

SELETUSKIRI

1. Üldist

Detailplaneering koostatakse Rapla Vallavalitsuse lähteülesande järgi, mis on väljastatud Talvira Tare OÜ algatamistaotluse alusel.

Tellijat esindab Tõnissoni Maa-ja Metsahaldus OÜ.

Detailplaneering koostatakse elamumaa muutmiseks korterelamumaaks ning ärimaaks, juurdesõiduga Vahtra ja Põllu tänavalt.

Detailplaneeringule on lisatud äripinnaga korterelamu eskiis.

2. Olemasolev olukord ja planeerimislahendus

Detailplaneering on koostatud äripinnaga kortermaja püstitamiseks Kuusiku tee äärde nurgakrundile. Kolmest suunast külgnab krunt tänavatega, neljandas on naabriks väikeelamu. Orientatsioon ilmakaarte suhtes soosib juurdesõitu Põllu tänavalt, mis esialgu on tupik, kuid perspektiivis välja ehitatav kuni Tallinna maanteeni.

Kavandatav kortermaja mahutab esimesel korrusel kuni 400m² äripinda (kauplus ja büroo) ning kahel ülemisel korrusel kokku kuni 15 korterit. Arhitektuurne maht ja funktsioon on kooskõlas lähiümbruses olevate ja lisanduvate korterelamutega, samal ajal on aga kasvanud vajadus parkimiskohtade järele elamukruntidel. Nõutav parkimiskohtade maht asetub elamu ja Põllu tänava vahele, sissesõidud Vahtra ja Põllu tänavalt. Jalakäijatele avanevad sissepääsud majja kõnniteedelt Kuusiku teel ja Vahtra tänavalt, majandus- ja evakuatsiooniteed suunatakse õuealasse

3. Hoonestus

Elamu rajatakse ratsionaalse lamekatuselise mahuna, mis oleks üleminekuvormiks lähiümbruses säilivate väikeelamute maastaabilt Kuusiku teel rajatavatele 4-korruselistele kortermajadele. Asukohast tingituna paigutuvad juurdepääsud hoone põhjaküljele ja Kuusiku teele avanevat lõunafassaadi hakkavad ilmestama korteritest eenduvad suveruumid.

4. Haljastus ja heakorrastus.

Krundil Kuusiku tee ääres kasvav noorte puude grupp ja parkla alasse jääv üksik kask säilitatakse. Täiendavalt võiks puid juurde istutada Põllu tänava äärde parkla ja krundi piiri vahelisele haljasalale.

Detailne haljastuse projekt tuleks lahendada tööprojekti käigus.

5. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel tuleb lähtuda külgnevate tänavate kõrgustest. Sadeveed juhtida katetelt planeeritavate kalletega haljasaladele vältimaks sajuvee sattumist naaberkinnistule. Hoone

põranda kõrgus määratakse projekteerimise käigus. Hoone kõrgus 10.5m on arvestatud esimese korruse põranda kõrgusest, mis on maapinnast 0.45m kõrgem.

6. Tuleohutus.

Planeeritud hoone peab vastama EPN 10.1 nõuetele. Tulepüsivusklassiks on arvestatud TP2. Tulekustutusvee vajadus kaetakse Tallinna mnt. ja Mahlamäe tn ristmikul olevast tuletõrje hüdrantist, mis jääb ca 150m kaugusele planeeritud objektist.

7. Vesivarustus ja kanalisatsioon

7.1 Lähteandmed

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 09/03/DET. Rapla vald. 082006
Tingimused ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni detailplaneeringu koostamiseks Rapla, Kuusiku 4a. AS Rapla Vesi. 2006.a..märts

7.2 Kasutatud normid ja kirjandus

- EVS 843:3003 – Linnatänavad
- EPN 18.6 – Ühiskanalisatsioonivõrk
- EPN 18.4 – Kinnistukanalisatsioon
- EPN 18.5.3 – Ühisveevärk
- EPN 18.2 – Kinnistu veevärgi projekteerimisnormid
- Vee tarbimismid. Keskkonnaministeeriumi määrus nr 24, 28 sept. 1993. a.
- EVS 812-6:2005 14.02.2001. Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

7.3 Vee kasutajad ja tarbitava vee hulk

Veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkudega liituva hoone korterite arv on 15. Elanike arv neis on ligikaudu 50 inimest, lisaks on planeeritud 1. korrusele äripind.

Ligikaudne tarbitav veekogus korterites on **6.5 m³/d, ülejäänud osast 1.5 m³/d. Kokku 8 m³/d.** Sama palju tekib ka reovett.

