

SELETUSKIRI

Jõe kinnistu detailplaneering
Tuti küla, Rapla vald, Rapla maakond

Peatöövõtja: OÜ REAALPROJEKT
Töö nr: T10/06

I. ÜLDOSA

Objekti asukoht: Tuti küla, Rapla vald, Rapla maakond
Objekti nimetus: Jõe kinnistu detailplaneering tehnoorkudega
Tellija ja korraldaja: Rapla Vallavalitsus
Finantseerija: OÜ Kahe Vee Projekt
Vastutav täitja: Kairi Juurik
Töö teostamise aeg: mai-juuni 2006

II. LÄHTEANDMED

Töö teostamisel on aluseks võetud:

- Arco Vara Geodeesia OÜ poolt koostatud Jõe kinnistu maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega M 1:500, töö nr. 135/05(2005.a.)
- OÜ Hetver poolt koostatud Kalda kinnistu maa-ala topo-geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 06-002 (2006.a.)
- Arhitektid Muru & Pere OÜ poolt projekteeritud Jõe maaüksuse detailplaneeringu eskiis M 1:2000 2006a.
- Teemaplaneering: Raplamaa Roheline võrgustik (Rapla 2003)
- Rapla linna ja valla üldplaneering (1997)
- Rapla valla ehitusmäärus (2003)
- Olev Abneri ja Jüri Elliku 2006 a. koostatud Jõe maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang
- Rapla Abivallavanema kiri (06.09.2006)

- Rapla Maavanema kiri (06.09.2006)
- Rapla Maavanema kiri (10.10.2006)
- Rapla Vallavanema kiri (22. 01.2007)
- Rapla Maavanema kiri (25.05.2007)
- Rapla Maavanema kiri (28.05.2007)
- Rapla Maavanema kiri (27.08.2007)
- Rapla Maavanema kiri (08.11.2007) kus kõikides nõutakse Jõe kinnistu detailplaneerimise projektis esinevate puuduste likvideerimist ja muudatuste sisseviimist.

Topo-geodeetilise alusplaani ning projekti koordinaadid on antud L-EST süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

Projekteerimisel on lähtutud kehtivatest normdokumentidest: “Tee projekteerimise normid ja nõuded” (RTL 2000,23,303), EVS 843:2003 „Linnatänavad”, EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk” Osa 3: Veevärgi projekteerimine.

III. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Tuti külas Rapla vallas. Planeeringuala moodustab Jõe kinnistu, mille katastritunnus on 66904:003:0450, suurus on 12,2 ha ja maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Jõe kinnistu sees, läänepoolses servas asub Parila kinnistu, mis jääb välja planeeritavast alast. Muidu on Jõe kinnistu ilmakaarte järgi ümbritsetud lääne poolt Ije maaüksusega. Põhja pool on T-28 Rapla-Märjamaa maantee, mille taha jääb Jõeääre maaüksus. Ida küljel on Sõerumäe-Saueaugu ning lõuna küljel Juta ja Rebase maaüksused. Jõe ja Parila kinnistutele ligipääs toimub hetkel T-28 Rapla-Märjamaa maanteelt kinnistu loode poolsest küljest. Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

Kogu objekt on reljeefilt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 50...56 vahele. Maapind langeb Vigala jõe poole. Jõe maaüksuse läänepoolne maa-ala on kaetud metsaga. Idapoolne on põllumaa (planeeritavad 1-22 elamukrundid), millel on olemasolev maaparanduslik kuivendussüsteem. Drenaažisüsteemi väljavooluks on keset Jõe kinnistut asuv magistraalkraav. Jõe kinnistu Rapla-Märjamaa maantee poolsesse äärde jääb olemasolevatest tehnovõrkudest sidekaabel, mis on kantud geodeetilisele alusplaanile.

Jõe kinnistul lasuvad järgmised kitsendused:

- T-28 Rapla-Märjamaa maantee teekaitsevöönd 50 m.
- Kinnistu läänepiiril asuva Vigala jõe piiranguvöönd 100 m.

