



VALTU PROJEKT OÜ

KAEREPERE 79520

TEL/FAX 48 94 038, GSM 50 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

MAJANDUSTEGEVUSE

REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

TELLIJA: Jaanson ja KO OÜ

TÖÖ NR. 14-21

ALU TEE 16a (67001:001:0047) DETAILPLANEERING RAPLA LINNAS RAPLA VALLAS



OÜ JUHATAJA
PROJEKTEERIJA
PROJEKTEERIJA

T. KURISOO
Ü. KRAIS
S. KURISOO

KAEREPERE 2014

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1 Rapla Vallavolikogu otsus 26. juuni 2014 nr 27 detailplaneeringu algatamise kohta

2 Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 02.07.2014.a. detailplaneeringu algatamisest

3 Rapla Vallavalitsuse korraldus nr... detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest.

4 Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.

5 Detailplaneeringu arutelu protokoll

6 Rapla Vallavalitsuse otsus nr... 2014 detailplaneeringu kehtestamisest

II KOOSKÖLASTUSED

1 Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel

2 Päästeameti Lääne Päästkeskuse inseneritehnilise büroo kooskõlastus 27 oktoober 2014 Nr H-ES/17-1 joonisel DP-3 ja seletuskirjas lk 12

3 Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonna kooskõlastus nr. 8650496846

4 Rapla Vesi AS veespetsialist Mart Kesküll-i kooskõlastus 24.10.2014 joonisel DP-3.

5 AS Eesti Telekom kooskõlastus nr.23402838 29.10.2014

6 Kinnistu omanik joonisel DP-3

Alu tee 16a (67001:001:0047) kinnistu omanik Margus Jaanson

7 Piirnevate kruntide/kinnistute omanikud joonisel DP-3

67001:001:0046 Alu tee 16 – Paka Mets OÜ juhataja Kalev Vaaks

67001:001:0410 Suve tn 1 – omanik Lenk

67001:001:0230 Suve tn 3 – omanik Koit Vesinurm

67001:001:0029 Sügise tn 2, 67001:001:0500 Suve tn 5 –

omanik Maire Rütmann

III SELETUSKIRI

1 Üldosa, planeeringu eesmärk

2 Detailplaneeringu koostamise alused

3 Planeeritava ala asend keskkonnas

4 Olemasolev olukord

5 Üldplaneering

6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

7 Kavandatav tegevus

8 Krundijaotus

9 Nõuded hoonestusalale

10 Kruntide ehitusõigus

11 Arhitektuurinõuded ehitistele

12 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

- 14 Tehnovõrgud ja -rajatised
- 15 Tuleohutuse tagamine
- 16 Kaitstavad objektid
- 17 Keskkonnakaitse abinõud
- 18 Inimeste heaolu ja tervis
- 19 Maastikuilme
- 20 Trasside kaitsetsoonid
- 21 Servituudide seadmise vajadus
- 22 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 23 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

IV LISAD

1. Alu tee 16a (67001:001:0047) Maa-ameti andmed
2. Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.222340“, väljastatud 29.07.2014
3. Rapla Vesi AS poolt välja antud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 08.08.14 nr 1-8/690
4. Elion Ettevõtte poolt välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23160480 koostatud 29.08.2014
5. Väljavõte Ehitisregistrist
6. Tehnovõrkude kujad
7. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust

V JOONISED

DP-1	Asukoha skeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4	Krundijaotusplaan
DP-5	Tehnovõrgud
DP-6	Tee maa-ala lõige A-A
DP-7	Illustreeriv joonis 1
DP-8	Illustreeriv joonis 2
DP-9	Illustreeriv joonis 3

III SELETUSKIRI

1 Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus, taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas Alu tee 16a kinnistu omanik Jaanson ja KO OÜ, esindaja hr. Margus Jaanson.

Detailplaneeringu alana mõistetakse Rapla vallas Rapla linna loodeosas asuvat asuva Alu tee 16a kinnistut (katastritunnus 67001:001:0047) koos lähiümbrusega. Detailplaneeringuga lahendatava kinnistu suuruseks on 5881m².

Planeeringuala paikneb vahetult Alu tee põhjapoolsel küljel Sügise tänava ristmiku kõrval.

Alu tee 16a maaüksuse seniseks sihtotstarbeks on ärimaa.

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala ärimaa alale. Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine kaheks ärimaa sihtotstarbega kinnistuks.

