

1. ÜLDOSA.

Sulupere küla Sõerumaa kinnistu detailplaneerimise projekt koostatakse Rapla Vallavalitsuse tellimisel.

Projekti koostamise aluseks on Hoonestus Rapla OÜ taotlus, Rapla valla üldplaneering, Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded kinnitatud Rapla Vallavalitsuse poolt 31 jaanuari 2013, Planeerimisseadus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja teised asjassepuutuvad kehtivad dokumendid. Planeeringuga nähakse ette kahe uue pereelamumaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine kahe uue üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala jääb Rapla linna tiheasumist ca 1 km lääne poole Rapla ümbersõidu nimelise riigitee lääneküljel. Juurdepääs mahasõiduga Sõerumäe-Alu teelt. Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Maa-ala lääneosa läbivad elektri õhu- ja kaabelliinid. Idaosas riigiteega paralleelselt on kõrgepinge maakaabel. Maa-ala idapoolses osas on kaks riikliku kaitse all olevat geodeetilist punkti. Maapind omab märgatavat kallet lääne suunas. Maa-ala idaosas teega paralleelne seljandik kust algab kalle tee suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 55,64÷60,65 (Balti süsteemis). (vt joonis DP1, DP2 ja DP3).

2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON VALLA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala Alu-Rapla-Valtu mõttelisele tiheasustusosalale maatulundusmaale.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS.

Lahendus muudab kehtiva Rapla valla üldplaneeringu lahendust. Täiendava hoonestuse kavandamine Rapla ringteest lääne suunas – Varbola ja Märjamaa tee vahelisel alal oleks tegelikult loomulikuks jätkuks juba olemasolevate detailplaneeringutega täiskavandatud (Karjamardi DP, Tõnise DP, Jõetaguse DP, Sika DP jne) maaalal ja tulevikus väikeelamutega hoonestud kinnistutele selles piirkonnas.

Täiendava hoonestuse rajamine aitaks veelgi kujundada ja täiendada piirkonda tekkivat linliku keskkonda. (vt joonis DP3).

3.2. KRUNDIJAOTUS JA PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Planeeringuga nähakse ette kahe uue pereelamumaa ja transpordimaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel. Kummagi elamumaa suurus on 2000 m². Kinnistu idaküljele kavandatud transpordimaa suurus on 1718 m² ja see on ette nähtud Rapla ümbersõidutee äärde kergliiklustee rajamiseks. Jääkterritooriumi suurus on 16975 m² ja selle sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa. Tulenevalt paikkonna reljeefist, lähiümbruse asusutuse skeemist ja tellija soovist osutus optimaalseks näha ette kaks võrdsete pindadega ja täisnurkse ning lihtsa kujuga krunti. (vt joonis DP3).

3.3 EHTUSÕIGUS.

Määratakse ehitusõigus kummagile krundile ühe üksikelamu ja maksimaalselt kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Maksimaalselt on ette nähtud kaks maapealset korrust. Sobiva geoloogia korral võib ette näha keldri rajamine tingimusel et maa peale jääb mitte rohkem kui 1/3 keldrikorruse kõrgusest. Hoone kõrgus 9 m maapinnast. Maksimaalne ehitusalune pind mõlemal krundil on 300 m². Elamute ja abihoonete peamahutude ja katuste kaldenurkade valikul tuleb tagada planeeritavate naaberhoonete omavaheline arhitektuurne sobivus ja kogu elamutegrupi ansambllilisus. Elamute peamahu katuseharja suund on kinnistu piiriga paralleelselt või risti. Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platsi rajamine. Piirdeaiaid on ette nähtud üldjuhul 2000 m² elamumaadele. Piirdeaia materjaliks terasvõrk, teepoolsel piiril sobitatult elamu arhitektuurse lahendusega puit või kivipiire. Kõrgus max 1,5 m. Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul üks sõiduvärv ja üks jalgvärv.

Lisaks on ette nähtud dekoratiivse kiviaia ehitus Sõerumäe-Alu teelt mahasõidu kõrval.

Elamu ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepäas moodustatavatele kruntidele toimub lõuna poolt Rapla ümbersõidu teelt ja Sõerumäe-Alu teelt. Juurdesõidutee katte laius on ette nähtud 3,5 m. Kummagile pereelamukrundile on ette nähtud

kolme sõiduauto parkimine. Elamumaade kõrvale juurdesõiduteele on ette nähtud 12x12 m ala erisõiduki manööverdamiseks (vt joonis DP3).

