

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Asukoht
 - 2.2. Maa kuuluvus
 - 2.3. Maaüksuse üldiseloostus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Planeerimislahenduse eesmärk
 - 3.2. Planeeritava ala kruntimine
 - 3.3. Planeeritava ala maabilanss
 - 3.4. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded
 - 3.5. Haljastus ja heakorrastus
 - 3.6. Liikluskorraldus
 - 3.7. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.8. Elektri lahendus
 - 3.9. Keskkonnakaitse
 - 3.10. Tuleohutusabinõud
 - 3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

II LISAD

1. Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks 29.juuni 2006 nr 44
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 17/08/DET
3. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr.101743
4. Veevõtukohtade kaart
5. Puurkaevu projekteerimise ja sanitaarkaitseala dokumendid.
6. Kooskõlastuste koondtabel

III JOONISED

- | | |
|---|------------|
| 1. Asukoha skeem | M 1 : 5000 |
| 2. Põhijoonis (detailplaneering) DP-1 | M 1 : 500 |
| 3. Tugiplaan DP-2 | M 1 : 500 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu otsus 'Detailplaneeringu algatamine' 29.juuni 2006 nr 44 ning 'Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 17/08/DET. 03.07.2006.

Projekti koostamisel on arvestatud :

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Looduskaitseadus;
- Rapla valla ehitusmäärus;
- Rapla valla üldplaneering;
- Katastriüksuse plaan;

Planeeritava ala kohta koostas FIE Helgi Kokk digitaalse topogeodeetilise maa-ala plaani M 1:500, töö nr. 5, 2006 a.

Ette on antud tehnilised tingimused elektri (Eesti Energia AS) osas

Projekti tellijaks on Jaanus Nahkur.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritava ala asukoht on Rapla maakond Rapla vald Kuku küla Egeri maaüksus. Kinnistu asub Kangru tänava ääres, Hagudi aleviku piiri ääres, Tallinn- Viljandi maanteelt ca 300 m kaugusel. Juurdepääs kinnistule on Kangru tänavalt.

2.2. MAA KUULUVUS

Kinnisturegistri registriosa nr. 1853537 järgi on kinnistu katastritunnusega 66903:003:0149 omanik Jaanus Nahkur.

2.3. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Vaadeldav maa-ala on tasane, kerge langusega lõuna ja lääne suunas. Suurim kõrgusmärk plaanil on 69.20(Kangru tn) ja madalaim 66.31(planeeritav kinnistu nr 3). Ala on lageala, lääne ja lõuna suunast ümbritsetud segametsaga. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on eluasemekohtade maa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. PLANEERIMISLAHENDUSE EESMÄRK

- planeeritava ala kruntideks jagamine;
- planeeritavate kruntide ehitusõigused ja hoonestustingimused;
- lahendada haljastus ja heakorrastus ning sadevete immutus oma krundil
- korraldada parkimine oma krundil
- määrata juurdepääsutee vallale kuuluvalt Kangru tänavalt
- näha ette heitvete kogumine individuaalsetesse kogumismahutitesse ning veevarustus rajatavast puurkaevust või Hallika kinnistult olemasolevast puurkaevust
- anda põhimõtteline planeeritavate ehitiste ja rajatiste tehnovõrkudega varustamise lahendus

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Detailplaneering jagab kinnistu kuueks krundiks. Kolm neist on planeeritud sihtotstarbega väikeelamumaa, 100% sihtotstarbega teemaa krunte on üks ja lisaks üks väikeelamumaa krunt, mis liidetakse Hallika kinnistule.

Elamumaa krundid on üle 2000 m² v. a. üks krunt, 1019 m², mis liidetakse Hallika kinnistule .V.t. joonis DP-1(Põhijoonis).

Planeeritud ehituskeelualad annavad pl. põhihoonete omavahelise kuja 10 m, kuid soovituslikult on hooned paigutatud suuremate vahedega.