Detailplaneeringuga määratakse: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rapla Vallavolikogu otsus 26. juuni 2014 nr 27 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Rapla Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Detailplaneeringu lahenduse eskiis;
- Rapla Valla Üldplaneering;
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus;
- Rapla Valla ehitismäärus;
- Tehnovõrkude vahelised kujad (väljavõte Eesti Standard EVS 843:2003).

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamöödubüroo OÜ poolt (tegevuslitsents nr. 613 MA) poolt 2008. aasta aprillikuus koostatud katastriüksuse plaani, mida on täiendatud 2014.a. Reaalprojekti poolt mõõdistatud trasside ja kõrgustega Alu tee maa-alal, samuti kõrgusmärkidega 2002 aastal Rapla Maamöödubüroo poolt koostatud geodeetiliselt alusplaanilt.

Käesolev detailplaneeringu vastuvõtmine muudab kehtetuks alale 2002 aastal kehtestatud detailplaneeringu.

3 Planeeritava ala asend keskkonnas

Alu tee 16a kinnistu paikneb Rapla linna loodeosas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad : kirdes Sügise tn 2 (67001:001:0029) 80% elumumaa ning 20% transpordimaa, kagus Suve tn 3 (67001:001:0230) 100% elumumaa ja Suve tn 1 (67001:001:0410) 100% elumumaa; lõunast Alu tee 16 (67001:001:0046) 100% ärimaa; edelas 66902003 Alu tee LI (66901:001:0135) 100% transpordimaa

ning loodes 6692062 Sügise tn 1 (66901:001:0123) 100% transpordimaa.
Juurdepääs kinnistule on Alu teelt ja Sügise tänavalt.

4 Olemasolev olukord

Alu tee 16a puhul on tegemist 5881 m² suuruse ärimaaga, millel paikneb laohoone (Ehitisregistri kood 109017134) ehitusaluse pinnaga 490 m². Hoone on viilkatusega, osaliselt kahekorruline. Kinnistu keskosas asub kõvakattega ehitusmaterjalide laoplatz. Kinnistu Alu tee poolsel küljel kasvab võsastunud puuderivi, üksikuid puid kasvab ka laoplatzil. Planeeringualale pääsuks on teelõik Alu teelt, mis on ühiskasutuses kinnistuga Alu tee 16. Koos Alu tee 16 kinnistuga on ala piiratud võrkaiaaga. Varasemalt kuulusid eelnimetatud kinnistud kokku, Alu tee 16 paiknevas hoones asus ehitusmaterjalide kauplus, praegusel Alu tee 16a kinnistul asus kaupluse laohoone ja laoplatz. 2008 aastal moodustati eraldi Alu tee 16a kinnistu, kasutamise sihtotstarbega ärimaa 100%.

Kõrgusmärgid kinnistul on vahemikus 62.17 (Alu tee poolsel alal) kuni 60.64 (kinnistu põhjaosas). Juurdepääsuteel on maapinna kõrgusmärk 61.60.

Kinnistul paiknevad vee- ja kanalisatsioonitrass, maakaabel, elektri 10 kV õhuliin ning madalpinge maakaabel.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5 Üldplaneering

Vastavalt kehtestatud (01.03.2011) Rapla valla üldplaneeringule on Alu tee 16a kinnistu maakasutuslikuks sihtotstarbeks 100% kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Maakatastriseaduse järgne ärimaa on teenindusliku ettevõtluse maa. Detailplaneeringuga antav maa kasutamise otstarve on kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa; majutushoone maa ning kontori- ja büroohoone maa.

Olulisemaks teguriks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine, samuti nende alade paiknemine teede, trasside ning elamupiirkondade suhtes.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa kavandamisel tuleb tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda.

6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Rapla Vallavolikogu otsustas mitte korraldada keskkonnamõjude hindamist, kuna planeeringuga ei halvendata olemasolevat keskkondlikku olukorda.

7 Kavandatav tegevus

Piirkond asub Rapla linna keskosa vahetus naabruses ning on varustatud vajalike kommunikatsioonidega.

Alu tee 16a kinnistule moodustatakse 2 eraldi kinnistut, millest mõlema katastrijärgseks sihtotstarbeks jääb 100% ärimaa. Detailplaneeringuga määratav kasutam-

ise otstarve on kas kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa (BT), majutushoone maa (BM) või kontori- ja büroohoone maa (BB).

