

Tallinna mnt 2 detailplaneering

Rapla linn Rapla vald

Eskiis

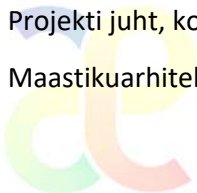


Töö nr: 1746DP1

Huvitatud isik: HEPA OÜ

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
1.4.	Geodeetiline alusplaan	7
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud	7
2.	Planeeringulahendus.....	7
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	7
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5.	Tehnovõrgud.....	8
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	8
2.7.	Kujade määramine	8
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	8
2.9.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	9
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	9
2.11.	Planeeringu elluviimine	9
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11
4.	Joonised (<i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i>)	13
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	15
2.	Olemasolev olukord M 1:500.....	17
3.	Põhijoonis - eskiis M 1:500	19



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu lähtedokument on Rapla vallavolikogu 28. aprilli 2017. a otsus nr 20 „Detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringuga on hõlmatud osa Rapla vallas Rapla linnas asuvast Tallinna mnt 2 kinnistust (katastriüksuse tunnus 67001:001:0056), osaliselt kuuluvad planeeringualasse ka Rapla linnas Retke tänav (katastriüksuse tunnus 67001:001:0057) ja Rapla valla Uuskülas paiknev Kagu tänav (katastriüksuse tunnus 66904:001:0292). Planeeringuala suurus on u 0,8 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse sätestamine Tallinna mnt 2 kinnistule, tehnovarustuse, heakorra ja haljastuse ning muude detailplaneeringu ülesannete lahendamine. Huvitatud isik soovib detailplaneeringuga Tallinna mnt 2 kinnistule tankla ja sellega seotud teeninduse arenguvõimaluste kavandamist.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Rapla vallasisese Rapla linna tiheasustusosal Kagu tänava, Retke tänava, Tallinna maantee ja Rappeli keskuse parkla vahelisel maa-alal. Kinnistul on 1999. aastal kasutusele võetud bussijaama ja tankla hoone (ehitisregistri kood 109019658), 2001. aastal ehitatud autopesula hoone (ehitisregistri kood 120649441) ning 2019. aastal ehitatud gaasitankur.

Kinnistu on suures ulatuses asfalteeritud. Reljeef on vähemärgatav, absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 62.50...64.00 m. Kinnistu servades on haljasribad: lääneosa haljasribal kasvavad pooppuud ja männid, põhjaossa on istutatud kolm tamme ja paigaldatud mälestusmärk, Tallinna maantee ääres on mururiba. Rapla maavanema Kalle Talviste eestvõttel istutati Tallinna mnt 2 kinnistule 23.08.1999 Balti keti 10. aastapäeva tähistamise ürituste raames kolm tamme, mis pidid sajanditeks jääma sümboliseerima kolme Balti riigi vabanemist. 22.08.2014 paigaldati tammede juurde Rapla vallavanema Ilvi Pere initsiatiivil mälestuskivi 25 aasta möödumise tähistamiseks Balti ketist.

Juurdepääs planeeringualale on Tallinna maanteelt. Ühist juurdepääsu kasutavad tankla, Tamrexi kaupluse, pakiteenuspunkti (Cargobus, DPD) ja autopesula külastajad, samuti kulgeb kinnistult läbi valdav osa Rapla ühistranspordist. Planeeringuala piirneb idast avalikult kasutatava tee Tallinna maantee kaitsevööndiga, mille laius on kuni 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast

