**SELETUSKIRI**

1. Üldosa

Detailplaneeringu ala asub Rapla vallas Kalevi külas.

 Planeeringu ala hõlmab katastriüksust **Kiduussi** kat.tunnusega 66904:005:0128
Detailplaneeringu eesmärk on kolme elamukrundi moodustamine kinnistut läbivast kraavist läänepool olevale alale. Kraavist idapoolne ala jääb maatulundusmaaks.

Moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse andmine, arhitektuurehituslike tingimuste määramine, juurdepääsuteede lahendamine, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine, tehnoloogiliste võrkude paiknemise ja varustatavuse väljaselgitamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine.

1. Alusmaterjalid
* Planeeringu algatamise taotleja: Alu Varahaldus OÜ volitatud esindaja Kristjan Alleri taotlus Rapla Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks.
* Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta 30.05.2013
* Rapla Valla üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011
* Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
* Rapla valla ehitusmäärus
* Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Jaagu Kinnisvara poolt 09.02.2014 koostatud maa-ala geodeetilist alust M 1:500 töö nr 2014-18. Koordinaadid on määratud L-EST 97 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.
1. Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Rapla valla üldplaneeringu järgi Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala piires ja on Rapla Valla üldplaneeringut muutev. Vastavalt Kehtestatud (01.03.2011) Rapla valla üldplaneeringule on Kiduussi kinnistule määratud park ja parkmetsa sihtotstarve. Käesoleva Rapla valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on kinnistu üldplaneeringujärgse sihtotstarbe muutmine-osaliselt väikeelamumaaks ja kinnistu idapoolsesse ossa Alu-Koigi (669093) tee äärde maatulundusmaa.

Planeeritav ala asub Alu aleviku vahetus läheduses ja on hästi sobiv elamute ehitamiseks (läheduses kool, lasteaed, kauplus). Arhitektuurselt on loodusega ühildumine sujuv, kuna moodustatakse suured krundid ( 6922, 7924, 11170m²) mis jäävad Männi tänava äärsete kruntide ja põhjapoolse avara looduse vahele.

 Ehitusalast põhja poole jääb kõrghaljastuseks piisavalt ruumi ja Kodila jõe piirkond jääb ehitustegevusest puutumata. Sellega loeme väga sobilikuks Kiduussi kinnistule kolme elamukrundi moodustamise.

Planeeritava ala pind on 4,24 ha.

Kiduussi kinnistu omanik on Alu Varahaldus OÜ.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest teega: lõunast 6690092 Sikeldi-Koigi tee, idast 6690093 Alu-Koigi tee. Lääne küljes on naabriks Kase kinnistu, põhjast piirneb kinnistu kraaviga, Kodila jõega ja Olevi kinnistuga. Pinnasereljeef on ühtlase kaldega põhja ja kinnistut läbiva kraavi suunas, kõrgused vahemikus 59,10-62,70 (Balti süsteemis).

Planeeringuala on osaliselt võsaga kaetud, kinnistul üksikud suuremad puud.

Planeeringu alal puuduvad kanalisatsiooni liitumispunktid veele, kanalisatsioonile ja elektrile. Kinnistu idapoolses osas on elektriõhuliin paralleelselt 6690092 Sikeldi-Koigi teega kinnistut läbivast kraavist kuni 6690093 Alu-Koigi teeni.

Planeeritaval maa-alal ei ole muinsuskaitse ega looduskaitsealuseid objekte.

1. Planeerimislahendus

4.1 Krundijaotus

Planeeringuga nähakse ette kolme uue elamumaa moodustamine 2,6ha maatulundusmaa osa jagamisel. Elamumaade suurused on 6922; 7924 ja 11170m², Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivat Rapla valla üldplaneeringut. Planeeritav ala asub Rapla valla detailplaneeringu kohustusega maa-alal. Planeeritavale elamukrundile kavandatakse ühepereelamute ja nende abihoonete rajamine. Krundile võib ehitada kuni 4 hoonet (1eluhoone ja 3 abihoone, lisaks välikamin, grillkoda ja kasvuhoone). Hooned võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele.

Ehitusalune pind, hoonete asukoht krundil, puurkaevu ja biopuhasti asukoht määratakse elamuehituse projektiga.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:
 lubatud korruselisus 1-2 korrust
 välisviimistlusmaterjalid looduslikud materjalid: kivi, krohv, puitlaudis jne.
 katusekalle viilkatus, kaldega 30-45 kraadi, kõrvuti

 asetsevate
 hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete
 erinevusi või suurt kallete vahelduvust;
 põhihoone katuseharja suund parallelne või risti Sikeldi-Koigi teega
 piirded puitlippaed, metallvõrkpiire
 kõrgus 1,2-1,5m; vältida osaliselt

 piiretega ümbritsetud õuealade rajamist

Nähakse ette sissesõiduteede ning platside rajamine. Kõikide kruntide teepoolse piirdeaia ehitus on ette nähtud krundi piirile või oma kinnistule. Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul üks sõiduvärav ja üks jalgvärav.

