

# SISUKORD

## TEKSTILINE OSA:

SISUKORD.....	1
TEKSTILINE OSA:.....	1
LISA:.....	1
GRAAFILINE OSA:.....	2
SELETUSKIRI .....	3
I OSA .....	3
LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID .....	3
I.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEANDMED .....	3
I.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID .....	3
II OSA .....	3
OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS .....	3
II.1. ÜLDANDMED .....	3
II.2. PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS.....	4
II.3. GEODEESIA JA GEOLOOGIA.....	4
II.4. OLEMASOLEV MAAKASUTUS .....	4
II.5. OLEMASOLEV HOONESTUS .....	4
II.6. OLEMASOLEV HALJASTUS.....	4
II.7. TEHNOVÕRGUD .....	4
II.8. TÄNAVAD JA LIIKLUS .....	5
III OSA.....	5
PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
III.1. PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	5
III.2. MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD.....	5
III.3. LIIKLUSKORRALDUS.....	5
III.4. TEHNOVÕRGUD .....	6
III.4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	6
III.4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON .....	6
III.4.3. TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	6
III.4.4. ELEKTRIPAIGALDIS .....	6
III.4.5. SIDE.....	6
III.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS, HEAKORRASTUS .....	7
III.6. MÜRAPROGNOOS, KAITSE.....	7
III.7. TULEOHUTUS .....	7
III.8. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	8
III.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED .....	8
III.10. TERRITOORIUMI BILANSS.....	9

## LISA:

- KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
- RAPLA VALLAVALITSUS OTSUS, DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE, 26.jaanuar 2006 nr 3

- LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS 03/01/DET
- TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 5035061
- EESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRGU RAPLA- JÄRVA PIIRKOND, TEHNILISED TINGIMUSED NR. 90674
- RAPLA VESI AS, TINGIMUSED ÜHISVEEVARUSTUSE JA-KANALISATSIOONI DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS RAPLA JÕE 51
- KATASTRIÜKSUSE PLAAN
- DETAILPLANEERINGU ESKIIS KOOS PROTOKOLLIGA

### **GRAAFILINE OSA:**

- ASUKOHA SKEEM M 1 : 10 000
- VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST M 1 : 10 000
- PÕHIJONIS M 1 : 500, DP- 1
- TUGIPLAAN M 1 : 500, DP- 2

## **SELETUSKIRI**

### **I OSA**

#### **LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID**

##### **I.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEANDMED**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Rapla Vallavalitsuse poolt välja antud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 03/01/DET, 26.jaanuar 2006.

Planeeringu koostamisel on arvestatud varem tehtud töid:

- Rapla linna üldplaneering
- Rapla valla ühisveevärgi arengukava

##### **I.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID**

Planeeringu koostamise üldesmärkideks on:

- Üldplaneeringu täpsustamine
- Väikeelamumaa jagamine elamukruntideks ja juurdepääsuteede rajamine kruntidele;
- Planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine;
- Ehitustevaheliste kujade (ehituskeelualade) määramine;
- Põhiliste tehnovõrkude ( elekter, side, vesi, kanalisatsioon) asukoha määramine;
- Haljastuse ja heakorrastuspõhimõtete seadmine;
- Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;

### **II OSA**

#### **OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS**

##### **II.1. ÜLDANDMED**

Planeeringuga haaratud ala	1,7 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	9
sh ühepereelamukrunte	5
neljapereelamukrunte	2

## **II.2. PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS**

Planeeritav ala asub Rapla linnas, Jõe tn. 51 kinnistul. Lääne suunast külgneb piir Jõe tn.49 elamukrundiga ning Jõe tänavaga, lõuna suunast potentsiaalse Jõe tn pikendusega. Kinnistu põhja suunas paikneb Vigal jõgi ning piki ida- ja põhjapoolset kinnistu piiri paiknevad jõkke suubuvad kraavid.

Krunt on hetkel hoonestamata. Planeeritav ala on võsastunud, üksikute suuremate puudega(kask,lepp).

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, kaldega Vigala jõe ja olemasolevate kraavide suunas. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 58.47 kuni 59.74 (Balti süsteemis).

Samas paikneb ca 132 m kaugusel kinnistust Viljandi maantee, mille kõrgus ca 63.80.

## **II.3. GEODEESIA JA GEOLOOGIA**

Planeeritava ala kohta on koostatud geodeetiline alusplaan M 1: 500, koostatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt, töö nr 06-0050, koordinaadid L-EST 97 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

Geoloogilised andmed puuduvad.

