

Töö nr: 04/08
Tellijä: City Capital OÜ

RAPLA LINNA VILJANDI MNT 11 KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostas:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Olevimägi 16

10123 Tallinn

Tel: 6 615 645

Faks: 6 411 114

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: Maarja Zingel

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

**Tallinn
2008**

I Sisukord

I Sisukord.....	2
II Menetlusdokumendid	3
III Seletuskiri.....	4
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	4
2. Koostamiseks tehtud uuringud	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
Olemasolev situatsioon ja olukorra kirjeldus	4
4. Planeeringulahenduse kirjeldus	5
Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	6
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	6
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
7. Arhitektuursed tingimused	7
8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	7
9. Keskkonnakaitse abinõud	9
10. Kuritegevuse ennetamine	10
11. Servituutide vajadus	11
IV Lisad	12
V Joonised.....	13
VI Kooskõlastustabel ja kooskõlastuslisad	14

II Menetlusdokumendid

III Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Koostamise alused:

Rapla valla ehitusmäärus;

Rapla Vallavolikogu otsus 30 august 2007 nr 53, mille alusel on algatatud detailplaneering Rapla linnas Viljandi mnt 11 asuval kinnistul.

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 9. jaanuar 2008.

CITY CAPITAL OÜ taotlus Rapla Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks.

Rapla Valla Üldplaneering.

(VT. menetluskirjandus).

Lähtedokumendid:

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

jt. kehtivad õigusaktid ning normid.

2. Koostamiseks tehtud uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati aprillis 2008 A Geo OÜ poolt, töö nr 8045.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rapla linnas Viljandi mnt 11 asuva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse andmine 3-korruselise ärihoone rajamiseks, parkimise ning liikluskorralduse määramine.

Olemasolev situatsioon ja olukorra kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Rapla linnas Viljandi maanteega lõunast piirneval krundil. Kinnistu piirneb Aasa tänavaga selle läänepiiril, moodustades Viljandi mnt äärsel väljakujunenud hoonestusega tänavajoone. Kinnistu on hoonestamata, seal varem paiknenud hoonestus on lammutatud. Planeeritav ala hõlmab kinnistut Viljandi mnt 11.

Kinnistu sihtotstarbeks on elamumaa ja kinnistu katastri tunnuseks on 67001:006:0008 ning suuruseks 1761 m². Kinnistu on eraomanduses, omanikuks on OÜ City Capital. Alal kasvavad üksikud väikese väärtusklassilised puud.

Kinnistu hoonestamist piiravad selle Aasa ning Viljandi mnt servas kulgevad elektri maakaabli trass ning õhuliini kaitsevööndid.

Planeeritava ala piirneb valdavalt elamumaa sihtotstarbeliste kruntidega, Tallinna mnt ja ringliiklussõlme äärde jäävate kruntide sihtotstarveteks on valdavalt ärimaa. Piirkonnas on väljakujunenud ehitusjoon.

Planeeritava ala lähipiirkonna teedevõrgu moodustavad Viljani mnt, Aasa, Eha ja Jõe tänavad.

Vt. joonis nr. 1 `Asukohaskeem`, joonis nr. 2 `Kontaktvöönd` ja joonise nr 3 `Tugiplaan`.

Planeeritava ala (piiri)naabrid (aadress, kat. tunnus, sihtotstarve):

T-15 Tallinn-Rapla-Türi	67001:006:0007	transpordimaa
Viljandi mnt 9	67001:006:0020	elamumaa
Aasa tn 5	67001:006:0390	elamumaa
Aasa tn 12	67001:006:0460	elamumaa
Viljandi mnt 13	67001:006:0380	elamumaa

Piirkonna varustatus insener - tehniliste võrkudega on tagatud.