- Kinnistu paikneb Rapla Maakonnaplaneeringuga määratletud rohealas.

IV. PLANEERIMISLAHENDUS

Jõe kinnistu detailplaneeringuga teeme ettepaneku muuta Rapla valla üldplaneeringut, sest planeeritav kinnistu on väga lähedal Raplale (kinnistust Rapla keskusesse Tallinna ja Viljandi maanteed ristmikuni on ca 2,5 km. Võrdluseks - Rapla rongijaamast on sama ristmikuni ca 2,6 km) ja ta paikneb vahetult tiheda liiklusega riigimaantee ääres (eeliseks – bussipeatus ja tihe liinibussiühendus Raplaga). Perspektiivselt on ette nähtud ehitada välja piki riigimaanteed Kuusiku alevikku ja Raplat ühendav kergliiklustee, see aga annab kinnistult eriti soodsa võimaluse lihtsalt ja mugavalt pidada ühendust Raplaga.

Eelmise sajandi lõpust pärit olevas Rapla valla üldplaneeringus on esitatud põhimõtteliselt õige seisukoht, et uusi (ka käesoleva planeeringuga tekkivaid) tiheasustatud punkte/alasid ei arendata väljaspool juba olemasolevaid asustatud külasid, alevikke, endisi sovhoosikeskusi, alevit jne. Sellest üldisest planeerimisprintsipiibist juhindudes tuleks käesoleval juhul teha erand, sest Rapla linna arengut analüüsides ja prognoosides tuleb tõdeda, et suur arengusurve on Rapla raudteejaama läheduses piki Viljandi maanteed, samuti piki Tallinna maanteed ja isegi piki Järvakandi teed. Nii võib otsustada, et areng Rapla linnas ei toimu radiaalselt võrdselt vaid justnimelt piki hästisõidetavaid riigimaanteed. Seega on Jõe kinnistu arendamine Rapla linna arengu seisukohalt üsna perspektiivne ja aksepteeritav.

Planeeritud territooriumi struktuurne lahendus (teed ja kruntide paiknemine, tihedus jmt.) on iseloomulik tiheda linnaehitusliku struktuuriga aladele. Arvestades, et tõenäoliselt paikneb Jõe kinnistu 50 aasta pärast Rapla linna piires, on antud (praegusel hetkel küll maastikus üksildaselt paikneva kinnistu) planeeringulahenduse linnaehituslik struktuur põhjendatud.

Planeeritav maa-ala on jaotatud 42 väikeelamumaaks, 3 tootmiskaaks (alajaam, reoveepuhasti, puurkaev) ja transpordimaaks. Lisaks on veel ette nähtud rajada lastele mänguväljak (ala suuruseks 2000m²), mis tuleks eraldada aiaga. Perspektiivne aed on kantud ka joonisele. Elamukruntide suuruseks on alates 2018 m² kuni 6380 m². Ehitusjoone kaugus krundi piirist on üldjuhul 6m (v. a. krundid kuhu ulatub teekaitsevöönd 50 m). Transpordimaa kaudu toimub vajaliku juurdepääsu tagamine uutele kinnistutele ja veejuhtimiseks, samuti elektri- ja sidekaablite paigutamiseks. Lahendatud on juurdepääs kõikidele kruntidele, kaasa arvatud olemasolevad Parila ja Ije kinnistud.

Tänavatele on antud tinglikud nimed: põhja-lõuna suunalised tänavad alates Vigala jõest tähestiku põhjal (A, B, C tänav). Nendega ristuvad tänavad numbrite (1, 2 tänav) põhjal alates T-28 Rapla-Märjamaa maanteest.

V. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS ja HEAKORD

Käesoleva planeeringu territoorium lõikub Rapla maakonna rohealavõrgustikuga. Rohelised koridorid on vormilt joon- või ribastruktuurid, mis ühendavad tugi ja tuumikalasid. Tuumikala on tugiala kõige olulisem osa, see võib olla kaitstav ja väärtuslik keskkonda kujundav ala. Rohelised koridorid on seotud rohelise võrgustiku ja see omakorda ökoloogilise võrgustikuga, mis moodustab ühe osa ökoloogilisest infrastruktuurist. Ökoloogilise infrastruktuuri eesmärgiks on tagada ökoloogiline kommunikatsioon erinevatel hierarhilistel tasanditel.

