elamumaaks
3. kinnistu osaline jagamine väikeelamukruntideks
4. kruntidele ehitusõiguse määramine
5. juurdepääsuteede rajamine
6. parkimise ja liikluse korraldamine
7. kommunikatsioonide asukoha määramine
8. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete esitamine

2. Planeeringu koostamise alused

Planeeringu koostamise aluseks on:

- Tanel Otsaveli taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks (22.02.2007 nr 15);
- detailplaneeringu koostamise korraldamise leping (21.06.2007 nr 005/DET);
- lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 23/02/DET (26.02.2007)
- Planeerimisseadus ja Rapla valla ehitusmäärus.

Planeeritava ala kohta koostas FIE Helgi Kokk (litsents 308 MA 05.02.1997) digitaalset topogeodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:1000.

3. Planeeritava ala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Rapla vallas Seli-Nurme külas Liivanõmme (katastritunnusega 66903:001:0079) kinnistul. Maaüksuse suurus on 18,7 ha, planeeringuala moodustab sellest 10 ha. Liivanõmme maaüksuse praegune maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala moodustab enamasti metsamaa koos lagedamate rohumaade ja tuulemurdudega. Maaüksus asub Kodila-Hagudi kruusakattega tee ääres, Kodila küla jääb planeeringualast 4 km, Hagudi alevik 5 km kaugusele.

Planeeringuala territooriumist paikneb ca. 45% Rapla Maakonna rohevõrgustikus. Seega tuleb vallal tagada teostatava üldplaneeringu käigus, et vastavas kohas Liivanõmme kinnistu vahetus läheduses leitakse võimalused rohekoridori suurendamiseks - nn. „riivatud“ Liivanõmme kinnistu roheteritooriumi võrra. Samuti tuleb pöörata tähelepanu rohealal

valitsevatele eritingimustele - kruntide hoonestatud alad planeeritakse kompaktsed ja kinnistutele on lubatud piirdeaiaid vaid hoonestuse vahetus läheduses.



Foto 1. Liivanõmme maaiüksus juunis 2007

4. Planeerimislahendus

4.1 Krundijaotus

Detailplaneering jagab Liivanõmme kinnistu planeeritava osa 18 krundiks. 15 neist on pereelamu maa krundid hajaasustusse sobiva suurusega 5273 – 7450 m². Kinnistu keskel on üks parkmetsa maa krunt, kuhu on paigutatud ka alajaam ja puurkaev - kaks krunti sihtotstarbega tootmishoone maa. Lisaks sellele on parkmetsa alal tuletõrje veevõtukoht ja lastemänguväljak koos puhkealaga. Üks krunt on määratud juurdepääsuteena tee ja tänava maa krundiks.

4.2 Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Kinnistu krundijaotus ja hoonestusalad tulenevad ala olemasolevatest piirangutest (milledeks on Kodila – Hagudi maantee teekaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd vastavalt 50 ja 60 meetrit tee servast) ning samuti maaiüksuse iseloomust. Hoonestusalad on jätud kinnistu põhjapoolisel küljel küllaltki suureks, et tagada krundiomanikule võimalikult parim elamu rajamise koht. Naaberkruntide hoonestusalade vaheline kaugus on 30 m.

Kruntidele kasutuse sihtotstarbega 100% pereelamu maa on mõeldud kuni 2-korruselised üksikelamud, mille juurde võib kuuluda ka üks abihoone (krundi ehitusõiguse tabel on toodud joonisel 2). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on kõigil elamukruntidel 500 m². Krundi suurused on arvestatud hajaasustuse iseloomust üle 5000 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on eluhoonel max. 9m ja abihoonel 7m. Katuse kaldeks on lubatud 25°-50° ja harja suunaks risti või paralleelselt juurdepääsuteega. Hoonete viimistumaterjalideks on lubatud kivi, puit ja krohvitud pind.

Järgnevas tabelis on antud kruntide ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded.

Krundi pos. nr	Krundi suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Max korruselisus	Hoonete arv/krundil	Hoone max kõrgus m	Abihoone max kõrgus m	Katuse kalle	Katuse harja suund	Tulepüsisusklass	Viimistlusmaterjalid ja piirded
1	7450	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
2	6130	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
3	5824	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
4	6607	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
5	7120	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
6	7195	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
7	6282	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
8	5311	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
9	5273	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
10	6274	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
11	6617	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m

12	6614	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
13	7170	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
14	6272	500	1,5	2	9	7	25°-50°	Risti või paralleelselt tänavaga	TP3	Puit, kivi, krohv. Piirdehekk, looduslik kiviaed ja puitaed h max 1,5m
15	6247									
16	70	45							TP1	
17	568	45							TP1	
18	6065									
18a	617									

4.3 Planeeritava ala maabilanss

Sihtotstarve	M ²	%
Ep	89991,0	88,0
Lt	6854,0	5,3
Hm	6247,0	6,0
Th	638,0	0,6
Kokku:	103730,0	100,0

5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele toimub kinnistu kahest küljest – olemasolevalt Mäe kinnistu teelt ning planeeritavast juurdepäasust kinnistuseselt. Tee on planeeritud kruusakattega.