Elamu ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

* 1. Teed ja liiklus.

Mahasõit moodustatavatele kruntidele toimub 6690092 Sikeldi-Koigi teelt, mahasõidutee ehitada laiusega 3,5m, mahasõit ehitada Sikeldi-Koigi tee nr 6690092 suhtes täisnurga all.
 Parkimiskohad on lahendatud kinnistu piires. Vastavalt EVS 843:2003, tabel 10.2 peab planeeritavatele kruntidele ette nägema 3 parkimiskohta.

* 1. Piirangud

Ehitusjoon kruntidele 6690092 Sikeldi-Koigi teepoolsel küljel on 25m kaugusel tee teljest. Ehituskeeluala naaberkruntide piirist on 4m, Kodila jõe teljest 50m ja idapoolse kraavi teljest 15m.

* 1. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Kruntidel on osline kõrghaljastus, hoonete rajamisega püüda sailitada olemasolev kõrghaljastus kuid arvestata ka päikese parimat ligipääsu krundile.

Krundile rajatavate platside ja teede alad on planeeritud katta võimalikult tolmuvaba kattega. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastatakse. Krundi teepoolsesse serva planeeritakse tolmu tõkkeks hekk.

Puurkaevu ja biopugasti asukoht määrata selliselt, et nende ümber jääb 10m raadiusega sanitaarkaitsevöönd.

Olmejäätmete kogumine toimub krundil paiknevasse konteinerisse ja äraveoks sõlmitakse leping vastavalt Rapla valla korraldatud jäätmeveo rakendamise määrusele 30.12.2010 nr 25.

Jäätmete konteineri asukoht määratakse hoone projektiga.

Pereelamutes tekkivate biojäätmete kompostimine peab toimuma oma kinnistul.

 Sademeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse pinnasesse oma krundi piirides.

* 1. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ohjamise probleemidele tuleb läheneda komplektselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on

luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab

arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste

probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning

keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD-

Hoonete projekteerimisel tuleb vältida varjumiskohti.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada

mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgselt läbi

arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala

lomulikku jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt

hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi.

* 1. Tuleohutus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.okt 2004 määrusele nr 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähim tuletõrje veevõtuhüdrant, tootlikkusega 10 l/sek, asub Rapla linnas Alu tee ja Kevade tänava ristmikul (proj. alast 2600m), lähim veevõtuhoidla asub Amaksi töökoja värava kõrval 350m Kiduussi kinnistust, mahuga 100m³.

Planeeritud uute üksikelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3 ja kujast tingitud minimaalseks vahekauguseks 8m. Juhul kui on vajadus ehitada hooned lähemale kui 8m, siis tuleb hoonetele projekteerida täiendavad tuleohutusmeetmed – rajada hoonetele tulemüürid vms.

* 1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustus lahendatakse planeeritavale alale kavandatud kolme puurkaevu baasil.

Ühe krundi tarbeks rajatav puurkaev on ette nähtud väljaspoole ehituskeeluvööndit e. hoonestusalale. Puurkaev teenindab ühte peret tarbeveega. Vee tarbimine ühe krundi kohta arvestada 0,6m³/ööp. Veevarustuseks on reserveeritud maa-ala veetorustikule puurkaevust elamuni.

Kruntide kanalisatsioon on lahendatud lokaalse süsteemiga, kas kogumismahutitega või biopuhastitega. Imbväljaku rajamine ei ole lubatud kuna antud piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Biopuhasti heitvesi juhitakse kruntidel olemasolevasse kraavi. Arvestuslik reovee holk ühe elaniku kohta ca 0,4m³/ööp.

 Vihmaveed hajutatakse oma krundi piires.

* 1. Elektrivarustus.

Vastavalt Loo Elekter As-ilt saadud tehnilistele tingimustele nr 67-2014 on elamute elektrivarustus ette nähtud 0,4kv toiteliiniga Männi tn 7 ja Männi tn 9 piiril (Lao tänava ääres) asuvast kilbist. Ühene liitumiskilp näha ette krundile 1 ja kahene liitumiskilp kruntide 2 ja 3 vahelisele piirile.

Kinnistutele jäävatele liinirajatistele on vajalik kasutusõiguse rajamine Loo Elekter AS kasuks.

 Seletuskirja koostas: Jaak Müürsepp