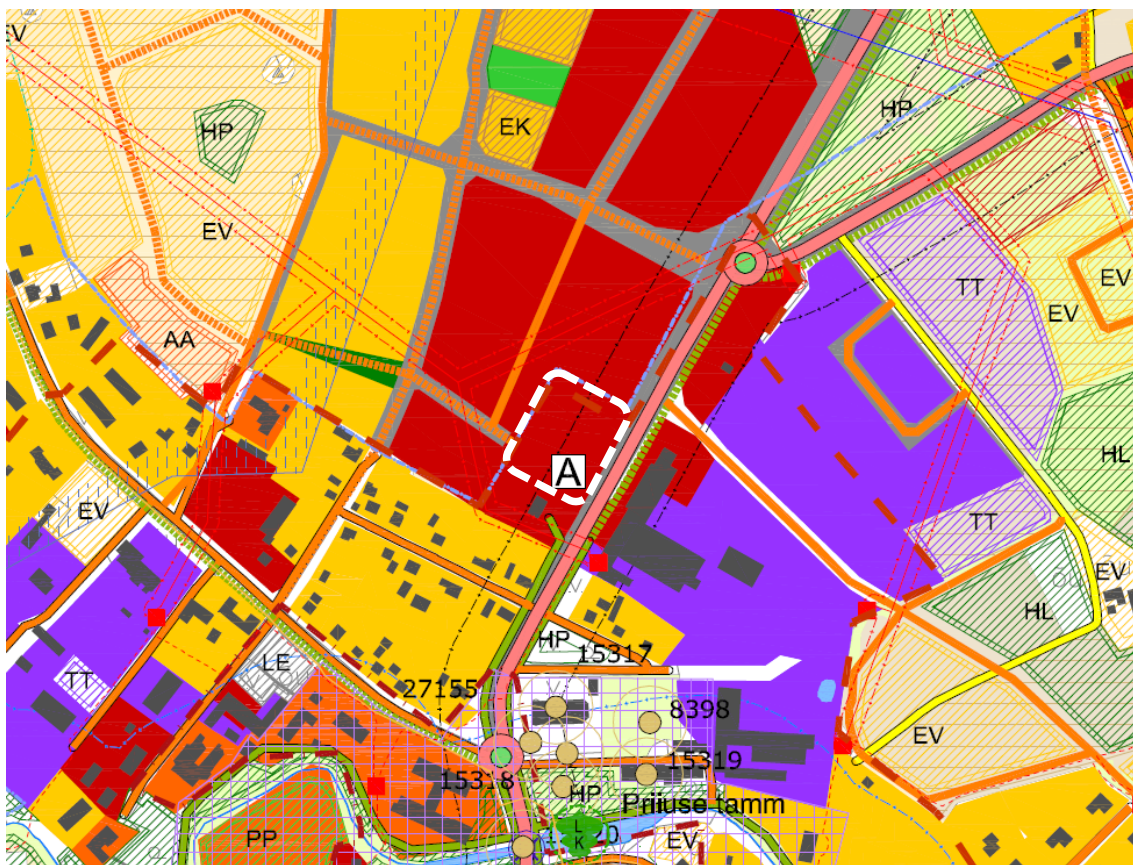
(ehitusseadustik § 71 p 3). Tallinna maantee on osa riigi tugimaanteest nr 15 Tallinn–Rapla–Türi. Planeeringualale kohalduvad tehnovõrkudest tulenevad kitsendused.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Rapla vallas Rapla linna põhjaosas Uusküla piiril. Planeeringuala piirneb idast Tallinna maanteega, mis on osa riigi tugimaanteest nr 15 Tallinn–Rapla–Türi, mille kaitsevööndi ulatus on ehitusseadustiku kohaselt 10 m. Üldplaneeringus näidatud 50 m laiune kaitsevöönd on informatiivne ning sellega ei laiendatud üldplaneeringus riigitee kaitsevööndit. Piki maanteed on üldplaneeringuga ette nähtud jalg- ja jalgrattatee. Olemasolev jalg- ja jalgrattatee ulatub planeeringualani lõuna poolt linna keskuse suunast. Üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonemaa piirkonnas tiheasustusosal. Planeeringualast lõuna pool asub kaubanduskeskus ning lääne pool kaubanduskeskuse parkla. Planeeringualast põhja pool asub hoonestamata ala.

Planeeringuala ning selle lähiümbruse hoonestus on 1...3 korruseline, hoonete välisviimistluses on kasutatud erisuguseid materjale, nt krohvi, silikaattellist, plekki ja dekoratiivplaati.

Tallinna mnt 2 kinnistu soodsa asukoha tõttu Rapla keskosa vahetus naabruses on tekkinud vajadus täiendavate teenuste järele: tanklasse soovitakse paigaldada vedelgaasi tankimismoodul, olemasolev pesula kavandatakse suuremas mahus ümber ehitada.



Skeem 1. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust. Planeeringuala asukoht on tähistatud valge punktiirjoonega.



1.4. Geodeetiline alusplaan

Planeeringu jooniste koostamisel on aluseks võetud Geoport OÜ 2014. a juulis koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 14133, koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused 1977. a Balti süsteemis.