Roheliste koridoride eelvalikul arvestati järgnevaid asjaolusid:

1. looduslike alade morfomeetriat;
2. õigusaktide rakendamisest tulenevaid ribastruktuure ja koridore;
3. väärtustatud väikealade ja üksikobjektide paiknemist;
4. maastikulist situatsiooni - vetevõrku, pinnamoodi;
5. looduslähedaste alade ribastruktuure ja ahelikke;
6. tugialade vastastikust paiknemist;
7. liikide praeguseid või ajaloolisi rände- ja leviteid;
8. ühenduskohti suurte tugialade ja linnadega;
9. potentsiaalsete koridoride võrgustiku tihedust.

Kahetsusväärset on eelpoolnimetatud tunnusjoontega territooriumil algatatud tiheda hoonestusstruktuuriga elamuehitustegevus. Ainukeseks leevenduseks nimetatud tegevuse algatamisel on asjaolu, et Jõe maaüksuse kohal lõikab Vigala jõgi diagonaalselt rohevõrgustiku serva, millega piirab osaliselt loomade kulgemist piki rohekoridori. Loomade liikumise takistuseks on ka samas paigas Vigala jõega ristuv III klassi riigimaantee. Nendest asjaoludest lähtuvalt ja juhindudes Olev Abneri 2006.a koostatud Sulupere küla Jõe maaüksuse puittaimestiku haljastusliku hinnangu soovitusel on käesoleva detailplaneeringu parandusettepanekuga püütakse pehmendada inimtegevuse kahjustavat mõju looduskeskkonnale ja sellest johtuvalt määratakse, et Vigala jõe äärset 100 m kaitsetsooni alale jäävat ökoloogilist fauna ja floorakooslust tuleb säilitada võimalikult sellisena, nagu see oli Rapla Maakonna rohealavõrkku määratledes. Ülejäänud metsaalal tuleb võimalikult säilitada puud ja metsale omane haljastus, samuti pole

metsaalal olevatele kinnistutele ette nähtud piirdeaedu. Kõlvikule jäävatel kruntidel tuleb istutada puid ja põõsaid. Arvestades, et kõrghaljastuse osatähtsus oleks 50% kruntide pindalast. Eriti väärtusliku metsaga piiritletud kruntidel on kõrghaljastuse osa 65 %. Konkreetne haljastusplaan lahendada elamu projekti asendiplaanil.

Väikeloomade liikumise toetamiseks piki rohekoridori nähakse ette, et arendusala teedevõrgustik kujuneks puiesteelaadseks. Täiendavalt nähakse ette sama eesmärgi saavutamiseks, et puude alla ja vahele on istutatud põõsaid. Kinnistutel, millel on õigus rajada piirdeid, peavad arvestama, et tänava äärses osas astub piirete joon tagasi krundi piirist – andes sedaviisi võimaluse rajada allee koos põõsastikuga. Krundil nr. 43 on võimalik kujundada rohevõrgustikku informeeriv teadetetahvel ja nn. sümboolne „värav“ astumaks matkatee piki Vigala jõe kaldaid ja piki rohevõrgustikku. Lisaks eelpoolöeldule tõdeme, et Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igäüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Ehitustegevusest ja ka edasisest olemest tingitud – gaasi, suitsu, tahma, auru, lõhna, soojuste, müra, põrutuste ja muude seesuguste mõjutuste ulatus ei tohi kahjustada oluliselt naaberkinnistute sihtotstarbelist kasutamist ja ei tohi olla vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Keskkonnakasutust säästab planeeritud tehnoarajatiste ja võrkude välja ehitamine ning nende korrektne ekspluateerimine.

