

Rapla linnas Mahlamäe tn 7 maaüksuse detailplaneering

Rapla linn, Rapla maakond

Staadium: Detailplaneering
Töö nr: 20009
30.01.2020

Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17, 79511 Rapla
Tel: + 372 489 0510
E-mail: rapla@rapla.ee

Huvitatud isiku esindaja:
Huvitatud isik: MIVO EHITUS OÜ
Kontaktisik: Rain Allikmäe
Tel: +372 53 454 056
E-mail: rain@mivoehitus.ee

Projekteerija: Sirkel & Mall OÜ
Laki tn 5, 13620 Tallinn
Tel: +372 655 5480
E-mail: info@sma.ee
Web: www.sma.ee
Reg EEP000543

Projektijuht-planeerija: Piret Pallase, MSc
maastikuarhitektuuri õppekava
TTÜ diplom nr MB 004609
Tel: +372 56 482 262
E-mail: piret.pallase@sma.ee

Tehnovõrkude osa: Evelin Anto
E-mail: evelin.anto@sma.ee

KAUSTA KOOSSEIS

1. MENETLUSDOKUMENDID

2. SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK	5
2.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
3.	KEHTIV DETAILPLANEERING.....	6
4.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	6
5.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	7
6.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	7
6.2	HOONESTUSALADE JA HOONE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	7
6.3	EHITUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED	7
6.4	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	7
6.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	8
6.5.1	HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED	8
6.5.2	HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	8
6.6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	8
6.6.1	VEEVARUSTUS	8
6.6.2	REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON	8
6.6.3	ELEKTRIVARUSTUS	9
6.6.4	SIDEVARUSTUS.....	9
6.6.5	KÜTE	9
6.7	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
6.8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	9
7.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	10
7.1	OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	10
7.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	10
7.2.1	MÜRALEEVENDUSMEETMED.....	10
7.2.2	NÕUDED VERTIKAALPLANEERINGU KOOSTAMISEKS	11
7.2.3	KESKKONNATINGIMUSI TAGAVAD NÕUDED	11

7.2.4	LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED	11
7.2.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED	11
7.2.6	TULEOHUTUSNÕUDED.....	11
7.2.7	INSOLATSIOONITINGIMUSED	12
7.2.8	NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS JA RAJAMISEKS	12
7.2.9	NÕUDED TEHNORAJATISTE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS	12
8.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	13

3. LISAD

Võrguvaldajate tehnilised tingimused

4. JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvõõndi analüüs

DP03 Tugiplaan

DP04 Põhijoonis

DP05 Tehnovõrkude koondplaan

5. DETAILPLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOONDTABEL JA KOOSTÖÖDOKUMENDID

1. MENETLUSDOKUMENDID

27.02.2020 Rapla Vallavolikogu otsus nr 10 „Detailplaneeringu algatamine“

2. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu 27.02.2020 otsus nr 10 „Detailplaneeringu algatamine“;
- planeerimisseadus;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismidid;
- Sirkel & Mall Geodeesia OÜ 30.01.2020 koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 1781-20.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tingimuste sätestamine uue viiekorruselise kortermaja püstitamiseks maaüksusele. Detailplaneeringus lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus ning antakse tehnoorkudega varustamise põhimõtted.

2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Endise Rapla valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) jääb planeeringuala tiheasustusalale. Maaüksuse olemasolev juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa. Planeeritavat maakasutust pole määratud. Planeeritavat ala ümbritsevad üldplaneeringu järgi põhjast, lõunast ja läänest korterelamumaad ning idast pere- ja ridaelamumaad (vt Skeem 1). Planeeringuala on seisnud kasutuseta ning ärihoonet pole alale kavandama hakatud. Arvestades korterelamute domineerimist piirkonnas, nõudlust korterite järele Rapla linnas ning kaubandus- teenindus- ja büroopindade olemasolu lühikese jalgikäigutee kaugusel on asukoht kortermaja ehitamiseks sobilik ning linna kui terviku aspektist perspektiivikas. Rapla Vallavolikogu hinnangul järgitakse kortermaja püstitamisega üldplaneeringu põhilahendust ja olemasolevast juhtotstarbest erineva maakasutuse määramine ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissetpanekut.



