

## 1. SISSEJUHATUS

Rapla maakonnas Rapla vallas Rapla linnas Lõuna tn 4 (katastritunnus 67001:005:0290) detailplaneeringu koostamiseks on Rapla Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 03/07/07/DET. Lisaks on Rapla Vallavalitsus väljastanud täiendavad nõuded detailplaneeringuks 8. detsember 2007 a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elamumaa jagamine kaheks elamukrundiks ja juurdepääsutee määramine Lõuna tänavalt, samuti planeeritavale alale jääva krundi piiride ning ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Arvestatud on omaniku soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 aastal väljatöötatud planeeringute leppemärke.

### Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu lähtetingimused
- topogeodeetiline alusplaan ( Harrival OÜ, Töö nr T-48-07, 20.07.2007.a.)
- tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala asub Rapla vallas Rapla linnas Lõuna tn 4.

Krundi katastritunnus on 67001:005:0290, kinnistu registriosa nr. 1454937.

Detailplaneeringu ala suurus on 1943 m<sup>2</sup>.

Planeeritava maa sihtotstarve on 100% väikeelamumaa.

Planeeritavale alale Lõuna tänaval pääseb Rapla linna ühelt peatänavalt Tallinna maanteelt.

Lõuna 4 krunt piirneb põhjast, lõunast ja läänest reformimata riigimaaga, kagust – Tallinna mnt. 56 krundiga.

Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Maapinna kerge langus on kagust loodesse, kõrgused jäävad vahemikku 60.60-59.00.

Märkimisväärne kõrghaljatus planeeritaval alal puudub, olemasoleva hoone kõrval on mõned puud ja põõsad.

### 2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Krundil asub üks olemasolev elumaja ning kaks abihoonet, mis jäävad kõik ühe moodustatava krundi sisse.

### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

#### **3.1 Planeerimis põhimõtted**

Üldplaneeringus on ala ette nähtud korruselamutele märgitud alaks. Arvestades sealset ümbrust ja Rapla Vallavalitsuse seisukohta antud kinnistu kohta arvame, et elukeskonna kvaliteedi säilitamiseks sobiks ikkagi teiste pereelamute vahele planeerida pereelamu mitte korruselamu. Väljakujunenud ehitusjoonest planeerime hoone tänavapoolsest piirist 5m kaugusele, et tagada kinnistul 3 parkimiskohta ja ka istutada mõne puu. Planeeritav ala jagatakse kaheks krundiks:

Krunt 1 – väikeelamumaa 970 m<sup>2</sup>.

Krunt 2 – väikeelamumaa 973 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Planeeritud elamukrundid**

Käsitletavale alale on planeeritud kaks väikeelamukrunti suurusega vastavalt 970 ja 973 m<sup>2</sup>. Juurdepääs kruntidele toimub olemasolevalt Lõuna tänavalt.

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala, mis on tänava äärsest krundi piirist 5 m (teekaitsevöönd) ja mujalt tuletõrjenõuete kohaselt 4 m krundi piirist, välja arvatud kruntide omavaheline piir, kus olemasolevate hoonete tõttu on ehitusala arvestatud 8m olemasolevast abihoonest.

Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.3).

#### **3.4 Hoonestuskava. Arhitektuurinõuded**

Uutele moodustatavatele elamukruntidele on määratud ehitusalad, kinni on peetud tuletõrje- ja sanitaarkaitse normidest.

Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte kuni 2 kordsete hoonetega, maksimaalse kõrgusega 8,6 m.

Krundile on lubatud ehitada üks elamu ja üks abihoone.

Krundi lubatud täisehituse pind on kuni 25%;

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 30-45°.

Katuseharja suund paralleelne Lõuna tänavaga.

Välisviimistluse lubatud materjalideks on olemasoleva hoonestusega kokku sobivaid materjale (profileeritud plekk ei ole lubatud). Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3.

Detailplaneeringu joonisel on hoone asukoht krundil soovituslik.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

#### **3.5 Heakorrastus ja haljastus**

Enamus planeeritavast alast on looduslik rohumaa. Vähesel määral kõrghaljastust paikneb vaid planeeritavate kruntide vahelisel alal. Soovitav on rajada kruntidele lisaks kõrghaljastust.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Mõlemale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mille tühendamiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava firmaga.

#### **4. LIIKLUSKORRALDUS, PARKIMINE**

Pääs planeeritavale alale toimub Tallinna maanteelt, mis jääb Lõuna tänavast kagusse.

Planeeritavatele kruntidele toimub juurdepääs Lõuna tänavalt.

Pereelamute autode (elanikud ja külalised) parkimine on ette nähtud omal krundil, arvestusega kolm autot kummalegi krundile. Põhijoonisel (joonis 3) näidatud krundile sissesõidutee on tinglik – lahendatakse hoone projekteerimisel.

#### **5. TEHNOVÕRGUD**

Planeeritavatele tehnovõrkudele nähakse ette servituudi vajaduse ala äärmise tehnovõrgu teljest 2m laiuselt.