3.3. PLANEERITAVA ALA MAABILANSS

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

PLANEERITAVA ALA SUURUS		11320 m ²	
PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS detailplaneeringu liigituse alusel / katastriüksuse liigituse alusel		m ²	%
EP/EE	pereelamute maa- ala / elamumaa	10530	93,8
LT/L	tee ja tänava maa / transpordimaa	790	6,2
PARKIMISKOHTI		projekt. parkimiskohti	
Pereelamute maa- ala		4 krunti	8
Tee ja tänava maa		1 krunti	0
		5 krunti	8
DETAILPLANEERINGU MAA SIHTOTSTARBE LIIGID			
EP	PEREELAMUMAA		
LT	TEE JA TÄNAVA MAA		
KATASTRIÜKSUSE MAA SIHTOTSTARBE LIIGID			
EE	ELAMUMAA		
L	TRANSPORDIMAA		

3.4. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim korruselisus, ehitusalune pind ja hoonete arv krundil.

- Projekteeritud hooned peavad olema arhitektuuriliselt antud elamukvartalisel sobivad. Kasutada pastelseid looduslikke toone.
Hoonete välisviimistlus - looduslikkivi, palk, laudis ja krohv
Katuse kalle - 0° – 45°
- Korruste arv 2, maksimaalne kõrgus 8,6 m
- Hoonete arv krundil 1, lisaks 2 kõrvalhoonet
- Tulepüsisvuseaste TP3
- Haljastuse osas teha juurdesitutsi, soovituslikult hobukastani ja ümaralehise viirpuu näol(vt.DP-1). Planeeritaval teemaal kasutada madalat haljastust, kombineeritult põõsaid ja püsikuid, max kõrgusega 1,2 m. Kruntidel lahendada haljastus eraldi. Perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.
- Piirdeaed rajada puidust, kõrgusega 1,4-1,6 m, aiaelementide tihedus mitte üle 70 %. Kruntidevahelised piirded võrk või puitaed kõrgusega kuni 1,6 m.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik ja likvideerida võsa. Hoonestuse iseloomust ja asukohast lähtuvalt oleksid aiakujunduslahendused looduslähedased, vabakujulised.

Juurdeistutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Prügikonteinerid on kohustuslikud igal individuaalelamu krundil võimalikult sissepääsu lähedal, et tagada äravedu. Prügikonteineri alus peab olema maapinnast 10 sentimeetrit kõrgemal ja tugevast materjalist ning piisavalt valgustatud. Kõigil majavaldustel peavad olema sõlmitud jäätmekäitluslepingud.

Teemaa hoolduseks ja korrashoiuks lepivad kokku planeeritud kruntide omanikud.

3.6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Kangru tänavalt(kaitsetsoon 0m). Planeeringus kinnistule juurdepääsu kohta ei ole muudetud. Planeeritavatele kruntidele turvalisemaks juurdepääsuks on nähtud ette tee- ja tänavamaa. Sissesõud - tänav on planeeritud mõõtmetega, mis tagavad päästeteenistuste liiklusvahendite pääsu hooneteni. Planeeritud tee on ette nähtud betoonkivikattega(soovituslikult kartanokivi, toon pruun).Jalgteede pääsud on ühendatud autode juurdepääsudega, min. 3,5 m, jalgväraval min. laius 1,2 m.

Planeeritavale krundile nr 4 on nähtud ette lisaks juurdepääs otse Kangru tänavalt, kus piirdeaed rajatakse sisselõikega Kangru tn vähemalt 5 m kauguselt(vt DP-1).

Parkimiskohtade normatiivne vajadus on 2-3 kohta elamule. Parkimine on ette nähtud omal krundil.

3.7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

3.8.1. Veevarustus

Arvutuslikud veehulgad(olemasoleva ja planeeritava):

1) Olmevee arvutuslikud veehulgad (maksimum):

$$Q_{\max}^{\text{sek}} = 0,1 \text{ l/sek};$$

$$Q_{\max}^{\text{h}} = 0,37 \text{ m}^3/\text{tunnis};$$

$$Q_{\max}^{\text{d}} = 8,6 \text{ m}^3/\text{ööp.}$$

2) Olmevee arvutuslikud veehulgad (keskmised, st. ühe puurkaevu kohta e. kahe 5-liikmelise pere kohta):

$$Q_{\max}^{\text{sek}} = 0,014 \text{ l/sek};$$

$$Q_{\max}^{\text{h}} = 0,05 \text{ m}^3/\text{tunnis};$$

$$Q_{\max}^{\text{d}} = 1,2 \text{ m}^3/\text{ööp.}$$

Vee allikas:

Maaüksuse veeallikaks on 3 planeeritavat puurkaevu ja üks olemasolev puurkaev, mille orienteeruvad karakteristikud on: $Q = 4,0 \text{ l/sek}$ ($\sim 20 \text{ m}^3/\text{ööp.}$; $H = \text{ca } 500 \text{ kPa}$).