Tulekustutusvee arvutuslik vooluhulk elamute väliseks tuletõrjeks 10 l/sek. (3-e kuni 8-korruseline hoonestus, hoone kubatuur alla 5000 m³).

7.4 Veevarustus

Olemasolev lähim ühisveevärk on Kuusiku teel. Vastavalt AS-i Rapla Vesi tingimustele on planeeritud veevõrgu ühenduskoht Kuusiku tee olemasolevasse veevõrku. **Lähim tuletõrjevee hüdrant asub Tallinna ja Mahlamäe tn. (nr 18) ristmikul.**

8 Kanalisatsioon

Olemasolev lähim ühiskanalisatsioonivõrk on Kuusiku teel. Vastavalt AS-i Rapla Vesi tingimustele on planeeritud kanalisatsioonivõrgu ühenduskoht Kuusiku teel olemasolevasse kanalisatsiooni kontrollkaevu.

Planeeritavat ala läbivale ühiskanalisatsiooni torustikule on ette nähtud servituudi vajadus valdaja kasuks.

Sadeveed immutatakse omal krundil, vältides selle sattumist naaberkrundile.

9. Elekter ja sidevarustus

9.1 Elektrivarustus

Korterelamu elektrivarustus planeeritakse kaabelliiniga perspektiivsest T- Marketi transiitkilbist Tallinna mnt.50a, vastavalt Rapla-Järve piirkonna Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr.87106, Perspektiivselt planeeritava T-Market transiitkilp saab toite Kuuseheki alajaamast. Planeeritava korterelamu kilp on ette nähtud Kuusiku tee poolsele krundi piirile. Peakaitssmed nähakse ette 3x10A

9.2 Side

Korterelamu abonentidele planeeritakse sideliin kaabliga kanalisatsioonis olemasolevast kaablikanalisatsiooni kaevust K13 Vahtra tänaval, vastavalt Elioni Ettevõtete AS tehnilistele tingimustele nr.4872277.

Ühendus Elioni sidevõrguga tehakse Põllu tn.20 juures olevas kaablijaotuskapis RLP100, millest nähakse ette sidekaabel korterelamuni olemasolevas kaablikanalisatsioonis mööda Põllu ja Vahtra tänavat.

Krundil olev sidekaabel 50x2 paigaldatakse ümber olemasolevasse kaablikanalisatsiooni Põllu ja Vahtra tänaval.

10. Soojavarustus

1. Üldandmed.

Kuusiku tee 4a äri- ja korterelamu soojusvarustuse projekteerimiseks on AS RAPLA KÜTE välja andnud tehnilised tingimused nr. 12 09.05.2006.a.

Soojusvarustuse allikas on AS RAPLA KÜTE soojusvarustuse süsteem. Planeeritud hoone soojusvarustuseks tehakse ühendus olemasoleva soojustrassiga Kuusiku teel. Ühenduskoht varustatakse kuulventiilidega. Katlamaja temperatuurigraafik on 95°/70°C, minimaalne temperatuur +60°C.

Survete vahe välja võtte kohas on 1bar.

Keskütte arvutuslik välistemperatuur on -22°C, kütteperioodi keskmine välistemperatuur -1,5°C, kütteperioodi pikkus 220 ööpäeva.

Projekteerimisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest: Hoone soojuskoormuse määramine EVS 829:2003, Hoonete ventilatsiooni projekteerimine osa 1

EVS 845- 1:2004, osa 2 EVS 845- 2:2004, osa 3 EVS 843-3:2004, Hoonete sisekliima ja õhuvahetus D2.

2. Soojusvajadused.

Planeeritud elamute kütte	143kw
ventilatsioon	22kw
soojaveevärsustus	200kw

3. Planeeritud soojusvarustuse süsteem.

Kuusiku tee4a kinnistule on ette nähtud soojustrassi liitumispunktid 1m krundi piirist väljapoole. Liitumispunktis asuvad eel- ja tagasivoolu kuulkraanid pika splindliga. Elamus on ette nähtud täisautomaatsed soojasõlmed ja soojusmõõtjad.

Eraldi plaatsoojusvahetid on keskkütte, ventilatsiooni ja soojaveevarustuse süsteemil. Soojaveetorustikule lisatakse mahuboiler, mille maht täpsustatakse projekteerimistöde käigus.

Soojustrass monteeritakse eelisoleeritud terastorudest Ø88/180, näiteks LÖGSTÖR RÖR. Torude isolatsiooniklass II. Soojustrass alus – killustik 200mm + liiv 150mm. Pealt täidetakse torud 200mm paksuse liivakihi. Trass varustatakse turvalindiga. Pinnas tihendatakse kihtide kaupa.

E. Väärtnõu, arh.

