

Töö nr: 26DP11

Asukoht: Rapla

Huvitatud isikud:

OÜ Fausto Minerals

(äriregistri kood 11479365)

juhatuse liige **Sven Mihailov**

Jaama 76

50605 Tartu

Tartumaa

Osaühing H ja H

(äriregistri kood 10173948)

juhatuse liige **Helmet Palm**

Viljandi mnt 124

79514 Rapla

Raplamaa

EELK Rapla

(äriregistri kood 11479365)

juhatuse liige **Raivo Erm**

Maarja Magdaleena

Kogudus

Kalda 2,

79513 Rapla, Raplamaa

Rapla Põhjakeskuse DETAILPLANEERING

Esimene köide - planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Tanel Breede/

Tartu 2011

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
	SISSEJUHATUS.....	3
1	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	4
1.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	4
1.2	Kirjavahetus.....	4
2	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	4
2.1	Alusplaan	4
2.2	Olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi iseloomustus.....	4
2.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
2.4	Krundi ehitusõigus	6
2.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
2.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
2.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
2.8	Ehitistevahelised kujad	8
2.9	Tehnovõrgud ja rajatised	9
2.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
2.11	Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	11
2.12	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	11
2.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
2.14	Planeeringu rakendamise võimalused	12
B	KAARDID	13
1	SITUATSIOONI SKEEM SKEEM	13
2	ORTOFOTO SKEEM	14
3	TUGIPLAAN M 1:500	15
4	PÕHIJONIS M 1:500	16
5	TEHNOVÕRGUD M 1:1000	17
6	ILLUSTRATIIVNE JONIS	18

A SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla vallas

Rapla linnas asuvaid kinnistuid:

- Tallinna mnt 2A (katastritunnus 67001:001:0040, pindala 6120 m²);
- Tallinna mnt 2B (katastritunnus 67001:001:0170, pindala 3275 m²);
- Tallinna 2C (katastritunnus 67001:001:0370, pindala 640 m²).

Uusküla külas asuvaid kinnistuid:

- Tallinna 2D (katastritunnus 67904:001:1100, pindala 560 m²);
- Tallinna mnt 2E (katastritunnus 66904:001:1111, pindala 1474 m²);
- Kagu tn 1 (katastritunnus 66904:001:0196, pindala 3581 m²);
- Kagu tn 2 (katastritunnus 66904:001:0198, pindala 2547 m²);
- Kagu tn 3 (katastritunnus 66904:001:0195, pindala 3408 m²);
- Kagu tn 4 (katastritunnus 66904:001:0197, pindala 2740 m²);
- Risti tn 3 (katastritunnus 66904:001:0193, pindala 10486 m²);

ning nende kinnistutega külgnevaid tänavaid:

- Suve tänav ja Kagu tänav (Kirikumaa, katastritunnus 66904:001:0193, pindala 2,67 ha) ja (Väljamäe katastritunnus 66904:001:0202, pindala 1,3 ha)
- Risti tänav (Kirikumaa, katastritunnus 66904:001:0193, pindala 2,67 ha)
- Tallinn-Rapla-Türi tee
- Alu tee maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on kaubanduskeskuse rajamiseks vajalike tingimuste seadmine, mis tähendab planeeringuga haaratud kinnistute krundipiiride muutmist, kavandatavatele kinnistutele ehitusõiguse ja arhitektuurehituslike tingimuste määramist, juurdepääsuteede lahendamist, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimist, tehnovõrkudega varustamise lahendamist ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste ning turvalisust tagavate põhimõtete seadmist.

Planeeringuala suurus on ca 74000 m².