Olemasolevale 1975.a. kasutusele võetud laohoonele moodustatakse eraldi kinnistu pindalaga 1510 m².

8 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:
 Aadress: Alu tee 16a
 Katastritunnus:67001:001:0047
 Senine sihtotstarve: ärimaa (Ä, 001) 100%
 Pindala : 5881m²

Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal %	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Alu tee 16a 4371m ²	BT 100% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa BM 100% Majutushoone maa BB 100% Kontori- ja büroohoone maa	Ä 100% Ärimaa 001
Alu tee 16b 1510m ²	BT 100% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa BM 100% Majutushoone maa BB 100% Kontori- ja büroohoone maa	Ä 100% Ärimaa 001

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek kruntide aadresside määramiseks, kus Alu tee 16a aadress määratakse suuremale kinnistule, Alu tee 16b olemasoleva laohoone kinnistule.

Detailplaneeringuga määratav kinnistu kasutamise sihtotstarbe (BT; BM, BB) lõplik osakaalu % selgub kinnistu kasutamise käigus.

9 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistu hoonestusala s.o. ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud, lubatud on ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Kinnistul paikneb ühisveevärgi torustik, mis paikneb Alu tee poolsel küljel 9 m krundi piirist sissepoole ja Sügise tänava poolsel küljel veetorustiku asukoht 5,5 m krundi piirist sissepoole. Olemasoleva veetrassi kaitsevöönd 5 m määraks ka ehituskeelualaks vastavalt 15,3 m ja 10,2 m-ni. Otsarbekas on nimetatud trassilõik ümber ehitada, et vähendada ehituskeeluala laiust. Krundil nr 1 on ehituskeeluala laiuseks Alu tee poolsel küljel määratud 5,0 m, mis on võetud Alu tee 16 asuva ärihoone eeskujul. Sügise tänava poolsel küljel on ehituskeeluala laiuseks 7,5 m, mis on määratud planeeritud veetrassi kaitsevööndist 5 m. Teistes krundi külgedes (põhja- ja idaküljel) on ehituskeeluala laiuseks 4 m.

Krundil nr 2 paikneb olemasolev hoone kagu ja edelaküljel vahetult krundi piiril või 1,5 m kaugusel kinnistutevahelisest piirist. Olemasoleva hoone arhitektuurne lahendus ei võimalda kinnistu piirile tulemüüri ehitamist, seetõttu vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ulatub olemasolevast hoonest ehituskeeluvöön 8,0 m kaugusele naaberkinnistule (Suve tn 1), s.o kinnistute vahelisest piirist 5,5 .. 8,0 m.

Juhul, kui olemasolev hoone lammutatakse ja ehitatakse uus hoone, tuleb järgida plaanile kantud 4,0 m ehituskeeluala kinnistute vahelisest piirist.

Teistel külgedel on ehituskeeluala laiuseks 4 m.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonestusala asukoht.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringu põhijoonisel on kavandatava tegevuse illustreerimiseks toodud ärihoone, parkla ja krundisisese tee asukoht tinglik.

10 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr ja aadress	Krundi pind	Lubatud ehitiste arv	Max ehitusalune pind	Täisehitus %
Krunt nr 1 Alu tee 16a	4371 m ²	1 põhihoone (ärihoone); 1 kõrvalhoone	1500m ²	34%
Krunt nr 2 Alu tee 16b	1510 m ²	Olemasolev põhihoone	490m ²	32%

11 Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi nr ja aadress	Max korruste arv	Katuseharja kõrgus maapinnast	Katuse kalle	Katuseharja suund	Välisviimistlus	Min tulepüsivusklass
Krunt nr. 1 Alu tee 16a	Põhihoone 3, kõrvalhoone 1	Põhihoone-12 m; Kõrvalhoone 6 m	0-35°	Risti või paralleelne Alu teega	Krohv, kivi, naturaalsed viimistlusplaadid; klaas, metall, puit - detailidena	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3
Krunt nr. 2 Alu tee 16b	Olemasolev max 3 min 1	olemasolev	olemasolev	olemasolev	Krohv, kivi, puitlaudis, naturaalsed viimistlusplaadid	Põhihoone TP-3

Uusehitiste sokli kõrgus 0,15-0,45 m.