4. Planeeringulahenduse kirjeldus

Planeeritav kinnistu on hetkel hoonestamata ja moodustab tühimiku olemasoleva Viljandi mnt äärsete hoonete rivis. Viljandi mnt paaritute numbritega osas on väljakujunenud äride piirkond, mis kandub linna südamest väljapoole, mistõttu on ka põhjendatud olemasoleva elamumaa sihtotstarbe muutmise ärimaaks. Detailplaneeringu lahendust toetab ka kehtiv valla üldplaneering ning piirkonna arengutedentsid. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt oli maa-ala perspektiivseks maakasutuseks määratud ühiskondlike hoonete maa-ala. Maa-ala on ette nähtud munitsipaal- ja riigiasutuste, firmade kontorite, büroode, kaupluste, toitlustusettevõtete, kultuuri-, spordi-, haridus-, sotsiaal- ja tervishoiuasutuste, teenindusasutuste, kirikute, puhkeasutuste ehitamiseks. Maa-alal võivad paikneda siia sobivad elamud ja väikeettevõtted.

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaast ärimaaks. Planeering näeb ette ehitusõiguse andmise kaubandus-toitlustus- ja teenindus ning kontori- ja büroohoone sihtotstarbelise hoone rajamiseks.

Planeeritav hoone paigutub Viljandi mnt-st 20 meetri kaugusele, jälgides Viljandi mnt 15 ja 17 hoone paiknemist. Hoonestusala paiknemine arvestab olemasolevate tehnovõrkude paiknemisega ning nende servituutalade laiusega, tuleohituse kujadega. Hoonestus on seotud krundipiiridega. Juurdepääs hoonele ning planeeritavatele parkimisaladele on ette

nähtud Aasa tänavalt. Parkimisalad on paigutatud hoone lõuna- ja põhjaküljele, juurdepääs jalakäijatele on Viljandi mnt-lt lähtuvalt ning Aasa tänava osas pikendatavalt jalgteelt. Hoone idaküljele jääb haljasriba, mis eraldab planeeritud hoonet Viljandi mnt 13 paiknevast olemasolevast elamust.

Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Lähteülesandest ja omaniku soovidest lähtuvalt nähakse planeeringuga ette elamumaa sihtotstarbelise krundi muutmine ärimaaks.

Planeeringuga ei toimu olemasoleva kinnistu jagamist.

Krundi kasutamise sihtotstarve:

- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (BT 50%)
- kontori- ja büroohoone maa (BB 50%)

Krundi suurus:

- 1761 m²

Hoonete suurim lubatav arv krundil:

- 1 hoone

Hoone suurim lubatud ehitusalune pind:

- 564 m²

Hoone suurim lubatud brutopind:

- 1690 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus:

- 14 meetrit

Hoone korruselisus:

- kuni 3 korrust

Krundi täisehituse protsent:

- 32%

5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritava alale on juurdepääs Viljandi mnt-t Aasa tänava kaudu. Aasa tänavalt lähtub kaks juurdepääsu teed sõidukitele, mis paiknevad hoone lõuna- ja põhjaküljele.

Parkimiskohtade arv lähtub hoone lubatavast brutopinnast ning arvestab suurt küllastajate arvu (auto kohtade arvutus 1/60). Parkimiskohtade vajadus on normatiivselt 28 auto kohta, planeering näeb ette auto kohti 32 (s.h üks koht invasõidukile).

Jalakäijate liiklus on lahendatud Viljandi mnt lähtuvat kõnniteed pidi, mida planeeringuga pikendatakse Aasa tänava osas. Kõnnitee laiuseks Aasa tänava ääres on 2 meetrit ning Viljandi mnt ääres 2,5 meetrit. Planeeringuga on ette nähtud jalakäijate ülekäik Aasa tänavale.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal kasvavad üksikud väheväärtuslikud puud, mis planeeringu kohaselt kuuluvad likvideerimisele. Perspektiivne haljastatav ala kujuneb krundi idapiirile. Haljasala kujundus täpsustub ehitusprojekti staadiumis, kui koostatakse haljastuse projekt. Haljastatavale pinnale on võimalik luua leht- ja okaspõõsaste grupp.