## **II.4. OLEMASOLEV MAAKASUTUS**

Kinnistu Jõe tn 51 (katastritunnus 67001:002:0610, kinnistu registriosa nr 492537) on suurusega 14072 m<sup>2</sup>. Maa sihtotstarve on väikeelamumaa.

## **II.5. OLEMASOLEV HOONESTUS**

Olemasolev hoonestus kinnistul puudub. Kõrvalkinnistul (Jõe tn) ühepereelamud koos abihoonetega.

## **II.6. OLEMASOLEV HALJASTUS**

Ala on valdavalt kaetud isetekkelise lehtpuuvõsaga. On üksikuid suuremaid kaski.

## **II.7. TEHNOVÕRGUD**

Potentsiaalse jõe tn. pikenduse maa- alal paikneb kõrgepingekaabel(piki kinnistu lõunapoolset piiri). Samasse on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrass( vastavalt 110 ja 160 läbim.). Jõe tn. 49 kinnistu piiril paikneb ka olemasolev 0,4 kVõhuliini F-7 mast nr 9.

## **II.8. TÄNAVAD JA LIIKLUS**

Olemasolevale kinnistule juurdepääs on Jõe tänavalt.

### **III OSA**

## **PLANEERIMISLAHENDUS**

### **III.1. PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesande nõuetele on antud kinnistu planeering, hoonestus, ehituskeelualad, ehitusõigus, määratud on põhiliste tehnovõrkude asukoht, lahendatud on haljastus ja heakorrastus ning sadevete immutus.

Planeeritud on 7 elamukrunti suurustega 1007 m<sup>2</sup> kuni 2671 m<sup>2</sup>, neist kaks suuremat krunti on planeeritud neljapereelamu kruntideks.

Üldplaneeringus ette nähtud teemaa käesolevas planeeringus on jäetud teemaaks (teekoridor laiusega 30 m).

### **III.2. MAAKASUTUS, EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD**

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind, suurim lubatud täiskorruste arv, ehitiste arv krundil. Ehituskeeluvöönd krundipiiridest on 5,0 m kaugusel, mõnel juhul rohkem (jõe ehituskeeluala 25 m).

### **III.3. LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepääs olemasolevale on Jõe tänavalt. Planeeringuga on ette nähtud uus kvartalisine tänav laiusega 6 m. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek nimetada see Jõekaare tänavaks. Tänav on kahesuunaline ning elamukruntidele juurdepääsud on paigutatud nii, et tekiks võimalikult rohkem manööverdamise ruumi. Tänavate kaitsetsoon on 0 m.

Sissesõidud- tänav on planeeritud mõõtmetega, mis tagavad päästeteenistuste liiklusvahendite pääsu hooneteni. Planeeritud tänav on ette nähtud asfaltbetoonkattega, juurdepääsud kruntidele soovituslikult betoonkõnniteekiviga (kartanokivi, pruun toon). Jalgteede pääsud on ühendatud autode juurdepääsudega (min. laius 3,5 m, jalgvärvaval min. laius 1,2 m).

Vastavalt kruntide sihtotstarbele ja võimalikku hoonestust arvestades on parkimiskohti ette nähtud ühepereelamute kruntidele 2 kohta krundil ja neljapereelamute kruntidele 8 kohta krundil. Samas on planeeritud tänava ja krundipiiri vaheline ala jäetud piisavalt lai (6,3 m), et vajadusel auto ka värava taha jätta.

### **III.4. TEHNOVÕRGUD**

#### **III.4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Rapla linna võrgu projekteerimine ja ehitamine toimub Rapla valla vee- ja kanalisatsioonirajatised ISPA programmiga (lõpp 2007 a.). Käesoleva planeeringuga on ette nähtud ühendus Jõe tänavale rajatavasse tänavatorustikku.

Planeeritud veetrass on 50 mm läbimõõduga, kruntideni 32 mm läbimõõduga. Planeeritud kanalisatsioonitrass on 110 mm läbimõõduga. Liitumispunktid maakraanidega on ette nähtud kruntide piiridel.

#### **III.4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON**

Tänava pinnavee äravooluvõrk tagab tänavamaale sattuva sademevete eemaldamise. Paigaldatakse restkaevud enne kvartalist väljasõitu ja pikiprofiili madalamatesse kohtadesse.

Kruntidele sattunud vihmaveed immutatakse pinnasesse ja- või juhitakse planeeritud sadevete kanalisatsiooni ning küvettide abil olemasolevasse kraavi, mis kulgeb piki kinnistu põhjapoolset piiri.