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 1. märtsil 2011);
- Koguduse detailplaneering (kehtestatud 26. juunil 2008);
- Rapla põhjakeskse detailplaneering (kehtestatud 25. augusti 2011).

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundid säilivad olemasolevates piirides. Seoses teede rekonstrueerimisega on tulevikus lubatud krundipiiride täpsustamine.

2.2. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3. Tallinna mnt 2 krundile on planeeritud kuni nelja hoone ehitamine. Ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Lisaks võib krundile paigaldada maa-aluseid rajatisi kogu krundi ulatuses, v.a planeeritud haljasaladele puude kasvupiirkonda.

Tallinna mnt 2 krundil on kavandatud olemasoleva bussijaama, kohviku ning kaupluse hoone säilitamine või rekonstrueerimine, uue autopesula ehitamine ning tankurite paigaldamine, võimalik on ka bussijaama tarbeks uue hoone ehitamine.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest, suurusest ja neile seatud nõuetest.

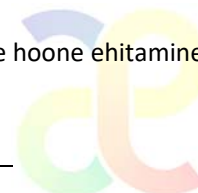
Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 3.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Sõidukite juurdepääsud Tallinna mnt 2 krundile on võimalikud Tallinna maanteelt, Kagu tänavalt ja Retke tänavalt. Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut toimiva liiklusskeemi muutmiseks. Täpne juurdepääsude ja krundi sisese liikluskorralduse lahendus määratakse projekteerimisel.

Piki Tallinn maanteed on väljapoole planeeringuala näidatud jalgratta- ja jalgteed jätkumine. Retke tänava ning Kagu tänava ääres on näidatud jalgratta- ja jalgteed vastavalt kehtivale Rapla põhjakeskuse detailplaneeringule.

Tallinna mnt 2 on lubatud säilitada bussijaam, võimalik on bussijaama tarbeks uue hoone ehitamine.



Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine Tallinna mnt 2 krundil on lahendatud vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Vastavalt standardile on kaupluse puhul vajalik üks autode parkimiskoht 50 m² hoone suletud brutopinna kohta, asutuse, sh büroopinnal 60 m² ning teenindusjaama ja tankla puhul üks koht 20 m² hoone suletud brutopinna kohta. Teadaolevatel andmetel on krundil oleva tankla brutopind ligikaudu 135 m², mille jaoks vaja orienteeruvalt seitse parkimiskohta. Ülejäänud krundile tuleb paigutada parkimiskohad standardist lähtuvalt. Krundil on planeeritud säilitada olemasolev 12-kohaline parkla ning juurde rajada parklad vastavalt vajadusele projekteerimise käigus. Täiendava, ülenormatiivse parkimisvajaduse puhul on võimalik parkida kõrvalkrundil oleva kaubanduskeskuse suuremahulisse parklasse.

Vastavalt standardile tuleb tagada üks jalgrataste parkimiskoht 50 m² kaupluse suletud brutopinna kohta ning vähim kohtade arv võib olla kuus. Tankla ning autopesula kohta normatiiv puudub. Normatiivne vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv krundil on kuus, mis on planeeritud krundi lõunaserva.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis (arvestatuna 10 m äärmise sõiduraja servast), tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa maanteeamet.

2.5. Tehnovõrgud

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringu joonisel 3 on näidatud olemasolev säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Säilitada on planeeritud kõik planeeringualal olevad puud. Säilivad puud ning planeeringuala põhjaosas asuv Balti keti mälestuskivi tuleb ehitustööde ajaks kaitsta. Mälestuskivi juurde võib projekteerimisel ette näha sillutatud jalakäijate ala. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringualal arvestades maantee külgnähtavuse ning nähtavuskolmnurkadega ning tehnovõrkude kaitsevööndiga.

2.7. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 aasta määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

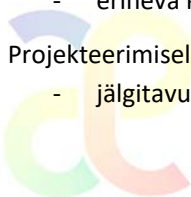
2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);



- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate
- sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Tankla rekonstrueerimisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“.

Tankla ehitamisel ja kasutamisel lähtuda atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikest 3 ja §st 123. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Lahendatakse vajadusel edasisel planeerimisel.

2.11. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Arendusega seotud teed/ristmikud tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa maanteeamet.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Lahendatakse edasisel planeerimisel.



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis - eskiis | M 1:500 |