Abinõud täpsustatult:

- Kahjulike mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.
- Territooriumile rajatakse tolmuvabad teekatted
- Tehnilised trassid paigaldatakse maa alla
- Veevarustus lahendatakse maaüksusel paineva ühise puurkaevu baasil
- Vee säästlik tarbimine ja reovete kanaliseerimine on ette nähtud rajatavasse biopuhastisse.
- Eelnevalt sorteeritud jäätmete kogumine ja väljavedu toimub organiseeritult vastavalt sõlmitud lepingule jäätmekäsitlusfirmaga. Prügikonteinerite orienteeruv asukoht peaks olema naaberkrundi piirist vähemalt 3 m kaugusel juhul, kui naabrid pole kokku leppinud teisiti. Paigaldades erinevaid konteinereid (klaas, paber, plast, toidujäätmed jm.) luuakse võimalused prügi eelsorteerimiseks. Täpsem konteinerite

vajadus ja prügi sorteerimise võimalused selgitatakse ehitusprojekti käigus.

- Jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida lepingud vastavat litsentsi omavate jäätmekäsitlusfirmadega (RESK – aadressiga Rapla, Sauna tn. 2 või RAGN-SELLS – aadressiga Tallinn, Suur-Sõjamäe 50)
- Väikeelamutes tekkivate biolagunevate jäätmete komposteerimine on planeeritud oma kinnistu piires vastavalt jäätmekäitluseeskirjale.
- oleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine ja uue rajamine

VI. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON (vt. Teede ja tehnovõrkude koondprojekt - käesoleva kausta osa 18)

a) Veevarustus

Jõe maaüksusele planeeritavale veevarustusele on ette nähtud rajada oma puurkaev kinnistu läänepoolsele küljele (krundi nr 39 tahaserva). Joonisele on märgitud puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m puurkaevust, kuna vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Sellega seoses on piirangutega seotud krundid nr 37, 38, 39, 40, 41 ja olemasolev Ije kinnistu.

Kinnistute tänavamaale on planeeritud rajada veetorustik (joonis nr. 1), mis on soovitatav rajada plasttorudest. Kinnistu piiridele on planeeritud rajada maakraanid veetorustikuga liitumiseks. Planeeritud elamute arvutuslik veetarve $Q_{\text{ööp. kesk.}} = 21 \text{ m}^3/\text{d}$ (42 elamu krunti).

Planeeritava maa-ala elamute arvutuslik tulekustutusvee hulk $q_t = 5 \text{ l/s}$ ($18 \text{ m}^3/\text{h}$) kolme tunni jooksul. Detailplaneeringuga on ette nähtud tuletõrjeveevõtukohtad – hüdrantide asukohad. Hüdrandid saavad veetoite rajatavast veevarustussüsteemist.

Hüdranti ei tohi paigaldada teest kaugemale kui 2m. Planeeritaval maa-alal on 6 hüdranti, mis asuvad tänava ristumiskohtades. Tuletõrje veevõtu kohtadele on tagatud ligipääs tuletõrjeautodega. Konkreetselt lahendatakse tuletõrje veevarustus tehnilise projekti käigus.

Veevarustussüsteemi tehnilise projekti koostamisel tuleb aluseks võtta standardid EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk” Osa 3: Veevärgi projekteerimine ja EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus” Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

b) Kanalisatsioon

Planeeritava maa-ala elamute kanaliseerimiseks on kavandatud rajada maa-ala lääneserva reoveepuhastikkompleks, kuhu juhitakse reovesi isevoolelt. Vastavalt detailplaneeringus antud lähteülesandele on arvestatud, et reoveepuhastikkompleksi ehituskeeluala Vigala jõest on vähemalt 50m. Planeeritaval maa-alal on arvestatud reoveepuhasti jõudluseks 200ie. Vastavalt määrusele nr. 171 „Kanaliseerimis- ja reoveepuhastite ehitistehnikad“ on ette nähtud reoveepuhasti kujaks 50m, mis ulatub kruntide nr. 30, 31, 32. Reoveepuhastist biokeemiliselt puhastatud heitvesi suunatakse jõkke või immutatakse pinnasesse kasutades selleks puhastusseade krundi ja planeeritud mänguväljaku vahelist maa-ala. Kinnistu piiridele on planeeritud rajada liitumiskaevud kanalisatsioonitorustikuga liitumiseks. Elamutest planeeritav maksimaalne reovee kogus $Q_{\max. \ddot{o}p.} = 50m^3/d$.