Skeem 1. Endise Rapla valla üldplaneeringu väljavõte, planeeringuala piiritletud tumesinise joonega.

3. KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeringualal kehtib detailplaneering (kehtestatud Rapla Linnavolikogu 27.09.2001 otsusega nr 15), millega nähti ette katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning sätestati tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus. Planeering on osaliselt ellu viidud. Muudetud on krundi sihtotstarve ärimaaks, ärihoonet pole alale kavandama hakatud ning seega ei ole muudetud ka alal liikluskorraldust.

4. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala asub Rapla maakonnas, Rapla linnas ning hõlmab Mahlamäe tn 7 maaüksust (100% ärimaa, katastritunnus 67001:008:0012). Osaliselt kuulub planeeringualasse ka Mahlamäe tänav L1 maaüksus (100% transpordimaa, katastritunnus 66901:001:0585). Planeeringuala suurus on 0,4 ha. Mahlamäe tn 7 maaüksus on eraomandis.

Planeeringuala kuulub Rapla linna tiheasustusalale ning jääb reoveekogumisalale ja kaugküttepiirkonda. Maaüksusel olnud katlamaja (ehitisregistri kood 109017305) on lammutatud. Planeeringuala piirneb idast Mahlamäe tn 7a garaažidega ning põhjast Välja tn 8 ja 10, läänest Mahlamäe tn 5 ning lõunast Mahlamäe tn 6 ja 8 korterelamutega. Juurdepääs planeeringualale on Mahlamäe tänavalt, tänav on kahesuunaline. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Rapla maleva staabi piiranguvööndisse (300 m riigikaitse ehitise kinnisasja välispiirjoonest). Rapla maleva staabi tegevus ei mõjuta planeeringuala ning planeeritud hoone ei vähenda riigikaitse ehitise töövõimet ega suurenda ohtu riigikaitsele ehitisele. Ala läbib maa-alune kaugküttetorustik (alla 200 mm). Kinnistul ei ole muinsuskaitse ega looduskaitse piiranguid. Kitsendused on kajastatud joonisel Tugiplaan.

Maapind langeb lõuna-kagu suunas, absoluutsete kõrgusmärkidega vahemikus 67,65...65,73. Ida poole jääv garaažilinnak paikneb planeeringu ala piirist umbes 1,0...1,3 m madalamal.

Planeeringuala jääb Rapla linna keskusest jalgsikäigumaa kaugusele. Planeeringualast ca 140 m kaugusel paikneb ehitismälestis Rapla KEKi haldushoone (mälestise registri nr 30340), vt joonis Kontaktvööndi analüüs.

5. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- muuta Mahlamäe tn 7 maaüksuse sihtotstarve elamumaaks;
- kavandada Mahlamäe tänava äärde sobiliku suurusega hoonestus;
- ala hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

6.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Mahlamäe tn 7 maaüksuse piire ei ole ette nähtud muuta. Kavandatud on muuta maaüksuse sihtotstarve korterelamu maa sihtotstarbeks (planeeritud katastriüksuse sihtotstarve: elumumaa).

6.2 HOONESTUSALADE JA HOONE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Mahlamäe tn 7 maaüksusele on kavandatud rajada üks kuni 5-korruseline hoone. Hoone paigutamisel ja suuruse kavandamisel on lähtutud naaberkruntidel paiknevate korterelamute paigutusest ning korruselisusest ja kõrgusest.

6.3 EHTUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED

Pos 1 (Mahlamäe tn 7 maaüksus)

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EK 100% (E 100%)
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pind: 1000 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 18 m (abs. 85,5 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 5
- Täisehituse %: 28%
- Kavandatud korterite arv kuni 32

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve on muu kolme või enama korteriga elamu.