Juurdepäasutee läbib planeeringuala, s.t. Kodila-Hagudi maanteelt on planeeritud eelkõige tuleohutust silmas pidades kaks mahasõitu. Teemaa laius varieerub vastavalt vajadusele, teelune pind on aga ühtselt igas lõigus 6 meetrit. Hagudi-poolne juurdepäasutee teemaa, mis on lahendatud Mäe kinnistu olemasolevalt teelt, on 10,5 meetrit lai. Tee rajamisel säilitada tee ääras olev vana kiviaed ja puistu. Kruntidevaheline teemaa on 9,5 meetrit mahutamaks teeärsed kommunikatsioonid. Kodila-poone juurdepäasu lõik on 8 meetrit. Planeeritavale kinnistu sisetelele on määratud teekaitsevöönd 10 m tee teljest (Teeseadus §13(4)), millel kehtivad seadusest ettenähtud piirangud ja kohustused (§36).

Parkimine on lahendatud krundisiseselt, kuid võimalus on ka planeeritaval teemaal parkida.



Foto 2. Olemasolev juurdepääsutee Mäe kinnistult

6. Haljastus ja heakord

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Hoonestuse iseloomust ja asukohast lähtuvalt oleksid aiakujunduslahendused looduslähedased (maakivid, puidust piirded või hekk jne).

Juurdeistutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Prügikonteinerid on kohustuslikud igal individuaalelamu krundil võimalikult sissepääsu lähedal, et tagada äravedu.

7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Maaüksuse veeallikaks on planeeritav puurkaev, mille orienteeruvad karakteristikud on: $Q \sim 4,0$ l/sek ($\sim 20,0$ m³/ööp.); $H \sim 500$ kPa.

Puurkaev on planeeritud tootmismaa krundile nr. 17 (vt. Joonis 2) kaitsetsooni raadiusega 50,0 m.

Olmevetrass on planeeritud MÜ transpordimaa teepervele. Trass paigaldatakse 1,8 m sügavusele m.p. tambitud liivaalusele $\delta = 20$ cm ja kaetakse pealt – külgedelt tihendatud liivapadjaga $\delta = 20$ cm.

Liitumispunktideks (LP) on maakraanid DN 25, mis paigaldatakse vahetult krundi piiri äärde transpordimaa (tänav) poole.

Kõik veetorustikud on ette nähtud veevarustuse plast.-survetorudest PN 10.

Liitumispunktide asukohad joonisel 2 on orienteeruvad ja võivad muutuda põhiprojekti koostamise käigus.

Sadeveed immutatakse kinnistu piires murupindadele.

Kogumismahuti suurus on soovituslikult 10 000 l, mis eeldab tühjendusintervalli ~ 20 -30 päeva tagant.

Kogumismahutite asukohad joonisel 1 on orienteeruvad ja võivad muutuda põhiprojekti koostamise käigus.

7.2 Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele (14.12.06) planeeritakse kinnistule uus komplektalajaam ja 0,4 kV maakaabelliinidega võrk planeeritavate kruntide toiteks. Komplektalajaama toide näha ette 10 kV AJ vaheliselt liinilõigult. Detailplaneeringu alal paigaldatakse komplektalajaama toide maakaablisse. Maaüksusele on ettenähtud 8 liitumiskilpi (vt joonis 3).

Elektrivarustuse rajamiseks on vaja koostada tööprojekt.

7.3 Sidevarustus

Planeeritud juurdepääsutee alla on reserveeritud koridorid perspektiivse sideliini rajamiseks. Igale elamumaa krundile on planeeritud eraldi ühendus tänavatorustikust.

Sidetrassi rajamiseks on vaja koostada tööprojekt.

7.4 Küte

Kütte lahendab krundiaomanik individuaalse küttekolde või elektrienergia baasil.

8. Keskkonnakaitse

Detailplaneeringualal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine. Jäätmeäitlus toimub vastavalt kehtivale Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmevedu Rapla valla jäätmeveo rakendamise korrale (kehtiv määrus 25.01.2007). Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja territooriumi valdaja kohustatud viima selleks ettenähtud kogumispunkti.

9. Tuleohutusabinõud

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3. Kinnistule on planeeritud tuletõrje veevõtumahuti suurusega 54 000 liitrit. Lisaks on 2,5 km raadiuses veel 2 tuletõrje veevõtukohta, üks Seli-Koigi ja teine Suislepa suunas.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusabinõud".

10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tegurid

Planeeritaval Liivanõmme maaüksuse peamiseks kuritegevust vähendavaks teguriks on sotsiaalne kontroll. Sotsiaalne kontroll tugineb tõsiasiendale, et ümbruskonnas liiguvad inimesed kuulevad ja näevad, mis ümberringi toimub, ning hoiavad sel moel kontrolli all ka kuritegevuse ("Kuritegude ärahoidmine hoonete planeerimise ja projekteerimise kaudu" pt. 2.1).

Ohud vähenevad samuti, kui võimalikud kuriteopaigad on hästi jälgitavad. „Seaduserikkujale on vastumeelne kuritegusid toime panna seal, kus ta tajub jälgimist, sest ta soovib jääda anonüümseks. Jälgitavus aga on parem piirkonnas, kus kõik üksteist tunnevad” (pt. 2.4). Planeeritav ala 14 elamukrundiga on piisavalt väike, et naabrid üksteist tunneks ja maa-ala samuti paraja suurusega, et piirkond oleks elanikel hästi jälgitav. Eraautode parkimine on lahendatud omal krundil, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

11. Tehnilised näitajad

<u>Planeeritava ala suurus:</u>	<u>103730 m²</u>
Planeeritava ala maa bilanss:	
Pereelamu maa (Ep)	89991 m ²
Tee ja tänava maa (Lt)	6854 m ²
Parkmetsa maa(Hm)	6247 m ²
Tootmishoone maa (Th)	638 m ²

Koostas: Eve Barnabas