1 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

1.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Rapla vallavolikogu 28. aprilli 2011. a otsus nr 27.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Rapla Valla Üldplaneering kuni 2025 (kehtestatud 01.03.2011 a Rapla Vallavolikogu otsusega nr 6)
- Nn „Koguduse“ (Koguduse, Väljamäe, Jaanilda, Kopli kinnistute ja nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala) detailplaneeringuga (kehtestatud 2008.06.26 otsusega 41);
- „Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi mnt Aranküla-Rapla lõigu (km 43,1-51,3) katte remondi ja kergliiklustee ehituse ning valgustuse projekt (koostatud Põhja Regionaalse Maanteeameti tellimusel - AS Sweco Projekt poolt);
- Rapla bussijaama piirkonda rajatava kaubandushoone liikluse prognoos ja liikluskorralduse eskiislahendus (koostanud OÜ Rappeli Keskus tellimusel Liikluslahendus OÜ 26.03.2011 a töö nr 0311/23-1).

1.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega, koostöö võrguvaldajatega ning ametiasutuste kooskõlastused asuvad eraldi köites „Teine köide - Planeeringu lisad“.

2 Planeerimise lahendus

2.1 Alusplaani

Digitaalse alusplaani (bussijaama ala) mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Rapla maamõõdubüroo 2010. a juunis, töö nr 10-0071. Ülejäänud alal on kasutatud Nn „Koguduse“ (Koguduse, Väljamäe, Jaanilda, Kopli kinnistute ja nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala) detailplaneeringu alusplaani, mis kajastab olemasolevat olukorda nõuetekohaselt.

2.2 Olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi iseloomustus

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Rapla linnas paikneva Tallinna mnt 2A, 2B ja nendest 2 loode- ja kirdesuunalised (Maa-ameti Gis-kaardil vaadeldavad) olemasolevad katastriüksused 100% ärimaa maakasutusliku sihtotstarbega. Tegemist on Rapla Bussijaama lähimbruses olevate kinnistute ja laiaulatusliku territooriumi detailplaneeritud (2008 aastal kehtestatud nn „Koguduse“ detailplaneering) ala osaga. Koguduse detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima planeeringuga hõlmatud kruntide Kagu tn 1, 2, 3 ja 4 ning Risti tn 3 osas. Välja on ehitamata tänavad ja olulised tehnovõrgud. Suure territooriumi etapiviisiline arendamine on välistatud, sest projekteeritud infrastruktuur – eeldab kogu suure territooriumiüheaegset väljaehitamist. Vahepealsete aastate jooksul (Rapla linna ÜVK arendamise ja väljaehitamise käigus) on mitmed tehniliste võrkude arendamiseks olulised tingimused muutunud.

Bussijaama ja tema kõrval olevad kinnistud (Tallinna mnt 2B, 2C, 2D ja 2E) on tasase ja ühtlase (Tallinna maantee samasse kõrgusesse täidetud) reljeefiga. Tallinna mnt 2B

ja 2E krundid on haljastatud – seal paiknevad üksikud väärtuslikud puude ja põõsasgrupid.

Nn Bussijaama kinnistutele on lahendatud joogivee ja reovete kanalisatsioon, elektri ja sideliinid, sademetevee kanalisatsioon. Juurdepääs Bussijaama kinnistule toimub T-14 Tallinn-Rapla-Türi maanteelt.

Planeeritavate kruntide suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasolev olukord

<i>Krundi aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Hoonete arv krundil</i>
Tallinna mnt 2A	6120	Ä 30%, L 70%	2
Tallinna mnt 2B	3275	Ä 50%, L 50%	0
Tallinna 2C	640	Ä 100%	0
Tallinna mnt 2E	1474	Ä 100%	0
Tallinna mnt 2E	177	Ä 100%	0
Tallinna 2D	552	Ä 100%	0
Kagu tn 1	3581	Ä 100%	0
Kagu tn 2	2547	Ä 100%	0
Kagu tn 3	3408	Ä 100%	0
Kagu tn 4	2740	Ä 100%	0
Risti tn 3	10486	Ä 100%	0
Kirikumaa	2,67 ha	L 100%	0
Väljamäe	1,3 ha	L 100%	0

Ä – ärimaa 002; L – transpordimaa (vastavalt Vabariigi Valitsuse 2310.2008.a määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*)

2.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 2.