6.4 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud juurdepääs krundile on Mahlamäe tänavalt. Täpne krundi pos 1 sisene liikluskorraldus ja planeeritud katendite tüübid tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.2).

pos nr	ehitise kasutamise otstarve	kavandatav korterite arv	norm. arvutus (korruselamute ala)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	kolme või enama korteriga elamu	18 tk	(1-2 tuba) 1,3x18	24	45
		14 tk	(3-.. tuba) 1,5x14	21	
Kokku:				45	45

6.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

6.5.1 HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED

Mahlamäe tn 7 maaüksusele on planeeritud haljastuse osakaal 35%. Haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Võimalusel säilitada krundil pos 1 kasvav kõrghaljastus. Kindlasti säilitada 2 harilikku mäнди, mis kasvavad krundi edela nurgas, vt Põhijoonis. Parkimisala tuleb liigendada madalate põõsaste või pinnakattetaimedega tsoonideks. Mahlamäe tänava äärde on kavandatud puuderivi. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte.

6.5.2 HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Keskkonnoahtlikke objekte ei ole ette nähtud ning seetõttu ei kutsuta eeldatavasti planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist.

Sorteeritud jäätmete kogumine tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud Mahlamäe tn 7 maaüksusele parkimisala juurde, kogumiskohta ei ole lubatud rajada Mahlamäe tänava äärde, võimalik asukoht on märgitud joonisele Põhijoonis. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu, soovitav on rajada maa-alused konteinerid.

6.6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

6.6.1 VEEVARUSTUS

Kinnistu veevarustuse liitumispunkt on planeeritud Mahlamäe tänava De160mm ühisveetorustikult. Vastavalt aktsiaselts Rapla Vesi 26.03.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/190 on ühenduskohaks olemasoleva torustikuga maakraan MK308. Liitumispunkt on planeeritud ca 1 m kaugusele kinnistu piirist. Liitumispunktiks on planeeritud torustikule sulgemissiiber. Kinnistu ühendustorustiku läbimõõt projekteerida vastavalt arvutuslikele vooluhulkadele.

Välise tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud tuletõrjehüdrant Mahlamäe ja Metsapargi ristmiku juurde. Vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10l/s.

6.6.2 REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON

Vastavalt aktsiaselts Rapla Vesi 26.03.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/190 on Mahlamäe tn 7 maaüksuse kanalisatsioon planeeritud juhtida Välja tn 10 kinnistul paiknevasse ühiskanalisatsiooni

kasutades ühenduse tegemiseks kaevu OK-192. Liitumispunkt on planeeritud ca 0,5m väljaspoole kinnistu piiri. Kinnistu ühendustorustik on planeeritud läbimõõduga De160 PVC.

Kinnistu sademevesi on planeeritud juhtida Mahlamäe tänava sademeveetorustikku kasutades ühenduse tegemiseks restkaevu nr RK-268 vastavalt aktsiaseltsilt Rapla Vesi saadud infole. Liitumispunkt on planeeritud ca 0,5m väljaspoole kinnistu piiri.

6.6.3 ELEKTRIVARUSTUS

Mahlamäe tn 7 hoone elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud kinnistule liitumiskilp läbilaskevõimega 3x250A vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 346885. Liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4kV kaabelliiniga Mahlamäe:(Rapla) alajaamast. Kahepoolse toite tagamiseks on planeeritud 0,4kV maakaabel Mahlamäe 2:(Rapla) alajaamast. Liitumiskilbid paigaldada soklil. Liitumiskilpidele tagada vaba teenindus. Olemasolevat tänavavalgustust käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

6.6.4 SIDEVARUSTUS

Sideühenduse liitumine Mahlamäe tn 7 kinnistule on planeeritud Elionile kuuluvast sidekaevust V10 vastavalt Telia Eesti AS väljastatud tehnilistele tingimustele nr 33580375. Kaevust V10 on planeeritud 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon kuni hooneni. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m.