c) Drenaaž ja sajuvesi

Jõe maaüksuse läänepoolne maa-ala on kaetud metsaga. Idapoolne on põllumaa (planeeritavad 1-22 elamukrundid), millel on olemasolev maaparanduslik kuivendussüsteem. Jõe maaüksusele jääv kuivenduskraav likvideeritakse ja asemele rajatakse drenaažisüsteem. Drenaaži sügavuseks on ~1,0m. Tänavatele rajatakse transiitkollektorid, mida saab kasutada nii drenaaži- kui ka sajuvee ärajuhtimiseks. Igale elamu krundile on planeeritud võimalus liigvesi ära juhtida tänavamaale rajatava transiitkollektori kaudu. Lisaks elamukruntidele rajatavale drenaažile, tuleb dren paigaldada ka Jõe maaüksuse idapoolsesse serva tagamaks kõrval asuval maaüksusel paiknevat kuivendussüsteemist vee äravoolu.

Eraldi tuleb koostada veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja drenaažisüsteemi tehniline projekt.

VII. TEED

Planeeritav maa-ala piirneb põhjas riigimaanteega, millele on määratud teekaitsevöönd 50 m. T-28 Rapla-Märjamaa maanteelt on üks mahasõidu asukoht planeeritavale maa-alale, mida muudetakse planeeringu käigus. Olemasolev mahasõit asub Jõe kinnistu loode servas aga uus mahasõit tuleb Jõe maaüksuse kirde suunda. Olemasolev mahasõit on ette nähtud likvideerida.

Planeeritaval alal on planeeringu käigus moodustunud uued tänavad. Tee maa-ala laiuks on võetud 12m. Asfaltkatte laiuks 6 m ja mururibade laiuks kummalgi pool teed 6-7 m (3-4 m piirist sissepoole). Sissesõidud kruntidele on tolmuvara kattega, ja parkimine toimub kinnistutel ja teekattena kasutatakse võimalikult naturaalseid materjale. Kõik

planeeritud sõiduteed on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Lisaks ligipääsuteede lahendamiseks uutele kruntidele, on ette nähtud ka mahasõidud Parila ja Ije kinnistutele.

Joonisele on kantud pöörderaadiused iga tänava ristmiku kõige ebasoodsamale suunale.

T-28 Rapla – Märjamaa maanteele väljasõidul Jõe maauksusel on joonisele märgitud nähtavuskolmnurgad mõõtmetega 25*190 m. Planeeringule kantud liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest.

Võttes aluseks Riiklikust Teeregistrist saadud info põhjal T-28 Rapla - Märjamaa tee maantee klassi III ja kõrvutades seda TSMm RTL 2000, 23, 303 tabeliga nr. 1.26

"Maanteeäärsete vööndite ulatus" on III klassi tee sanitaarkaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 200 m kaugusel.

Kuna loodavate kruntide ehitusalad jäävad maantee sanitaarkaitsevööndisse rajatakse T-28 Rapla-Märjamaa mnt ja Jõe kinnistu vahele müravall/sein, mille nõuded tuuakse ära tehnilises projektis, lähtudes määrusest nr.55 „Tee projekteerimismõõtmised ja –nõuded“.

T-28 Rapla – Märjamaa maantee äärde on kavandatud kergliiklustee laiusena 3 m.

VIII. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistu elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud OÜ Jaotusvõrk poolt välja antud tehnilised tingimused nr.79575.

Kinnistule rajatakse 10/0,4kV komplektalajaam, mis saab 10kV toite Otsa kinnistul asuvast 10kV õhuliini mastist nr.33.

Planeeritud alajaamale on ette nähtud teenindusmaa, mida OÜ Jaotusvõrk kasutab kasutusõiguse lepingu alusel.