##### **5.1 Veevarustus**

Detailplaneeringu koostamiseks on AS Rapla Vesi väljastanud tehnilised tingimused 05.10.07 nr 1-8/159.

Planeeritava ala veetarbijateks on kaks ühepereelamuga krunti.

Veekulu arvestatakse hinnangulise elanike arvu järgi, arvestusega keskmiselt 3,5 elanikku ühepereelamu kohta ehk krundi kohta, seega on planeeritaval alal kokku  $2 \times 3,5 = 7$  elanikku.

Vastavalt normile EPN 18.5.3 on arvestuslikuks veetarbenormiks võetud 150 l/ie.d (normatiivselt on veekulu piires 150...200 l/ie.d)

\* Keskmise veetarve  $2 \times 3,5 \times 0,15 \text{ m}^3/\text{d} = 1,05 \text{ m}^3/\text{d}$  ja  $31,5 \text{ m}^3/\text{kuus}$ ;

\* keskmine tunnine veetarve  $0,05 \text{ m}^3/\text{h}$ ;

\* maksimaalne veetarve on  $1,2 \times 1,05 = 1,26 \text{ m}^3/\text{d}$

\* max tunnine veetarve on  $1,2 \times 4,5 \times 1,26 : 24 = 0,28 \text{ m}^3/\text{h}$ , ja arvestuslikus sekundis 0,1 l/s.

Tegelik veetarve on ajaliselt ebaühtlane.

Kruntide veetorustik on planeeritud kinnistu ja Lõuna tn vahele, ca 1m kaugusele kruntide piirist. Toru ühendus planeeritakse kinnistu vastas teisel pool Lõuna tänavat olevast veetorustikust puursadula abil. Elamute liitumistorustikud de32 mm koos maakraaniga DN25 mm. Liitumispunktide maakraanid paigutatakse kuni 2,5m kaugusele kruntide piirist.

##### **5.2 Kanalisatsioon**

Planeeritava ala kanaliseeritav vooluhulk on hinnanguliselt võrdne veekasutuse hulga:

\* Keskmise heitvee vooluhulk on  $2 \times 3,5 \times 0,15 \text{ m}^3/\text{d} = 1,05 \text{ m}^3/\text{d}$  ja  $31,5 \text{ m}^3/\text{kuus}$ ;

\* keskmine tunnine heitvee vooluhulk on  $0,05 \text{ m}^3/\text{h}$  ja 0,1 l/s,

\* maksimaalne heitvee äravool on  $1,2 \times 1,05 = 1,26 \text{ m}^3/\text{d}$

\* max tunnine heitvee vooluhulk on  $1,2 \times 4,5 \times 1,26 : 24 = 0,28 \text{ m}^3/\text{h}$ , ja arvestuslikus sekundis 0,1 l/s.

Kruntide kanalisatsioonitorustik on planeeritud kinnistu ja Lõuna tn vahele, ca 2,5m kaugusele kruntide piirist. Kanalisatsiooni ühendus on planeeritud kinnistu vastas teisel pool Lõuna tänavat olevasse tsentraalsesse kanalisatsioonikaevu. Kanalisatsiooni liitumise- ja kogujatorustik on de110 või de160 mm, SN8. Kontrollkaevud ja kontrolltorud plastikust.

##### **5.3 Sajuvesi**

Sademekanaliseerimine piirkonnas puudub. Sademekanaliseerimise ja restkaeve ei ole planeeringus ette nähtud. Sademevesi suunatakse haljasmaale ja immutatakse kruntide piires. Keskkonnaohtlike objektide rajamist kinnistutele ei ole teada ega ette näha.

## 5.4 Torustiku paigutus

Veevarustuse ja kanalisatsiooni magistraal- ja harutorustikud paigutatakse ühte kaevikusse. Torustikud paigutatakse süsteemselt planeeritavate kruntide kõrvale, haljasmaale, hästifiltreerivasse täitepinnasesse kõrge pinnavee ärajuhtimiseks kaevise kaudu.

Torustike lõplik asetus ning horisontaalne sidumine määratakse ehitusprojekti staadiumis.

Veetorustik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø32 mm või PE Ø50 mm ca 1,8 m sügavusele maapinnast. Mõlema krundi jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Kaablite piirkonnas kaevata käsitsi.

Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø110 mm või Ø160 mm (klass SN8) liivalusele, kaetakse liivaga vähemalt 0,3 m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist. Kaablite piirkonnas kaevata käsitsi.

## 6. ELEKTRIVARUSTUS

Lõuna 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr. 124734. Maaüksuse elektrienergiaga varustamine on planeeritud "Haru II" alajaamast.

Tarbijateks on 2 ühepereelamut., mille tarbeks on planeeritud Lõuna tänaval olevate madalpinge õhuliini postide külge liitumiskilbid. Postist kuni planeeritava hooneni ehitab krundi omanik ise välja omale vastava kaabelliini. Kaabel paigaldada trassis 0,7m sügavusele ning katta pealt hoiatuslindiga "Ettevaatust elektrikaabel".