6.6.5 KÜTE

Kinnistu soojavarustuse liitumispunkt on planeeritud olemasolevast Mahlamäe tn 7 kinnistul asuvast soojustorustikust vastavalt AS Utilitas Eesti 03.04.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 261.ADM-3/16. Ühenduskoht on varem projekteeritud OÜ DEM Projekt poolt tööga nr 518220. Liitumispunktiks on planeeritud torustikele siibrid.

6.7 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud hoonestus sarnase paigutusega kui Mahlamäe tn 5 ehitatud hoonega. Avaliku tänavaruumi kvaliteedi tõstmiseks on ette nähtud Mahlamäe tänava äärde puuderida. Turvalisuse kasvu parendamiseks ala heakorrastatakse ja valgustatakse.

6.8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritud alal asuva maaüksuse sihtotstarbe muutmine võimaldab ehitada krundile korterelamu, mis tagab ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Planeeritud ala kavandamisel on lähtutud

Mahlamäe tänava äärsete maaüksuste maakasutuse sihtotstarbest. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoone sobib piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks. Kavandatud hoonesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid eluruume. Keslinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

7. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

7.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonestusviis: lahtine
- Lubatud katusekalle 0-5°
- Hoone välisviimistluses materjalidena eelistada fassaadiplaati, puitu, kivi, krohvi, klaasi.
- Katusekatte materjalina kasutada rullmaterjali.
- Hoone paigutamisel lähtuda ümbritsevatest hoonetest.
- Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti.
- Kavandada panipaigad/ hoiuruumid jalgratastele, lapsevankritele vms hoone mahus.
- Piire: keevispaneelaed, mis on soovituslik kombineerida haljastusega, suurim lubatud kõrgus 1,2 m. Piire on lubatud rajada planeeritud hoone ja prügikonteinerite ümber. Piirde võib rajada ka 1. korruse terrasside vahele ja mänguväljaku ümber.
- Vallavalitsus võib põhjendatud juhtudel hoone arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi täpsustada projekteerimistingimustega.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

7.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

7.2.1 MÜRALLEEVENDUSMEETMED

Välisõhus levivad liiklusrüüa tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud liiklusrüüa piirväärtust. Samuti peab ka tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks välisõhus määruses nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisa 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusrüüa sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Siseruumide kaitseks tuleb müra vähendamiseks kasutada hoone rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Selliste meetmetega tagatakse paremad elutingimused elu- ja

magamistubades. Rakendada tuleb müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Samuti ei tohi ehitusaegsed vibratsioonitasemed ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

7.2.2 NÕUDED VERTIKAALPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

7.2.3 KESKKONNATINGIMUSI TAGAVAD NÕUDED

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks. Jäätmete kogumiskoht tuleb täpsustada ehitusprojekti, soovitatav rajada maa-alused konteinerid.

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

7.2.4 LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED

Parkimiskohtade vajadus täpsustada ehitusprojekti vastavalt eluruumide suurusele. Parkimiskohtade arv ja asetus täpsustatakse ehitusprojekti. Vältimaks suure asfalteeritud platsi teket on soovitatav parkla jaotada madalate põõsaste või pinnakattetaimedega tsoonideks. Parkimiskohtade katendite osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Projekterida jalgrataste hoiukohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7.2.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeringuala asub Mahlamäe tänava ääres, mis on valgustatud, lisaks tuleb valgustada planeeringualale kavandatud parkimis- ja hooviala.