#### **III.4.3. TULETÕRJE VEEVARUSTUS**

Rapla linna võrgu projekteerimine ja ehitamine toimub Rapla valla vee- ja kanalisatsioonirajatised ISPA programmiga (lõpp 2007 a.). Nimetatud projektiga on projekteeritud piki kinnistu piiri veetrass läbimõõduga 110 mm. Kinnistu piirile on projekteeritud samas ka TT hüdrant. Hüdrantist piki projekteeritud (soovituslikult Jõekaare tn) tänav lõpuni on ca 192 m, seega planeeritavate hooneteni vähem kui 200 m.

#### **III.4.4. ELEKTRIPAIGALDIS**

Vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr. 90674 Jõe 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV õhuliini F-7 mastist nr.9 maakaabliga. Kruntide piiridele on planeeringuga ette nähtud transiitkilbid koos liitumiskilpidega. Planeeringus ette nähtud 0,4 kV maakaablite trassi pikkus ca 130 m + ca 40 m.

Tänavavalgustus on plan. sama alajaama baasil, teemaa- alal selleks vastav jaotuskilp. Tööjooniste koostamiseks esitatakse Eesti Energia AS- ile uus tehniliste tingimuste taotlus täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga.

#### **III.4.5. SIDE**

Planeeringuga on ette nähtud maakaablitrass ja sisestus igale krundile.

Tööprojekti koostamiseks esitatakse Elion Ettevõtted AS- ile uus tehniliste tingimuste taotlus sidelahenduse projekteerimiseks.



### III.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS, HEAKORRASTUS

Planeeringuala on isetekkelise võsa all, mis kuulub likvideerimisele. Alal kasvavad sh. üksikud suuremad puud, peamiselt kased, mida võimalusel püütakse säilitada, kuid ilmselt ei pea ehitusele vastu ja hävivad. Ette on nähtud kõrghaljastus. Pakutud lahenduse juurde on sobilikud punase lehestikuga puud ( Har. vaher- Acer platanoides 'Royal Red'; 'Faassen's Black' vm; okaspuudest hall nulg- Abies concolor).

Katuste ja kruntide sadeveed immutatakse pinnasesse. Planeeritud on sadevete kanalisatsioon ja sadevete kogumisalad(kraavid vm.) kahele krundile, mis suubuvad olemasolevasse kraavi piki kinnistu põhjapoolset osa.

Jõe tn olemasoleva tee kõrgus on ca 59.74. Ala on loodusliku kaldega ida ja põhja suunas. Planeeringus säilitatakse samad kalde suunad, kuid soovituslik on pinda tõsta tänavamaal vähemalt Jõe tn-ga samasse tasapinda (orient. kõrguste vahe  $59.74 - 58.94 = 0,8$  m) ning hoonete kõrgus planeeritava tänava pinnast samuti 0,8 m- 1,0 m kõrgemale ( seega plan. põrandakõrgus soovituslikult ca 60.60). Hoone ümbrus soovituslikult terrassistada looduskivide, puidu, istutusaladega.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Rapla valla poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Kõigil majavaldustel peavad olema sõlmitud jäätmekäitluslepingud. Prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsude kõrvale betoonkivi alusele.

### III.6. MÜRAPROGNOOS, KAITSE

Suurim lähim müraallikas planeeritavale kinnistule on Tallinn- Viljandi mnt. mis asub kinnistu piirist ca 132 m kaugusel.

Müra tugevus maanteel on 85-90 dB, sh peamised müratekitajad on sõidua autod, 66-86 dB. Elurajooni soovituslik maksimaalne müratase on 55 dB. Kaugusega ca 132 m väheneb müratase 65-70 dB- ni. Samuti väheneb Viljandi mnt- lt tulev müratase mõnevõrra planeeringuala tõstmisega (hetkel kõrguste vahe  $63.80 - 58.47 = 5,33$  m; planeeritud kõrguste vahe hoonete põrandapinna suhtes  $63.80 - 60.60$  min. = 3,20 m min.). Müra tugevust summutab oluliselt ka haljastus, sh. põõsad. Seega on soovituslik kinnistud haljastada üksikute suuremate puudega ja põõsastega tänavamaa poolisel alal.

### III.7. TULEOHUTUS

Tagatakse vastavalt normidele hoonete nõutav tulepüsivus, tulekaitsemeetmed ja tuleohutuskujad. Tagatakse juurdesõidud päästeteenistuse liiklusvahenditele. Kruntidele projekteeritavate hoonete min tulepüsivusklass TP3, naaberkruntidel paiknevate hoonetevahelised kujad min 10 m.