Tabel 2

Maakasutuse bilanss

Liidetavad ja jagatavad krundid

Planeeritud krundid											Planeeringu- eelne pindala (m²)	Planeeringu- eelne sihtotstarve
	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9			
Tallinna mnt 2A	-	5257	-	660	202	-	-	-	-	6120	Ä 30% L 70%	
Tallinna mnt 2B	2809	-	-	466	-	-	-	-	-	3275	Ä 50% L 50%	
Tallinna 2C	-	640	-	-	-	-	-	-	-	640	Ä 100%	
Tallinna 2D	-	-	-	-	552	-	-	-	-	552	Ä 100%	
Tallinna mnt 2E	1046	-	-	-	447	-	-	-	-	1474	Ä 100%	
Tallinna mnt 2E	-	-	-	-	177	-	-	-	-	177	Ä 100%	
Kagu tn 1	2749	-	-	-	832	-	-	-	-	3581	Ä 100%	
Kagu tn 2	2547	-	-	-	-	-	-	-	-	2547	Ä 100%	
Kagu tn 3	2698	-	-	-	711	-	-	-	-	3408	Ä 100%	
Kagu tn 4	2740	-	-	-	-	-	-	-	-	2740	Ä 100%	
Risti tn 3	-	-	8523	-	-	1877	-	-	86	10486	Ä 100%	
Kirikumaa	1428	-	-	-	-	-	2365	6186	-	2,67 ha	L 100%	
Väljamäe	-	-	-	-	-	-	1905	747	-	1,3 ha	L 100%	
planeeritud krundi pindala kokku m²	16017	5897	8523	1126	2922	1877	4270	6933	86			
planeeritud krundi sihtotstarve	100% Ä	70% L 30% Ä	100% Ä	100% L	100% L	100% L	100% L	100% L	100% T			

Ä – ärimaa 002; L – transpordimaa 007; T – tootmismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a määrusele nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

2.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

Krunt pos 1 on planeeritud ärimaaks ning sinna on kavandatud kaubanduskeskus.

Krunt pos 2 on planeeritud transpordi ja ärimaaks ning seal asuvad olemasolev bussijaam ning tankla. Olemasolev autopesula on kavandatud lammutada.

Krunt pos 3 on planeeritud ärimaaks. Täpne krundi kasutusotstarve tuleb määrata siis kui on teada täpne kavandatav funktsioon.

Krundid pos 4...8 on planeeritud transpordimaaks ning on kavandatud avalikeks juurdepääsuteedeks.

Krunt pos 9 on planeeritud tootmismaks ning sinna on kavandatud maa-alune reovee pumppla.

Planeeringuga on määratud kruntidele täiendav piirang suurima lubatud hoone suletud brutopinna osas, mis tuleneb parkimiskohtade arvust krundil. Suurim lubatud hoone suletud brutopind on esitatud tabelis 3 *Vähim parkimiskohtade arv krundil*.

2.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult kaardil

näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning piirkonna arhitektuurset kvaliteeti tõstev ja toetav.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. välisviimistlusmaterjalid: kestvad ja atraktiivsed materjalid; krohv, kivi, klaas; kvaliteetsed esinduslikud metallmaterjalid;
2. lubatud katusekalded: 0...10 kraadi.

2.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluslahenduse aluseks on Liikluslahendus OÜ poolt 26.03.2011 a koostatud Rapla bussijaama piirkonda rajatava kaubandushoone liikluse prognoos ja liikluskorralduse eskiislahendus (töö nr 0311/23-1).

Arvestatud on tööga „Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi mnt Aranküla-Rapla lõigu (km 43,1-51,3) katte remondi ja kergliiklustee ehituse ning valgustuse projekt (koostatud Põhja Regionaalse Maanteeameti tellimusel - AS Sweco Projekt poolt).