7.2.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone kasutusviis vastavalt määruse lisale

1 on I kasutusviis. Planeeritud korterelamu minimaalne tuleohutusklass on TP2 (tuleb täpsustada ehitusprojekti). Planeeritud hoone ja olemasoleva hoone vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hädaväljapääsud lahendatakse hoone eelprojekti koostamise staadiumis. Krundile ja hoonele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks. Mahlamäe tn 7 maaüksus piirneb Mahlamäe tänavaga, planeeritud korterelamu võimalik asukoht asub tänavamaast ca 20 m kaugusel, eraldi sõiduteed hooneni ei ole kavandatud. Päästetehnika juurdepääs on planeeritud läbi parkla manööverdusala, kus on tagatud nõutud laiused. Vajadusel saab juurdepääsuks kasutada ka Mahlamäe tn 7a kinnistul paiknevat garaažide esist teed.

Välise tulekustustusvee tagamiseks on planeeritud tuletõrjeveehüdrant Mahlamäe ja Metsapargi ristmiku juurde, vt joonis Tehnovõrkude koondplaan. Lähtuvalt Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada hüdrantide tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

7.2.7 INSOLATSIOONINGIMUSED

Planeeritud eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele. Samuti tuleb tagada insolatsioonitingimused naaberhoonetes asuvates eluruumides.

7.2.8 NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS JA RAJAMISEKS

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Võimalusel säilitada maaüksusel kasvav kõrghaljastus, kindlasti säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (2 harilikku mändi, mis kasvavad maaüksuse edela nurgas). Tagada olemasolevatele puudele ehitusaegne kaitse, Ehitusprojekti käsitleda vastavaid meetmeid puude ehitusaegseks kaitsmiseks. Mahlamäe tänava äärde on kavandatud puuderivi. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte. Krundisisene haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis.

7.2.9 NÕUDED TEHNORAJATISTE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS

Hoone ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele.

Elektrivarustus

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Sidevarustus

Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Krundi pos 1 ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

2. LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 346885, koostatud 16.04.2020, kehtivad kuni 16.04.2022
2. aktsiaselts Rapla Vesi tehnilised tingimused nr 1-8/190, koostatud 26.03.2020, kehtivad kuni 27.03.2021
3. AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused nr 261.ADM-3/16, koostatud 03.04.2020, kehtivad kuni 03.04.2021
4. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 33580375, koostatud 25.03.2020, kehtivad kuni 24.03.2021

3. JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüs

DP03 Tugiplaani

DP04 Põhijoonis

DP05 Tehnovõrkude koondplaani

4. DETAILPLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOONDTABEL JA KOOSTÖÖDOKUMENDID

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse aeg ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Elektrilevi OÜ	29.04.2020 nr 5798848433	Kooskõlastatud tingimustel: *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. *Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. *Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt. Kooskõlastuse väljastas: Enn Truuts /allkirjastatud digitaalselt/	Planeeringu kaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	Tingimused tuleb täita ehitusprojekti koostamise staadiumis, vt seletuskiri ptk 7.2.9
2	aktsiaselts Rapla Vesi	29.04.2020	Mahlamäe tn 7 detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Rapla Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 26.03.20 nr 1-8/190. Tarmo Ärmpalu AS Rapla Vesi	Planeeringu kaust e-kiri	
3	AS Utilitas Eesti	05.05.2020	Rapla Mahlamäe tn 7 detailplaneering kooskõlastatud. Dmitri Opman Juhataja Keila osakond	Planeeringu kaust e-kiri	
4	Telia Eesti AS	06.05.2020 nr 33730652	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) #Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded#, kohaldatavatest	Planeeringu kaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	Tingimused tuleb täita ehitusprojekti koostamise staadiumis, vt seletuskiri ptk 7.2.9

			<p>standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõõndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevõõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlema hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis:https://www.telia.ee/ehitajate-portaal. Kooskõlastus kehtib kuni 03.05.2021. Telia Eesti volitatud esindaja Ervin Rinaldo /allkirjastatud digitaalselt/</p>		
5	Huvitatud isik MIVO EHITUS OÜ	07.05.2020	<p>Kooskõlastatud digitaalselt. Rain Allikmäe /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Planeeringu kaust Digiallkirja kinnitusleht	