

SELETUSKIRI

1. Üldist

Detailplaneering koostatakse Rapla Vallavalitsuse lähteülesande järgi, mis on väljastatud AS Saho algatamistaotluse alusel.

Tellijat esindab Tõnissoni Maa-ja Metsahaldus OÜ.

Maaüksuste juhtfunktsioon valla üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa ja detailplaneeringu ülesandeks on hoonestustingimuste määramine koos kinnistute jagamisega väikeelemukruntideks, neile juurdesõidu tänavateks ja laste mänguväljakuks.

2. Olemasolev olukord ja planeering

Planeeringuala paikneb uusehituste rajoonis vahetult Rapla linna lääne piiriga külgneval alal Vigala jõe ääres. Ala on kunagine põllumaa, üksikud puud kasvavad krundi jõe poolses osas. .

Planeeritav ala koosneb viiest kinnistust, mis on tekkinud eelnevate planeeringutega - Helle 1.48ha, Hellenurme 1.86ha, Hellenurme I 0.22ha, Hellenurme II 0.93ha, millele on liidetud, kokkuleppes omanikuga, planeeringu käigus 109m² suurune Saare V kinnistu.

Planeeritavat ala läbivad kruusakattega Kaare, Hellenurme ja Sireeni tänav. Varem planeeritud Vastla tn jääb Hellenurme kinnistu ja AB HOERDEL OÜ poolt planeeritud ala vahele.

Detailplaneeringuga jagatakse ala väikeelamu kruntideks suurusega 2037m² kuni 3659m² ja majad max ehitusaluse pinnaga 400m². Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet - elamu ja abihoone.

Planeerimiskäigus moodustub kaks uue hoonestusega väikeelamu kvartalit, milledele määratakse kruntide hoonestustingimused, krundi piirid ja kruntidele sissesõidud, insenertehniliste võrkude vajadused ja nende asukohad. Hellenurme tänava äärde Kaare ja Vastla tänava vahelisele alale on planeeritud krunt laste mänguväljaku jaoks.

Tänavate pikivaates on välditud hoonete rajamist tänava äärsele krundipiirile nihutades ehitusala 5m tänavajoonest krundi sügavusse.

Autode parkimine toimub elamute kruntidel, vähemalt kaks autokohta elamule, kas õues või soovituslikult garaažis.

3. Tänavad ja heakorrastus.

Kruntidele pääseb olemasolevatelt Hellenurme ja Kaare tänavalt või Vastla tänavalt.

Vigala jõe üldkasutatavale kallasrajale pääseb Sireeni tänavalt planeeritavalt kergliiklusteed pidi.

Varem planeeritud Hellenurme ja Kaare tänavate tänavamaa laiusi on suurendatud 15 meetrini, et tagada küllaldane tänavaruumi laius liikluseks päästeteenistus, koristus-, lumetõrjemasinadele, ehitusmaterjale vedavatele masinatele ning sissepöõreteks kruntidele. Tänavamaale paigutatakse ka insenervõrgud.

Tänavad on mõeldud kahesuunaliseks liikluseks maanteetüüpi tänavana, kus sadeveed juhatakse tee kalletega sõidutee kõrval olevale haljasalale.

Arvestatud on liiklusega sõiduauto + veoauto, seega 4.6m + 1m + 1m murustatud teepeenart.

Planeeritud tänavad ja kruntidele sissesõidud kuni krundipiirini on soovitatav ehitada asfaltbetoonkattega, Vigala jõe äärde viiv kergliiklustee killustik- või kruuskattega.

4. Piirangud

Ühe kinnistu hoonete katuseharjajooned peaksid olema omavahel soovitatavalt, kas paralleelsed või risti.

Kohustuslik ehitusjoon ei ole nõutav.

Lubatud ehitusalune pind elamukrundil mitte rohkem kui - 400m² ja hoonete arv mitte rohkem kui 2.

Ehitise lubatud harjakõrgus on kuni 8 m hoone I korruse põranda kõrgusest.

Korruselisus maksimaalselt 2 korrust, katuse kalle 15°-35°.

Lähteülesandega on ette antud minimaalseks elamukrundi suuruseks 2000m². Täisehituse protsent jääb 11-19%, kruntide suurused varieeruvad ca 2027m²-3659m² piires.

Piirdetarade maksimaalne kõrgus - 1.5m. Piirdetara materjal läbipaistev puit või võrkpiire.

Vigala jõe kallasaraja laius 4m. Kallasrajale ei ole lubatud ehitada piirdeid, ega muul moel sulgeda. Vigala jõe ehituskeeluvöönd 50m.

5. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritav ala on endine põllumaa, külgnedes uue elamurajooniga. Alal kasvavad üksikud puud tuleks säilitada.

Sõiduteede äärte vabadele aladele rajatakse muru. Kõrghaljastus rajatakse koos elamute ehitusega. Tänav poolsetele krundipiiridele soovitatav rajada kas okaspuu või lehtpuu hekid üksikute puude gruppidega.

Hoone põrand, mis jääb ka ühtlasi hoone 0.00, oleks soovitatav tõsta 0.50m maapinnast.

Sadeveed juhtida kalletega hoonetest eemale oma krundi piires olevale haljasalale.

Ehitusgeoloogilisi uuringuid käesoleva planeeringu mahus ei tehta, kehtivaid ehituslubasid ei ole väljastatud.

6. Tuleohutus

Vastavalt EPN 10.1 nõuetele, tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teisele hoonele, eraldatakse hooned üksteisest nõuetekohaste tuleohutuskujadega. Tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. Ehitised tuleb püstitada krundi piirist vähemalt 5m kaugusele.

Tulekustutusvee vajadus kaetakse Hellenurme tn. ja Vastla tn ristmikule planeeritud tuletõrjevee hüdrantist.