Kavandatava kaubanduskeskuse rajamiseks on vajalik Koguduse detailplaneeringus näidatud kinnistud liita ning juurdepääsuna kasutada Tallinna mnt 2A, 2B, 2C, 2D ja 2E krundil asuvaid juurdepääse. Lisaks on mõistlik parema ligipääsu tagamiseks ning kaubanduskeskuse liikluse Suve tänavale kavandatud elamutest eemalejuhtimiseks lisada uus teekoridor Risti tn 1 ja Risti tn 3 vahele.

Planeeritud kruntide teenindamiseks on kavandatud uued juurdepääsuteed. Juurdepääsutee (pos 5) Tallinn-Rapla-Türi maantee bussijaama juures olev lõik on planeeritud ühesuunalisena – st juurepääsuteelt ei saa sõita välja Tallinn-Rapla-Türi maanteele. Juurepääsutee (pos 4) on kavandatud kogu ulatuses ühesuunalisena ning sellelt saab sooritada nii parem- kui vasakpöördeid Tallinn-Rapla-Türi maanteele. Bussijaamast tulevate busside väljasõidu soodustamiseks tuleb päevasel ajal ajaliselt piirata (välja arvatud bussid) vasakpöörde võimaldamist.

Liikluskorralduslikud piirangud Pos 1 parklast väljasõidul tuleb tähistada lisaks Tallinn-Rapla-Türi mnt ristmikule ka maantee poolsel parklast väljasõidul Pos 1 krundil.

Lisaks on võimalik kasutada juurdepääsuks põhjapoolse rajatavat ringristmikku, selleks on planeeritud uus juurdepääsutee (pos 5 ja pos 8).

Planeeringualale kavandatud teedele (pos 4, 5, 6, 7 ja 8) on kavandatud 30 km/h kiiruspiirangu ala. Planeeringu põhijoonisele on kantud ristmike nähtavuskolmnurgad.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt. Vähim parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 3) on arvatud vastavalt linnatänavate projekteerimismuudatustele (EVS 843:2003): äärelinn.

Tabel 3

Vähim parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>suletud brutopind, parkimisnormatiiv</i>	<i>normeeritud vähim parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	7900 m ² , uus kauplus; 480 m ² , uus, väikese külastajate arvuga asutus (teisele korrusele kavandatavad bürooruumid)	158 6 kokku 164	164
Pos 2	353 m ² , olemasolev bussijaam 145 m ² , olemasolev tankla	normatiiv puudub 7	12 kohta sõiduautole 3 parkimiskohta ja 4 ootekohta bussidele
Pos 3	4000 m ² , uus kauplus 4000 m ² , uus, väikese külastajate arvuga asutus (teisele korrusele kavandatavad bürooruumid)	80 50	130*

* - Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole teada krundi pos 3 täpne kasutusotstarve siis tuleb selle parkimislahendus koostada vastavalt normidele koos hoone projektiga.

Lisaks sõidukite parklale on kavandatud kruntidele jalgrataste parklad. Krundile pos 1 on kavandatud 60, krundile pos 2 on kavandatud 10 jalgratta parkimiskohta. Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole teada krundi pos 3 täpne kasutusotstarve siis tuleb selle jalgrataste parkimislahendus koostada vastavalt normidele koos hoone projektiga (maksimaalse täisehituse korral tuleb kavandada 53 jalgratta parkimiskohta).

Kõik teed ja parkimisplatsid on planeeritud tolmuva kōvakattega. Soovitav on kasutada tänavatel asfaltkatet, krundisistel parklatel asfalt-, betoonkivi- või graniitkivikatet.

Parklate talihoodel kokku kogutava lume ladustamiseks saab kasutada Pos 1 ja Pos 2 vahele jäävat haljasala. Pos 2 krundil asuvale haljasalale tuleb seada vastav servituut, mis võimaldab sinna Pos 1 parklast kogutavat lund ladustada. Pos 3 lume ladustamise ala tuleb määrata hoone(te) projekteerimisel.