Puurkaevud on planeeritud krundile nr 3,4 ja 5 kaitsetsooni raadiusega 10,0 m.

Olemasolev puurkaev paikneb Hallika kinnistul.

Lähim veevõtukoht asub Hagudi aleviku elamusektori vahetus läheduses, Egeri kinnistust ca 170 m kaugusel.

Kogumismahutid (KM)

Kogumismahuti suurus on soovituslikult 10 000 l, mis eeldab tühjendusintervalli $\sim 20\text{-}30$ päeva tagant.

Kogumismahutite asukohad joonisel on orienteeruvad ja võivad muutuda põhiprojekti koostamise käigus.

Sadeveed immutatakse oma krundil murupinda. Olemasoleva Kangru tänava ja kinnistu vahelisele alale on ette nähtud sadevete drenaaz. Lisaks on pakutud välja kahele krundile madalamasse osasse imbalad(soovituslik), mis niiskemal ajal võivad täituda veega, moodustub veepeegel, kuivemal ajal on ala kivine (võimalus jaapani aiaelementide kasutamiseks).

3.8. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr.101743.

Planeeringus on ette nähtud elektrivarustus kahele krundile Hallika kinnistul olevast liitumiskilbist maakaabliga. Kahe krundi piirile paigaldatakse transiitkapid koos liitumiskilpidega. Planeeringus ette nähtud 0,4 kV maakaablite trassi pikkus ca 32 m.

3.9. KESKKONNAKAITSE

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Hooneid köetakse ning soe vesi tagatakse individuaalsete küttekollete või elektrienergia baasil. Olulist negatiivset mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega seega ei avaldata.

Põhja- ja pinnavee kaitse tagamisel lähtutakse eelkõige Veeseadusest ja selle alusel kehtestatud määrustest.

Puurkaevuga seonduvas järgitakse Keskkonnaministeeriumilt taotletud ja seatud tingimusi (vt. Lisad).

Planeeritavatel krundidel kogutakse olmereoveed klaasplastist kogumismahutitesse (min. suurusega 10 000 l).

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kuus või liitub korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu jäätmekäitlejaga. Jäätmevaldajal on kohustus sõlmida leping jäätmekäitlejaga enne elamule kasutusloa taotlemist.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja territooriumi valdaja kohustatud viima selleks ettenähtud kogumispunkti.

3.10. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Hagudi aleviku elamusektori vahetus läheduses, Egeri kinnistust ca 170 m kaugusel.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval ala peamiseks kuritegevust vähendavaks teguriks on sotsiaalne kontroll. Sotsiaalne kontroll tugineb tõsiasjale, et ümbruskonnas liikuvad inimesed kuulevad ja näevad, mis ümberringi toimub, ning hoiavad sel moel kontrolli all ka kuritegevuse ("Kuritegude ärahoidmine hoonete planeerimise ja projekteerimise kaudu" pt. 2.1).

Ohud vähenevad samuti, kui võimalikud kuriteopaigad on hästi jälgitavad. „Seaduserikkujale on vastumeelne kuritegusid toime panna seal, kus ta tajub jälgimist, sest ta soovib jääda anonüümseks. Jälgitavus aga on parem piirkonnas, kus kõik üksteist tunnevad” (pt. 2.4). Planeeritav ala oma 19 elamukrundiga on piisavalt väike, et naabrid üksteist tunneks ja maa-ala samuti paraja suurusega, et piirkond oleks elanikel hästi jälgitav.

Eraautode parkimine on lahendatud omal krundil, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Projekteerija:

Maastikuarhitekt Sirle Sule