Planeeritav 10kV kaabelliin ja komplektalajaam on ette nähtud pingele 20kV.

Jrk. Nr.	Tarbija nimetus	Tarbijate arv, tk.	pA , kW	P_0 , kW	Arvutuslik võimsus P_a , kW
1.	Eramud (elektripliidi ja elektrikerisega c.a.150m ²)	42	0,028	12,0	505,1
2.	Tänavavalgustus	1		8,0	8,0
3.	Puurkaev	1		8,0	8,0
4.	Vanakõrtsu talu	1		12,0	12,0
5.	Parila kinnistu	1		12,0	12,0

KOKKU 545,1 kW

Planeeritavate kinnistute 0,4kV elektrivarustus lahendatakse maakaablitega ringliinidena ja pinnasesse paigaldatavate transiit- ja liitumiskilpidega.

Oleva „Vanakõrtsu” talu elektrivarustus teha planeeritud alajaamast maakaabliga ning paigaldada liitumiskilp talu juurde.

IX. TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustus on planeeritud maakaabelliiniga ja vundamendile paigaldatavate tsingitud metallmastidega. Valgustitena kasutatakse naatriumlambiga välisvalgusteid.

Välisvalgustuse saab toite planeeritavast alajaamast.

X. SIDE

Kinnistule on planeeritud reserv maa-ala sidekaablitele ja kappidele. Kõikidele eramukruntidele on ette nähtud sidekaabli sisestus. Kinnistu side seotakse maantee ääres oleva Elioni sidekaablitrassiga.

XI. KRIMINAALPREVENTSIOON (EESMÄRK, VAHENDID)

Seoses kuritegevuse plahvatusliku tõusuga on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon. Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikas.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politsei töö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus ning puudub ümbruskonna jälgimine (e. naabrivalve). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegude (vandalism ja sissemurdmine) toime saatmiseks, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt: planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 509-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ soovitustega.

Turvalisuse tagamise kavandamisel jälgitakse allpool esitatud põhimõtteid:

○ Jälgitavus:

Hoonete ümber luuakse piisavalt avarust. Pole tähtis, kas territooriumi tegelikult jälgitakse, tähtis on, et kurjategija tunnetaks, et ta on nähtav. Üldkasutatavad teed ja platsid on planeeritud varustada kunstliku valgustusega. Parema nähtavuse tagamiseks ei tohi rajada kõrgeid tihedaid läbipaistmatuid piirdeid.

○ Naabruskonnad:

Soovitav, et ümbruskonna inimesed tunnistavad oma ala ja jälgivad seal toimuvat (naabrivalve). Paigaldatakse täiendavaid kaasaegseid turvaseadmeid (fonolukud, turvakaamerad, häireid andvad sireenid, valvekoerad jms.) .

○ Avalikud alad ja eravaldused:

Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele. Alal oleks tarvis ette näha täiendav valgustus liikumisanduritele põhinevate valgustitega.

○ Varjumiskohad ja konstruktsioonid:

Oluline on kõrvaldada kõik varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel peaks vältima avatud pimedate niššide ja kujade tekkimist. Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.

Abinõude kompleksus ja koostöö:

Kõikvõimalikke kaitseabinõusid tuleb rakendada läbimõeldult ja komplekselt, eeldatavasti koostöös erinevate instantside, territooriumi haldavate asutuste ja naabruskonna elanikega

XIII. ARHITEKTUUR

Jõe kinnistu planeering on oma krundijaotusega ainult üks osa kujunevast keskkonnast. See on põhi millele alles hoonete, objektide ja haljastusega hiljem kolmas mõõde lisatakse ja seeläbi silma kõrguselt vaadates märgatavaks tehakse. See on nagu rütm muusikas, millele meloodia peale ehitatakse. Planeering võib olla lihtne/ ratsionaalne, avades vaatajale ruumi juba esmapilgul ning võimaldades nähtavasse süveneda. Planeering võib olla keeruline/ irratsionaalne, esitades vaatajale ruumi mõistatusena, millest ta alles peale selle läbimist aimduse saab. Käesolev planeering on lihtne. Argumendiks on see, et krunt ja lubatud hoonete mahud on liiga väikesed, et planeeringulist üllatust luua. Planeeringu ala visuaalne rikkus peab toetuma ehitusprojektidele. Ometi ei tohiks arhitektuursest keskkonnast kujunema kõrvutiseisvate sobimatute ehitiste kakofooniat. Mõeldav on stiililt samatabaste hoonete rühmitamine. Grupeerides neid piki moodustuvaid tänavaid on võimalik, et