7. Arhitektuursed tingimused

Planeeritav ärihoone on kuni kolme korruseline. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada piirkonna ehituslaadiga.

Hoone arhitektuurne eskiisprojekt kooskõlastatakse eelnevalt valla arhitektiga ja Rapla Vallavalitsusega.

Välisviimistlusmaterjalid: krohvitud pind, klaas, kivi, puit, betoon. Katus on lubatav kelp- või kaldkatus, kaldega kuni 30°.

8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on AS Rapla Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 1-8/49, 28.07.2008.

Planeeritava ala ühisveevarustuse ja tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud veetrass Aasa tn olemasolevast veetorust väljavõtte, eraldatakse kinnistu piiril maakraaniga. Väljavõtte veetorustikust on planeeritud kanalisatsiooni liitumiskaevust Viljandi mnt poole jääva endise „kolonka” torustiku asendamisega. Planeeritud veetarbimise maht on 5m³/d.

Tuletõrjevesi on lahendatud olemasoleva hüdrandi baasil, mis asub planeeringualast ca 50m kaugusel Viljandi mnt 6 (korvpallikool) juures. Tuletõrjervee vajadus on 20l/s.

Planeeritava krundi põhjanurka läbib olemasolev veetorustik, millele nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Vt. seletuskiri p.11 Servituutide vajadus.

Reovete ärajuhtimine on planeeritud Aasa tn olevasse liitumiskaevu. Reovete maht on max. 5m³/d.

Vee- ja kanalisatsiooni tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

Sadevesi

Sade- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Sadeveed juhitakse teisel pool Viljandi mnt asuvasse sadevee ülepumplasse. Parklast kogutavale sadeveele tuleb projekteerida õli-, liivapüüdur. Planeeritaval krundil antakse sadevete lahendus ehitusprojekti staadiumis.

Elekter

Detailplaneering on koostatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 148541.

Jaotusalajaamaks on maapanga 10/0,4kV alajaam. Planeeritava krundi piiril, tänava maa-alal, asub olemasolev liitumiskilp. Alajaamast liitumiskilpi kulgev kaabel tuleb asendada vastavalt vajadusele. Planeeritava krundi Viljandi mnt poolet serva läbib elektrimaakaabel, millele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Vt. seletuskiri p.11 Servituutide vajadus.

Elektrivarustuse tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

Tänavavalgustus

Viljandi mnt ja Aasa tn ääres asub olemasolev tänavavalgustus. Aasa tn ääres olevad valgustimastid paiknevad osaliselt planeeritava krundi piiril. Nimetatud kohta on ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Vt. seletuskiri p.11 Servituutide vajadus.

Side

Sidelahenduse koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8569778.

Planeeritava hoone sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekanalitoruga sisseviik Aasa tn 5 juures asuvast Elioni kaablikanalisatsiooni kaablikaevust S-4.

Sidevarustuse tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt (elektri - või pelletkütte baasil).

Tuleohutuse tagamine

Planeeritav hoone peab kuuluma tuleohutusklassi TP2.

Hooned rajatakse kooskõlas VV määrusega nr 315 ehitised ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Tulekustutusvesi tagatakse olemasoleva hüdrandi baasil, mis asub planeeritavast alast ca 50m kaugusel Viljandi mnt 6 (korvpallikool) juures. Kustutusvee vajadus on 20 l/s. Kustutusvee veevarustus tagatakse vastavalt EVS 812:5-2005 tuletõrje veevarustuse nõuetele.

9. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringus on kinni peetud kehtivatest piirangutest. Kruntimisel ja hoonestusõiguse määramisel on lähtutud põhimõttest, et ohutekitajatest (maanteed ja tootmisettevõtted) tulenevad kahjulikud mõjud jääksid elamutest võimalikult kaugemale. Kavandatav tootmine ja laomajandus peavad olema võimalikult loodus- ja keskkonnasõbralikud. Kui tootmisprotsessi käigus siiski tekib keskkonda mõjutavaid tegureid, peab kontrollima, et nende mõju ei ulatuks konkreetsest krundist kaugemale. Suurematele asfaltpindadele, laoplatsidele ja parklatele tuleb rajada sadevete lokaalsed puhastusseadmed (õlipüüdjad).