7. Kuritegevuse ennetamine

Planeeringuala on standardi EVS 809-1:2002 järgi käsitletav kui elamukvartal olemasolevas linnakeskkonnas. Kuriteohirmu vältimise eelduseks on siin harjumuspärane naabruskond ja selle baasil kujunev ühtekuuluvus- ning vastutustunne.

Krundiomanikel tuleb rajada piirdeaiad ja korraldada naabrivalve. Autodele suunatud kuriteoriski vähendab parkimine eramu läheduses omal krundil või garaazis.

8. Vesivarustus ja kanalisatsioon

1. Lähteandmed

- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 07/03/DET. Rapla vald. 08.märts 2006
- Tingimused ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni detailplaneeringu koostamiseks Rapla, Sulupere külas. AS Rapla Vesi. 27.04.06 nr1-8/37

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 projekteerimismid
- Vee tarbimismid. Keskkonnaministeeriumi määrus nr 24, 28 sept. 1993.a.
- EVS 812-6:2005 14.02.2001. Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

3. Vee kasutajad ja tarbitava vee hulk

Veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkudega liituvate kinnistute arv arendataval alal on 17. Elanike arv neis on ligikaudu 50 inimest.

Ligikaudne tarbitav veekogus on **6.5 m³/d**. Sama palju tekib ka reovett.

Tulekustutusvee arvutuslik vooluhulk elamute väliseks tuletõrjeks 10 l/sek. (kuni 2-korruselise hoonestus).

4. Veevarustus



Planeeritaval alal ühisveevärk puudub. Olemasolev lähim ühisveevärk on Kevade tänaval. Vastavalt AS-i Rapla Vesi tingimustele on planeeritud veeõrgu ühenduskoht Sulupere, Lauu ja Kevade tn. ristmikul. Vastla tänavale on naaberkvartali detailplaneeringuga (arhitektuuribüroo HOERDEL töö nr 23337-GP-02) ette nähtud veetorustik, mis on ringistatud linna veeõrguga Kevade tänaval. Käesoleva tööga on arvestatud eelpool nimetatud tööga ja planeeritud veeõrgud on ühendatud Vastla tänavale varemplaneeritud veeõrguga.

5. Kanalisatsioon

Planeeritav ala külgneb Sulupere Nurme elamurajooniga, millele on rajatud lokaalne isevoolne kanalisatsioonivõrk koos kanalisatsioonipumplaga. Reovesi pumbatakse ühiskanalisatsiooni.

Planeeritud isevoolised kanalisatsioonitorustikud on juhitud Nurme elamurajooni kanalisatsioonivõrku.

Sadeveed immutatakse omal krundil, vältides selle sattumist naaberkruntidele.

9. Elekter ja sidevarustus

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Rapla-Järva piirkonna Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr.87109 Sulupere10/0.4 kV alajaama baasil.

Eramute toide planeeritakse põhiliselt kaabelringliinidega. Liitumiskilbid (enamuse kahele tarbijale) nähakse ette kruntide piiril. Eramutele ette nähtud peakaitsmed on 3x20 A.

Tänavavalgustus planeeritakse 10m kõrgustel metallmastidel. Liinid on planeeritud maakaablitega.

Planeeritavale alale jääv 10kV õhuliin demonteeritakse ja asendatakse kaabelliiniga Salupere alajaamast Varje alajaamani. Kabelliini trass kulgeb mööda planeeritavat Hellenurme ja Sireeni tänavate haljasala, edasi mööda Nõlvaku tänavat. Päästeameti territooriumiga piirneval alal kulgeb kõrvuti olemasoleva 0.4kV maakaabliga.

Side

Planeerimispiirkonnas olevate elamute liinirajatised on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 4872505. Sidejaotuskapp planeerimispiirkonna abonentidele nähakse ette Sireeni tn. lõpus, edasi kuni Päästeameti vastas oleva konteinerjaamani lahendatakse trassi kulg eraldi projektiga.

Abonentide sideliinid planeeritakse maakaablitega vastavalt tehnilistele tingimustele.

10. Soojavarustus

1. Üldandmed.

Kinnistute soojusvarustuse projekteerimiseks on AS RAPLA KÜTE välja andnud tehnilised tingimused nr. 14 09.05.2006.a.

Soojusvarustuse allikas on AS RAPLA KÜTE soojusvarustuse süsteem. AS RAPLA KÜTE projekteerib ja ehitab soojustrassi Laulu ja Sulupere tänava nurgalt kuni detailplaneeringu kinnistuteni.

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 küte	370kw
ventilatsioon	85kw
soojaveevarustus	170kw
kokku:	625kw

3. Planeeritud soojusvarustuse süsteem.

Planeeritud soojustrass kulgeb planeeritud kruntidega paralleelselt kulgevaid tänavaid.

Kinnistutele on ette nähtud soojustrassi liitumispunktid 1m krundi piirist väljapoole. Liitumispunktis asuvad eel- ja tagasivoolu kuulkraanid pika splindiga. Elamutes on täisautomaatsed soojasõlmed ja soojusmõõtjad. Eraldi plaatsoojusvahetid on keskkütte, ventilatsiooni ja soojaveevarustuse süsteemil. Soojaveetorustikule lisatakse mahuboiler, maht ~300l, täpsustatakse projekteerimistöös käigus.

Soojustrass monteeritakse eelisoleeritud terastorudest Ø42/125- Ø108/200, näiteks LÖGSTÖR RÖR. Torude isolatsiooniklass II. Soojustrass alus – killustik 200mm + liiv 150mm. Pealt täidetakse torud 200mm paksuse liivakihiga. Trass varustatakse turvalindiga. Pinnas tihendatakse kihtide kaupa.

P. Pärnamägi ins. felly