Planeeritud ärihoone peab sobima olemasolevasse väikelinna tänavamiljöösse. Kuna ümbritsevatel hooned on erinevad (haigla koos kõrvalhoonetega, kauplus Alu tee 16, ümbritsevad eriilmelised pereelamud) on ärihoone projekteerimiseks antud katusekalde vahemik suur 0..35°. Kui soovitakse ehitada ka kõrvalhoone (nt. laohoone) peab see sobima põhihoonega ning moodustama krundil terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena kasutada kivi-, krohv-, puit-, naturaalseid viimistlusplaate ning klaas-, metall- või puitpindu väiksematel pindadel, lubatud on materjalide omavahelised kombinatsioonid. Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis.

Krundi piiretena võib kasutada metallvõrkaeda ja puidust aeda, piirete maksimaalseks kõrguseks tänavapoolsel küljel on 1,5 m, lubatud on piirete kombineerimine. Parema üldmulje saavutamiseks on soovitatav kasutada sarnast piirdetüüpi.

Detailplaneeringu joonistel on pakutud lahendus, kus planeeritavale parklale piirdeaeda ei paigaldata, piiratud on vaid hooviala.

Detailplaneeringuga kehtestatakse nõue hoonestusprojektide eskiislahenduste kooskõlastamiseks Rapla Vallavalitsusega.

12 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on olemasolev pääs Alu teelt. Olemasolevat juurdepääsuteed poolitab Alu tee 16 ja Alu tee 16a vaheline piir, juurdepääs on ühiskasutuses. Detailplaneeringuga nähakse ette juurdepääsutee viimine 4-5 m võrra edasi kogu laiuses Alu tee 16a kinnistule. Juurdepääsu tagamiseks Alu tee 16 hoovialale ning krundile nr.2 (loodav Alu tee 16b) sõlmitakse nimetatud kinnistute kasuks servituudileping.

Planeeritavale krundile nr.1 (loodav Alu tee 16a) on juurdepääsud ka Sügise tänavalt. Planeeringulahenduse järgi on üks planeeritavatest juurdepääsudest Sügise tänavalt hooviala teenindamiseks, teine juurdepääs on planeeritavast parklast väljasõiduks.

Alal on tagatud ümberpööramis- ja läbisõiduvõimalus teenindavale ja päästeteenistuse transpordile

Olemasolevate juurdepääsuteede (tänavate) laiust käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arv krundil on arvatud igale krundile kavandatud hoone võimalikule suletud brutopinnale vastavalt. Parkimismormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1. Vahevööndi uue, väiksema külastajate arvuga asutuse parkimiskohtade arv on 1/160 ehitise brutopinna m² kohta.

Detailplaneering annab lahenduse, kus Alu tee ja planeeritava ärihoone vahele rajatakse parkla ~20..25 sõiduautole, pääs parklasse Alu teelt ning väljasõit Sügise tänava kaudu. Invasõiduki parkimiskoht on lahendatud sissepääsu kõrvale, sinnasamasse paigaldatakse ka lukustatavad jalgrataste parkimisraamid. Kinnistute kasutamise käigus võib osutada otstarbekaks variant kui kolme kinnistu (Alu tee 16, 16a, 16b) külastajaid teenindab ühine parkla, kasutuskord reguleeritakse omavaheliste lepingutega. Lisaks on võimalik oma töötajatele parkimiskohti tekitada ka kinnisesse majandusõue.

Alal toimub kahe-suunaline liiklus (v.a. planeeritud parkla). Sügise tänav on olemasolev tupiktänav, mida kasutavad lisaks planeeritud kinnistule paar pereelamut ning üks ärikinnistu. Rapla valla üldplaneeringus on Sügise tänav ühendatud Rapla linna põhjaosa planeeritud tänavavõrguga.

Mõlemad olemasolevad juurdepääsu tänavad on asfaltbetoonkattega, planeeritud juurdepääsuteed ja parkla rajatakse asfaltbetoonist või betoonkividest kattega. Kinnistutel tuleb õueala rajamisel ja haljastamisel arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Sügise tänava ristprofiil on näidatud joonistel DP-6 planeeringuala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel (leht DP-3).

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue tellija poolt soovitud ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras tehnovõrgud ja mahasõidud, seejärel hooned.

13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuseks on Alu tee ja kinnistu piiri vahel kasvavad männid ja võsastunud põõsastikud, kinnistul märkimisväärne haljastus puudub.

Mõlemal krundil tuleb haljastuse rajamisel arvestada servituudialuste kommunikatsioonide (vee- ja kanalisatsioonitorustik, side- ja elektri kaablid) asukohaga, tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Krundisisesel haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

Prügikonteinerid paigaldatakse kinnistutele. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga.

Sademeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ja immutatakse oma kinnistu pinnasesse või juhitakse sademeveekanaliseerimisvõrku.

14 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeringuala paiknevad mitmed kommunikatsioonid: veetorustik, kanalisatsioonitorustik, sidekaabel, samuti keskpinge õhuliin.

Kinnistut läbiv keskpinge õhuliin ehitatakse ümber maa-aluseks kaabelliiniks. Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore, paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue tellija poolt soovitud ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras tehnovõrgud ja mahasõidud, seejärel hooned.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Rapla linna trasse haldava Rapla Vesi AS poolt 08.08.2014.a. nr.1-8/690 väljastatud „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks”.

Alu tee 16a veevarustus lahendatakse Rapla linna ühisveevärgi baasil, nähakse ette liitumispunkt varemrajatud ühisveevärgi torustikust, veeühendus on planeeritud liitumispunktist De 40 mm V6 (maakraan spindlipikenduse ja kapega) krundi piiril (vt joonis DP-5).

Alu tee 16a kinnistul paikneb olemasolev veetorustik, mis varustab veega Sügise tänava ülejäänud kinnistuid. See asub kinnistu piiridest 5÷10 m seespool ning oma kaitsevööndiga 5 m esitab piiravaid tingimusi planeeritud Alu tee 16a hoonestusalale. Planeerimislahenduses on ette nähtud ka teiste kinnistute üleviimine veevarustusele eelnimetatud liitumispunktist.

Kuna Sügise tänava maa-ala on küllaltki kitsas, ei ole veetrassi võimalik planeerida teemaale, vaid see jääb Alu tee 16a kinnistule.

Kinnistu(te) sisendtorustik projekteerida PE torust PN 6 De 40 mm.

Rajatavale hoonele planeerida nõuetele vastav ruum (koht) veemöödusõlmele.

Kinnistu(te) veevõrk planeerida standardile EVS 835:2003 “Kinnistu veevärgi projekteerimine”.

Olemasolev laohoone moodustataval Alu tee 16b kinnistul on liidetud Alu tee 16 ühisveevärgisüsteemi, uut lahendust detailplaneeringuga ette ei nähta.

Veetorustiku minimaalne rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale.

Tuletõrjevesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Lähim tulekustutusvee hüdrant 10 l/s paikneb Alu tee ja Kevade tänava ristmikul.

Kanaliseatsioon

Kanaliseatsioon on lahendatud vastavalt Rapla linna trasse haldava Rapla Vesi AS poolt väljastatud 08.08.2014.a. nr.1-8/690 „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks”.

Planeeritud kanalisatsioon lahendatakse ühiskanalisatsiooni baasil.

Väljaviim on planeeritud Alu teele kinnistu vastas olemasolevasse kanalisatsiooni-kontrollkaevu K4, abs sügavus /torupõhi 60.1 m, kaevu kaas 62.4 m. Kanalisatsioonisüsteem on planeeritud isevoolsena.

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Maksimaalne absoluutne paisutuskõrgus liitumispunktis on 62.4 m.

Maksimaalsest paisutuskõrgusest allpool asuvate veeneelude korral näha ette abinõud võimalike uputuse vältimiseks.

Kinnistu(te) kanalisatsioon projekteeritakse vastavalt standardile EVS 846:2003 “Kinnistu kanalisatsiooni projekteerimine”.

Olemasolev ühiskanalisatsioonitrass paikneb Alu tee lõunapoolsel küljel kinnistu piirist ~15m kaugusel Alu tee teisel poolel.

Olemasolev laohoone moodustataval Alu tee 16b kinnistul on liidetud Alu 16 kanalisatsioonisüsteemi, uut lahendust detailplaneeringuga ette ei nähta.

Kanaliseatsioonitorustike ehitamiseks on detailplaneeringus ette nähtud tehnokoridorid.

Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitrassi on keelatud.

Võimalusel võib sadeveed juhtida Alu tee ääres paiknevasse sadevee kanalisatsioonitrassi, selleks tuleb nimetatud trassile teha eelnevad uurimistööd.

Küte

Soojavarustuse võib lahendada lokaalsena või eelistatumalt viia hooned kaugküttesüsteemile. Lokaalkütteks võib kasutada kas maa-, pelleti-, elektri-, õli-, puidukütet vms. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine määratakse ehitusprojektiga.