Planeeringulahendus ei too kaasa endaga keskkonna muutumist ning puudub vajadus keskkonna mõjude hindamise järele.

- Mõju pinnasele

Planeeringu elluviimisel ei kaasne ulatuslikku mõju pinnasele. Säilitamiseks ehitusalasse jäävat huumusmulda tuleb see eelnevalt koorida ning kasutada hilisemal ala haljastamisel.

- Mõju veekeskkonnale

Perspektiivsete hoonete ehitusprojektide staadiumis töötatakse välja kaasaegsed sade- ja liigvete juhtimise süsteemid selliselt, et see ei kahjusta naaberkiinnistuid ega pinnase- ja põhjavett. Planeeringu kohaselt on nii joogiveega kui olmekanaliseerimisega varustus läbi tsentraalse võrgu.

- Mõju õhukeskkonnale

Planeeringu ellurakendamisel ei suureneb ala liikluskoormus. Liiklusskeemi lahendus tagab alal turvalise liiklemise. Õhukeskkonda mõjutab ka hoonete kütmine. Lõpliku valiku tegemisel küteliikide valikul on kõik alternatiivid ja küteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad – ja elektrilised soojapumbad jms).

- Mõju maastikule ja taimestikule

Planeeritaval alal kasvavad üksikud väheväärtuslikud puud. Planeeringulahendus näeb ette võimaluse madalhaljastuse rajamiseks. Soovitatav on hoone ehitusprojekti staadiumis koostada ala haljastamiseks haljastusprojekt.

- Mõju loomastikule

Kuna tegemist on linnakeskkonnale ning perspektiivne hoone hakkab paiknema väljakujunenud hoonestusallas, siis mõju loomastikule ei ole.

- Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

Planeeringulahendus toetab linnakeskuse ärifunktsioone, luues uusi töökohti ning pakkudes kvaliteetset teenust linnakodanikele.

Jäätmete kogumine viiakse läbi krundi piires. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda valla jäätmehooldusekirjast (määrus nr. 31 25.11.2004) ja jäätmeveo rakendamise korrast (määrus nr2 25.01.2007). Vastavalt sellele on juriidilisest isikutest jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need eeskirjaga kindlaks määratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele. Kõigil jäätmetekitajatel peavad Rapla vallas olema individuaalsed kogumisvahendid või ühise kogumisvahendi kasutamise lepingud. Ohtlikud jäätmed on jäätme tekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Rapla vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

Krunt tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa lahendada kas hoone mahus või jäätmemajas. Jäätmemahutid on planeeritaval alal soovitatav paigutada nii, et nad jääksid silma eest varjatuks, kuid samas oleks hõlpsasti prügiveoautodele ligipääsetavad. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

10. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks

Kuritegevuse ennetamine:

- Soovitused Eesti standardis

Standardi soovitudele tuginedes toetab käesolev planeering kaasa piirkonna polüfunktsionaalsele kasutusele: elamu- ja äripinnad. Ärifunktsiooni lisandumine suurendab ala elavust ja tagab inimeste kohaloleku ka päevasel ajal, mis omakorda toob kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise.

- Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada, olemasolev tänavavalgustus säilib.

Vandalismiakte ja sissepääsmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukseelukke.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

Aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine

11. Servituutide vajadus

Servituudi seadmise vajadus:

- madalpingekaablile koridoris laiusega 1m kaabli teljest AS-i Eesti Energia kasuks;
- tänavavalgustuse õhuliinile koridoris laiusega 2m liini teljest tehnovõrgu valdaja kasuks;
- veetorustikule koridoris laiusega 2m toru teljest tehnovõrgu valdaja kasuks.