Põhiprojekti ja paigaldustööd tellib OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva Piirkond peale detailplaneeringu kehtestamist ja peale liitumislepingute sõlmimist ning liitumistasu laekumist Eesti Energiale. Eramu ehitusprojekt ja planeeritav tarbija toitekaabli trass tuleb kooskõlastada OÜ-ga Jaotuvõrk.

## 7. SIDEVARUSTUS

Lõuna 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on AS Elion Ettevõtte väljastanud tehnilised tingimused nr 6569238. Planeeritud on kaks ühepereelamut, mille tarbeks planeeritakse maakaablitrass, mis seotakse kinnistu vastas Lõuna tänaval teisel pool tänavat asuva Elioni kaablikanalisatsiooni kaevuga L-2.

Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused elamutele sidekaablite projekteerimiseks.

## 8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Kogemused on näidanud, et üks patrullipiirkond peaks koosnema kõige rohkem 30-40 majapidamisest (korter, eravaldu).

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse

- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.
- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.

Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda. Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsioonid.

## 9. TULEKAITSE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr.3) on mõlemale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 8,6m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Elamute tulepüsisivusklass on TP3.

Ehitistevahelised kujad on vastavalt normatiividele minimaalselt 8 m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse Rapla linna tsentraalsest veevõrgust, lähimad maapealsed tuletõrjee hüdrantkaevud asuvad Tallinna mnt 52 ees TTH nr.19 ning Nurme ja Kuusiku tänavate nurgal TTH nr.21. Mõlema tuletõrjee hüdrantkaevu kaugus planeeritavast alast ca 150m.

## 10. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne park. koht. arv	Planeeringu järgne park. koht arv.
1	Eramu	1x3	2 - 3	3
2	Eramu	1x3	2 - 3	3
<b>KOKKU</b>			<b>4 - 6</b>	<b>6</b>

## 11. TEHNILISED NÄITAJAD

EHITUSÕIGUSE TABEL

Pos. nr.	Krundi aadress Ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Max ehitusalune pind m2	Täis-ehitus- %	Max korruselisus	Hoonete arv krundil (elamu+ abihooned)	Maa sihtotstarve (vastav DP liigile)	Maa sihtotstarve (vastav katastriüksuse liigile)	Sihtotstarbe osakaal % (vastav katastriüksuse liigile)
1	Lõuna 4	970	243	25,0	2	1+1	EE	E	100
2	Lõuna 6	973	244	25,1	2	1+1	EE	E	100
	<b>KOKKU</b>	<b>1943</b>	<b>487</b>	<b>25,0</b>	<b>2</b>	<b>1+1</b>	<b>EE</b>	<b>E</b>	<b>100</b>

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS

1943 m<sup>2</sup>

PARKIMISKOHTADE ARV










normatiivne 4 - 6

planeeritud 6

# LÕUNA TN 4 DETAILPLANEERING PÕHIJOOIS



**Tingmärgid:**

-  Detailplaneeringu ala piir
-  Kinnistute piirid
-  Planeeritud elamukruntide piir
-  Hoonestusala piir
-  Tänavakivi sillutis
-  Hoonestusala
-  Ehituskeelu ala
-  Sissepääs krundile
-  Prügikonteiner

**Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded**

Pos. nr.	Krundi address või addressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Hoonete alune pind m <sup>2</sup>	Max. korruselisus / hoone kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtots-tarve	Maa sihtots-tarve osakaalu %	Suletud brutopind katastrüksuse sihtotsarvete kaupa	Tule-püsivus	Parkimis-kohtade arv normatiivne ja kavandatud	Arhitektuuri-nõuded	Kitsen-dused
1	Lõuna tn. 4	970	243	2 / 8,6 m	2	Elamumaa	100	-	TP3	3	katuse-kalle 30 - 45°	-
2	Lõuna tn. 6	973	244	2 / 8,6 m	2	Elamumaa	100	-	TP3	3	katuse-kalle 30 - 45°	-

Katastritunnus 67001:005:0290

Planeeritava ala suurus 1943 m<sup>2</sup>

ÕÜ HARRIVAL  
TALLINN 10616  
MUSTAMÄE TEE 5  
TEL. 6888627 GSM 50 55 989  
LITSENTSID: 537.MA-K, 365.MA, EP10331206-0001



TELLIJA: HELJE EYLANDT		TÖÖ NR. DP-1-RP	
OBJEKT: RAPLA VALD RAPLA LINN LÕUNA TN 4		STAAD.	DP
PROJEKTIJUHT A.UUS		LEHT	3
JOONIS: PÕHIJOOIS		MÕÖT	M 1 : 500
JUHATAJA L.VALDAS	PROJEKTIJUHT A.UUS	JOONESTAS M.TOOM	KUUPÄEV jaanuar 2008