3.5. KERGLIIKLUSTEE.

Planeeritava ala idaserva paraleelselt Rapla teega kavandatakse kergliiklustee vastavalt Raplamaa maakonnaplaneeringu Kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneeringule. Kergliiklustee katte prognoositav laius on 3 m. Lisaks on ette nähtud võimalus 1,5x4 m suurune puhketasku. Kergtee kinnistu võõrandatakse kohalikule omavalitsuse omandisse ja kergtee ehitamise toimub vastavalt täiendavatele kokkulepetele. Käeolev planeering kergtee valmimise tähtaega ei määra

3.6. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolsel küljel on 4 m. Ehituskeeluala naaberkruntide piiridest 4 m.

Riigimaantee kaitsevööndi laius on 50 m. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ning perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul muuhulgas võtta tarvitusele meetmeid „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritaval alal. Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja. (vt joonis DP3).

Kavandatavale elektri maakaablile on ette nähtud liiniservituut kaabli valdaja kasuks laiusega 2 m. (vt joonis DP4).

3.7. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rapla valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Planeeritavatel kinnistutel on ette nähtud lokaalne veevõrk ja kanalisatsioon.

Pudedate kvarternaari setete varisemise vältimiseks ning veekihi kaitsmiseks reostuse eest tuleb detailplaneeringuga kavandatav puurkaev kindlustada manteltoruga koos torutaguse tühemiku tsementatsiooniga sügavuseni ca 15 meetrit. Puurida tuleb puurpeaga

millele kinnitub puurimise alustamisel manteltorule ettepuurimisel juhtpilotpuur. Manteloru alumine ots kinnitatakse vastava lukustusseadmega puurkolonni alumise otsa külge, nii et puurimine ja manteldus toimuvad üheaegselt. Torutagune tuleb tsementeerida kogu ulatuses, et tagada isolatsioon ülemiste vete sissetungi (võimaliku reostuse) eest. Manteloru pikkus täpsustatakse projekteerimise käigus (vt joonis DP3 ja 4).

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Veevarustus lahendatakse planeeritavale alale kavandatud ühise puurkaevu baasil. Veevarustuseks on reserveeritud maa-ala veetorustikule alates puurkaevust kuni tarbijateni.

Kruntide kanalisatsioon on lahendatud lokaalsete süsteemidega väikepuhastitega (vt joonis DP4).

4.2. SADEMEVEEKANALISATSIOON.

Arvestades kruntide suurust ja asukohta reljeefil on elamumaa katuse ja teekattepindadelt sadevete immutamise ette nähtud pinnasesse.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 210244 on kavandatavate elamute ja puurkaevu elektrivarustus ette nähtud maa-ala läbiva Raja talu 0,4 kV õhuliini lähimalt mastilt asukohaga 6540136,1,544096,3 L-EST. Reserveeritud on maa-alad kaabelliinide jaoks. Uutele elamukruntidele on ette nähtud liitumiskilbid krundi piirile. Üksikelamu peakaitse suurus 3x20A. (vt joonis DP4).

4.4. SIDEVARUSTUS.

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 22909296 reserveeritakse maa-ala uue sidekaabli rajamiseks alates kaablijaotuskapist RPL640 Rapla Ringtee ääres kuni liitumiskohani planeeritaval alal paralleelselt olemasoleva sidetrassiga. Liitumiseks nähakse ette kahekohaline liitumiskapp ühiselt mõlemale planeeritavale elamule.

Planeeringuga kavandatav tegevus (elamud ja juurdesõidutee) ei põhjusta olemasolevate sidekaablite ümberpaigutamist. Ristumised

kavandatavate elektri kaablite ja veetoruga näha ette arvestades nõutud põik- ja vertikaalvahekaugusi. (vt joonis DP4 ja DP5).

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgselt läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. okt 2004 määrusele nr. 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi haja-asustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähimaks kustutusvee võtu kohaks on 1000 m kaugusel Rapla-Märjamaa tee ja Piiri tn ristmiku piirkonnas 5-korruselise korterelamu kõrval asuv hüdrant.

Planeeritavate elamute tulepüsivuse klass on TP3.
 Miinimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.
 Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m.
 (vt joonis DP4).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	22693 m ²	
Kruuditud maa bilanss:		
Planeeritud kruntide kogupind	22693 m ²	100%
pereelamute maa	4000 m ²	17,6%
transpordimaa maa	1718 m ²	7,6%
maatulundusmaa	16975 m ²	74,8%
Suletud brutopind kokku	1200 m ²	
Parkimiskohtade arv	6	

Koostas: arh. Rein Ailt