IV Lisad

V Joonised

Joonis 1 – Situatsiooniskeem

Joonis 2 – Kontaktvöönd

Joonis 3 – Tugiplaani

Joonis 4 – Põhijoonis

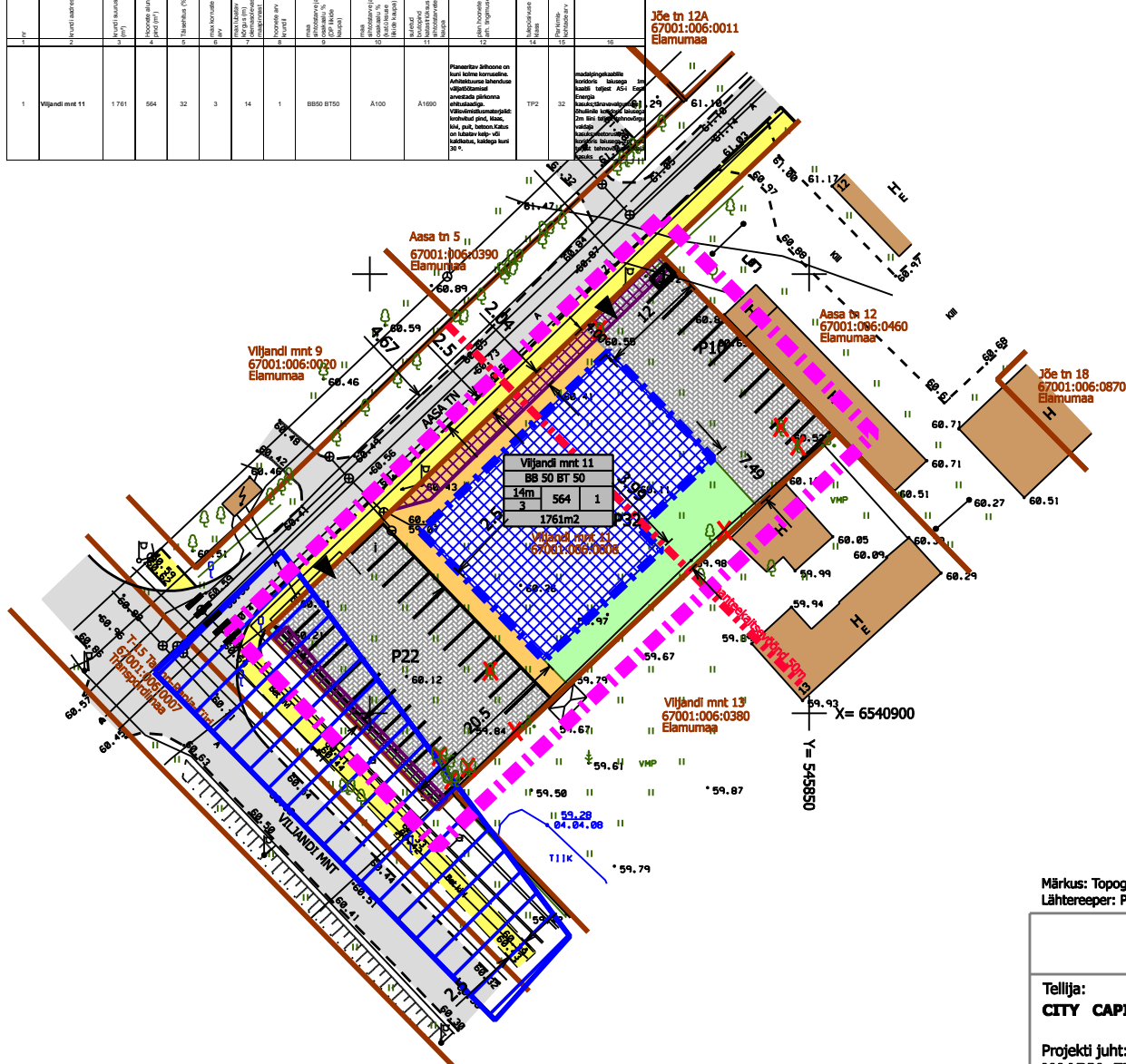
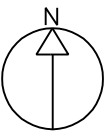
Joonis 5 – Tehnovõrkude koondplaani