Kütteliigi valimisel juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest.

Mittesoovitav on kasutada jääkaineid lendu laskvad kütteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Piirkonnas on välja ehitatud kaugküttesüsteem, mida haldab Rapla Soojus AS, lähim võimalik liitumispunkt soojatorustikuga oleks ligikaudu 250 m kaugusel Talve tänaval. Samas on Talve tänavamaa väga kitsas ja kütetorustiku oleks võimalik paigaldada ainult tee alla. Kaasnev tänav uuesti ehitamine muudaks soojusvõrguga liitumise liialt kulukaks.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni poolt 29.07.2014.a. väljastatud „Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 222340”.

Elektrivarustus planeeritud kruntidele on lahendatud Leivatehase 10/0,4 kV

alajaamast. Kaabelliinile on määratud servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistutevahelisi insenervõrkude koridore.

Kinnistute piirile on ettenähtude kahele krundile üks mitmekohaline liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht on valitud nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Liitumiskilp on teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt.

Ristumistel teega paigaldatakse kaablid kaitsetorusse.

Planeeritud on olemasoleva kinnistul paikneva Elektrilevi OÜ-le kuuluva keskpinge 10 kV õhuliini asendamine maakaabliga.

Ümberpaigutamise küsimused lahendatakse eraldi elektriprojektiga. Elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja/või ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab Taotleja.

Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (juurdeehitused, haljastus, parklad, uued tehnotrassid jms)

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ liitumispunktid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumispunktist edasi projekteerib ja ehitab Klient ise enda vajadustele vastava võrgu.

Ehitiste planeerimisel tuleb arvestada kehtestatud maakaabelliini ja õhuliini kaitsevööndiga (vt. Projekti lisamaterjal).

Telekommunikatsioon

Krundil nr 2 (Alu tee 16b) on olemasolev sidevarustus, sidekaabel läbib siseneb hoonesse lõunaküljelt läbi naaberkinnistu Alu tee 16.

Planeeritavate kruntide telekommunikatsioon lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte poolt välja antud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23160480 koostatud 29.08.2014.

Detailplaneeringuga on reserveeritud maa-ala planeeritavatele hoonetele sidekanalisatsioonitrassi ehitamiseks. Planeeritud sidekanalisatsioonitrass on seotud Alu teel asuva Elioni sidekanalisatsiooni kaevuga A5.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelevalve allüksusega.

Tööprojekti koostamisel võetakse tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega ja EVS 812-6:2012 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud hooned peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. Hoonete vahelised kujud peavad olema ≥ 8 m.

Juurdepääsuteede laius, läbisõiduvõimalus ja ümberpööramisvõimaluse rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele.

Olemasolevad hüdrandid Alu teel tagavad 10 l/s tulekustutusvee saamise võimaluse. Kui hoone projekteerimisel selgub eeltoodust suurem kustutusvee vajadus, tuleb kinnistutele ette näha täiendava kustutusvee saamise võimalus.

16 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal ega selle läheduses kultuurimälestisi.

17 Keskkonnakaitse abinõud

Kinnistu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti Rapla Vallavolikogu otsusega algatamata kuna planeeringuga ei halvendata olemasolevat keskkondlikku olukorda.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust ning planeering järgib naaberkinnistutel kavandatud moodustades viimastega kompaktse asustusterviku.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine ühiskanalisatsioonivõrku;
- ühisveevarustus tsentraalsest veevõrgust;
- torustikud ja elektriakaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Olmejätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

18 Inimeste heaolu ja tervis

Puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

19 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab osaliselt valla üldplaneeringule ja lahenduse realiseerimine ei muuda oluliselt paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd .

20 Trasside kaitsetsoonid

Elektriakaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 1,0 m.

Veetorustiku kaitsvööndiks on 5,0 m.

Isevoolse kanalisatsiooni kaitsvööndiks on 3,0 m.

Täpsemalt vt. kujad projekti lisamaterjalidest (lisa 5).

21 Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud kruntidele seatakse olemasolevatest ja planeeritud tehnovõrkudest tulenevalt servituudid.

Lisaks seatakse krundile nr.1 (Alu tee 16a) juurdesõidu servituut krundi nr.2 (Alu tee 16b) ning Alu tee 16 kasuks.

22 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine.

23 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.