väärtusliku metsaga kaetud kinnistutel kasutatakse ökoloogilisi ehitusmaterjale, eelkõige katusekattematerjale.

Miljöo loomine sõltub suuresti kohaliku omavalitsuse vastutavatest töötajatest, kes visionäridena vaatavad läbi eskiisprojekte, nende põhjal koostatud ehitusprojekte ja väljastavad ehituslubasid.

Samas on arhitektuuritingimused kirjutatud sooviga anda elanikele võimalus oma maitseerinevusi väljendada. Seetõttu ei seata hoonetele rangeid piiranguid. Põhiline on see, et rakendatakse kaasaegseid arhitektuurseid ja tehnilisi võimalusi.

Sellest lähtuvalt on nõuded on järgmised:

1. Seoses kruntide suurusega ja asjaoluga, et 50 % kruntide pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega tohib krundile projekteerida ühe eramu ja kuni kaks abihoonet.
2. Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus on 2, lubatud maksimaalne kõrgus on 8,6 m. Katuseharja suund olgu risti või paralleelselt teega. Elu- ja abihoonet olgu ehitatud samas stiilis ja moodustagu ühtse ansambli – kasutada samu viimistlusmaterjale ja katusekaldeid ning samu katusekattematerjale.
3. Nagu eelpoolöeldud peaksid vormi ja stiilitunnustelt sarnased hooned paiknema gruppina. Näiteks madalakaldelise katusega hooned „B“ tänava ääres, suuremakaldelise (35° kuni 45° katusega) nn. „A“ tänava ääres ja funktsionalistlikus stiilis (0° katusekaldega ja karbikujulised hooned) peaksid paiknema omaette grupina näiteks „C“ tänava ääres. Soovitavalt peaksid elamud olema projekteeritud professionaalsete arhitektide poolt.
4. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest, tuleohutuse ja muudest projekteerimise nõuetest, samuti kaitsevöönditest ja ehituskeelualadest.
5. Hoonete suurim summaarne ehitusalune pind krundil on 400m².
7. Tiheasustatud alal ei ole palkehitised lubatud, samuti pole võimalik kasutada katusekattematerjalina roogu või mätast.
8. Olevat haljastust tuleb maksimaalselt säilitada, seejuures on metsamaa kruntidel kõrghaljastus(rajatav ja olemasolev) vähemalt 50% ulatuses, ning väärtusliku metsamaa kruntidel vähemalt 65 % ulatuses. Ehitustegevust takistavate puude raie tuleb kooskõlastada Raplamaa Keskkonnateenistusega.
9. „C“ tänava ja „B“ tänava parempoolsetele kruntidele saab rajada ümber oma territooriumi puidust piirdeaia, mis oleks piisavalt maast kõrgel või rajatud vahedega, selliselt, et soodustada väikeloomade liikumist piki roheala

kulgemissuunda. Tänavapoolne piirdeaed rajatakse krundi piirist sissepoole. Krundi piiril paikneb puiestemotiivi sarnaselt puuderida. Väikeloomade tänavatesuunalise liikumise soodustamiseks oleks samuti soovitatav istutada põõsasgruppe teepeenra ja piirdeaia vahele. Piirde kõrgus maapinnast ei tohiks ületada 1,5 m.

10. Metsaalale jäävad „A“ tänava ja „B“ tänava vasakpoolsed kruntidele **piirdeaedu ei rajata – kõik selleks, et säiluks võimalikult olemasolev, rohealale iseloomulik looduskeskkond.**