VI Kooskõlastustabel ja kooskõlastuslisad

KRUNDI EHTUSTUNNÖUDED JA PIIRANGUD															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Viljandi mnt 11	1761	564	32	3	14	1	8850 BT50	A100	A1000					

PÕHIJONIS

M 1:500



LEGEND

- planeeritava ala piir
- kinnistu piir
- Jõe tn 18 kinnistu aadress
- 67001:006:0870 katastriüksuse tunnus
- Elamumaa maakasutuse sihtotstarve
- aadress
- plan. ehitusõigus ja parkimiskohtade arv
- plan. hoonestusala
- plan. juurdepääs kinnistule
- plan. parkimiskohad
- KK ol.olev hoone
- AASA TN ol.olev sõidutee
- plan. kergliiklustee
- plan. haljasala
- plan. krundisisene jalakäijate ala
- nähtavuskolmnurk
- ol.olev tehnovõrgu servituut
- plan. jäätmekonteiner
- likv. puu
- likv. aed

Märkus: Topogeodeetilise mõõdistuse koostas A GEO OÜ. Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused 1977. a Balti süsteemis. Lähterepeer: PP 214. H=60.704. Töö nr. 8045.

RUUM JA MAASTIK OÜ

OLEVINÄGI 16 TALLINN 10129 TEL/FAKS 6615645 REG.KOOD: 11038715

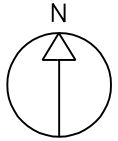
Tellija:
CITY CAPITAL OÜ

Projekti juht:
MAARJA ZINGEL
Planeerijad:
MAARJA ZINGEL
EVELY PORKON





























Projekt:
RAPLA LINNA VILJANDI MNT 11 KINNISTU
DETAILPLANEERING

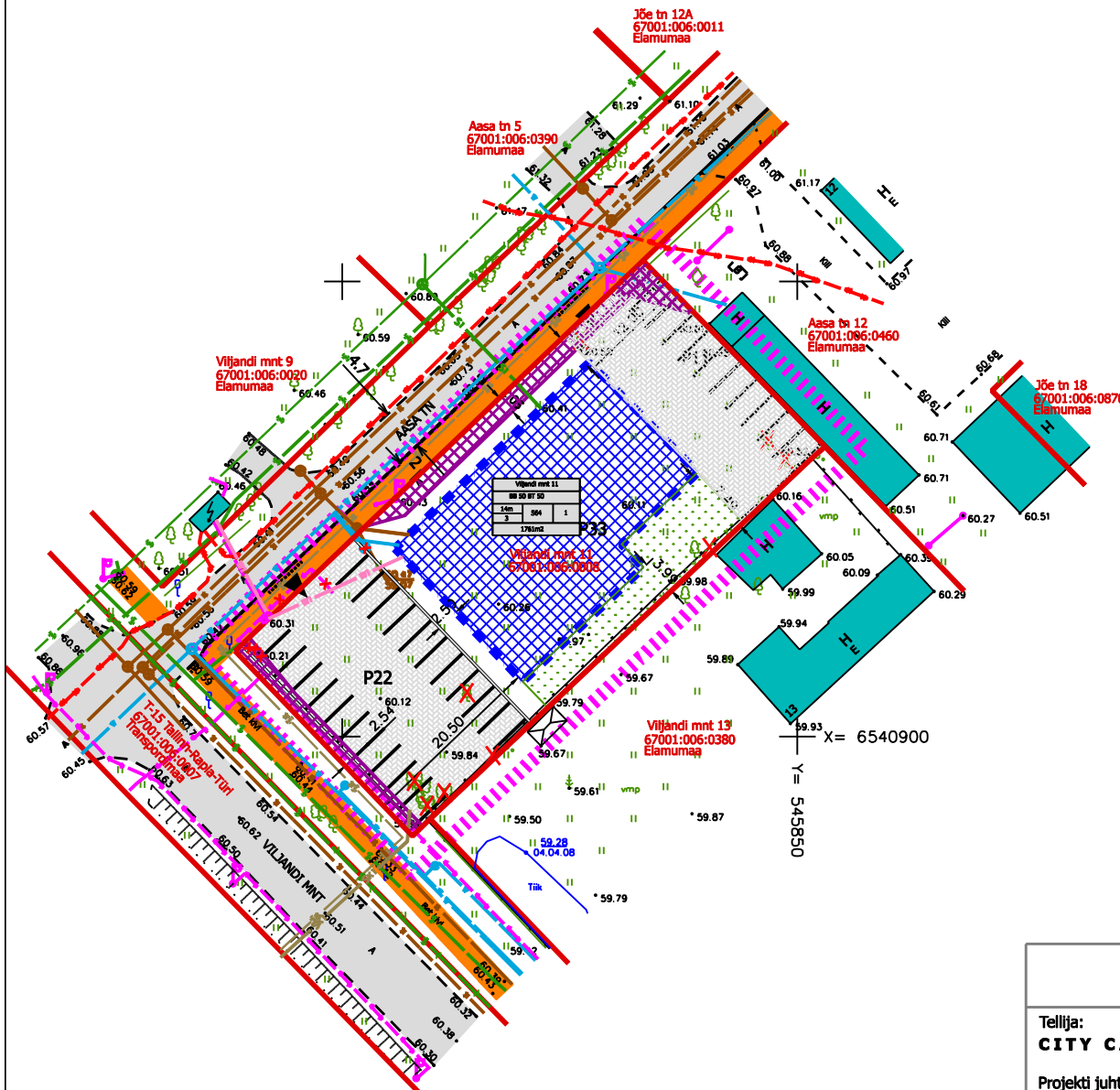
Joonis:
PÕHIJONIS
Töö nr: 04/08
Mõõtkava: 1:500
Joonise nr: 4