Ehitatakse välja veetrass(ISPA, lõpp 2007) ja vastavalt tuletõrjehüdrant. Maksimaalne kaugus 200 m hüdrandist hooneteni mööda tänavat arvestades on kõigi uute kruntide puhul tagatud.



### **III.8. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE**

- Projekteeritud hooned peavad olema arhitektuuriliselt antud elamukvartalisel sobivad. Käesoleva planeeringu taotlus on saavutada ühtset tervikuna näivat ala, mis oleks ühtlasi kaasaegne, mõjuks aktsendina Viljandi maanteel liiklejale ning samas oleks loomulikuks jätkuks Jõe tänavale. Seega soovituslikult kasutada viimistluses loodulikke pastelseid toone kombineerituna puiduga.
- Korruste arv 2, maksimaalne hoone kõrgus 8,6 m.
- Hoonete arv krundil 1+2 kõrvalhoonet, kahel neljapereelamukrundil 1 põhihoone.
- Esimese korruse põrand vastavalt projektile, soovituslikult mitte vähem kui 60.60.
- Katuse kalle 0-45 kraadise kaldega soovitavalt katuseharja suund paralleelselt Jõe tänavaga.
- Tulepüsimisaste TP3.
- Haljastuse osas võimalusel säilitada olemasolevaid suuremaid puid. Juurde istutada puid vastavalt DP-1 ning igal krundil madalam haljastus, põõsastutused soovituslikult tänavamaa poolises osas. Perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.
- Tänavapiirded soovituslikult metall või sepis kombineerituna kiviga, kõrgusega kuni 1,5 m, ühesuguse kujundusega. Kruntidevahelised piirded soovituslikult võrkaed kõrgusega kuni 1,6 m, puitaia puhul ei tohi aiaelementide tihedus olla üle 70 %.

### **III.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED**

Lähtudes Eesti standardist EVS 809- 1: 2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" tuleb hoonete projekteerimisel täita järgnevat nõudeid ja tingimusi:

- Sissemurdmisriskide vähendamine;
- Vandalismivastased abinõud;
- Tänavakuritegevusvastased abinõud;
- Autodega seotud kuritegevusega seotud abinõud;
- Vargusvastased abinõud;
- Süütamisvastased abinõud;
- Kuriteohirmu vastased abinõud.

Käsitletav ala on linnaala tüübilt elamumaa. Arhitektuursete lahendustega tuleb tagada:

- Piisav ülevaade hoonetest, sisse- ja väljapääsudest, nähtavus krundil ka pimedal ajal, milleks tuleb ette näha vajalikul määral ja kohtades välisvalgustus;
- Krundile ja hoonetesse sissepääsud, autode asukohad peavad olema jälgitavad nii väljast kui ka hoone akendest;
- Piirded ei või samal ajal olla nähtavust oluliselt takistavad, põhjustades omakorda turvariske. Uste ja väravate lukustussüsteemid ei tohi samal ajal



takistada inimeste ja vara evakueerimist hädaolukordades ega päästeteenistuse juurdepääsu;

- Hoonetes ja krundil tuleb kasutada lahendusi, mis selgelt eristavad üldkasutatava ja eraala üksteisest;
- Arhitektuursed lahendused peavad olema värvi-, materjalide-, valgustuse jmt. lahenduselt olema atraktiivsed, looma positiivset meeleolu;
- Kasutatavad lahendused peavad olema vastupidava konstruktsiooniga, vähendamaks vandalismiohtu ja sissemurdmisriske.

### III.10. TERRITOORIUMI BILANSS

#### PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

PLANEERITAVA ALA SUURUS		14072 m <sup>2</sup>	
PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS detailplaneeringu liigituse alusel / katastriüksuse liigituse alusel		m <sup>2</sup>	%
EP/EE	pereelamute maa- ala / elamumaa	9946	70,7
LT/L	tee ja tänava maa / transpordimaa	4126	29,3
PARKIMISKOHTI		projekt. parkimiskohti	
Pereelamute maa- ala		7 krunti	26
Tee ja tänava maa		2 krunti	0
		9 krunti	26
DETAILPLANEERINGU MAA SIHTOTSTARBE LIIGID			
EP	PEREELAMUMAA		
LT	TEE JA TÄNAVA MAA		
KATASTRIÜKSUSE MAA SIHTOTSTARBE LIIGID			
EE	ELAMUMAA		
L	TRANSPORDIMAA		

Projekteerija:

Maastikuarhitekt Sirle Sule