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500



LEGEND

-  planeeritava ala piir
-  kinnistu piir
-  kinnistu aadress
-  67001:006:0870 katastriüksuse tunnus
-  Elamumaa maakasutuse sihtotstarve
-  KK olemasolev hoone
-  olemasolev sõidutee
-  plan kergliiklustee
-  äärekivi / langetatud äärekivi
-  tehnovõrgu servituudi vajadus
-  krundi ehitusõigus ja planeeritud parkimiskohtade arv
-  P33 plan juurdepääs krundile
-  plan parkimiskohad
-  plan hoonestusala
-  likvideeritav puu
-  likvideeritav aed
-  olev veetorstik
-  plan. veetorass
-  olev kanalisatsioonitorustik
-  plan. kanalisatsioonitrass
-  olev sadeveetorstik
-  plan. sadeveetross
-  olev sidekaabel
-  plan. sidetrass
-  olev keskpinge kaabel
-  plan. madalpingekaabel
-  olev liitumiskilp
-  plan. tärnavavalgustuspost õhulliniga



Tulekustutusvesi tagatakse olemasoleva hüdrandi baasil, mis asub planeeritavast alast ca 50m kaugusel Viljandi mnt 6 (korvpallikool) juures.

Märkus: Topogeodeetilise mõõdistuse koostas A GEO OÜ. Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused 1977. a Balti süsteemis. Lähtereeper: PP 214. H=60.704. Töö nr. 8045.

RUUM JA MAASTIK OÜ

OLEVINÄGI 16 TALLINN 10129 TEL/FAKS 6615645 REG.KOOD: 11038715

Tellija:
CITY CAPITAL OÜ

Projekti juht:
MAARJA ZINGEL
Planeerijad:
MAARJA ZINGEL
MAREK MÄNDOJA

Projekt:
**RAPLA LINNA VILJANDI MNT 11 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Joonis:
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN
Töö nr: 04/08
Mõõtkava: 1:500
Joonise nr: 5