Projekteerimisel arvestada nõudeid puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on esitatud likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus. Likvideeritavaks on märgitud hoonete või teede alla jäävad puud. Uut kõrghaljastust on kavandatud parkla ääristamisel. Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Minimaalselt 10 % krundi pindalast peab olema kõrghaljastusega haljasala. Kõrghaljastust võib rajada lisaks joonisel näidatule, kuid arvestada tuleb tehnoorkude kujadega.

Kõrghaljastusega haljasala vähima suuruse saavutamiseks tuleb vajadusel osa parkimist paigutada hoone(te) alla parkimiskorrusele, mis võib asuda nii esimese korruse kui ka keldrikorruse tasapinnas.

2.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele

nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1.

2.9 Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud Rapla Vesi AS'i poolt 5.05.2011. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 1-8/428.

Arvestatud on „Koguduse“ (Koguduse, Väljamäe, Jaanilda, Kopli kinnistute ja nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala, kehtestatud 2008.06.26 otsusega 41) detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude asukohtadega.

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud uusküla tee veetorustiku (PE d315) ja Alu tee (maja nr 19 ees, PE d160) veetorustiku ühendamine. Planeeringualal on kavandatud veetoru asukoht teekoridoris. Kruntide veevarustus on planeeritud tänavatorustikust. Täpne krundi ühendustorustik tuleb lahendada projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale hüdrandid. (vt joonis nr 5).

2.9.2 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Kanalisatsiooni ja sajuvee planeerimisel on lähtutud Rapla Vesi AS'i poolt 5.05.2011. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 1-8/428.

Arvestatud on „Koguduse“ (Koguduse, Väljamäe, Jaanilda, Kopli kinnistute ja nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala, kehtestatud 2008.06.26 otsusega 41) detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude asukohtadega.

Reovee eesvooluks on Alu tee ja Suve tänava ristmikul asuv kanalisatsioonikaev (KK-15). Reljeefi tõttu ei ole võimalik olemasolevasse eesvoolu reovett isevoolselt suunata. Selleks on planeeritud ala põhjaossa krundile pos 9 reovee pumpla. Pumpla on kavandatud maa-aluse rajatisena. Maa peale võivad jääda vaid tuulutustorud ning sissepääsuluuk. Pumplast kuni eesvooluni on planeeritud kanalisatsiooni survetoru. Planeeritud kruntide reovesi on kavandatud suunata isevoolselt tänava maa-alale planeeritud torustike kaudu reovee pumplasse. Täpne krundi ühendustorustik tuleb lahendada projekteerimisel.

Kruntidel kogunev sajuvesi on planeeritud juhtida tänavatorustikku. Sajuvee tänavatorustiku eesvooluks on planeeringualast põhjapool asuv maaparanduskraav. Parklast tulev sajuvesi tuleb enne tänavatorustikku suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris. Sajuveet ei ole lubatud juhtida reoveekanalisatsiooni. Krundil pos 2 tuleb olemasolev sajuveekanalisatsioon ümber ehitada ning suunata kõik sajuvesi uude sajuveekanalisatsiooni.

Vajadusel tuleb kruntidele rajada drenaažitorustik. Drenaažitorustik suunata tänavale planeeritud sajuveetorustikku, kust see suubub põhja pool asuvasse kraavi. Drenaažitoru on kavandatud ka pos 1 lõunakülge.

2.9.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringualal asub 10 kV õhuliin (kaitsevöönd 10 m), mis jääb kavandatavale hoonele ette ning on planeeritud ümber tõsta maakaablisse. Planeeringus on reserveeritud kavandatud tänavate äärde keskpingeakaablitele vajalikud koridorid.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud krundi pos 1 loodenurka planeeritud alajaamast. Alajaama võib rajada ka hoonesisese. Krundi pos 1 liitumispunkt asub alajaamas, krundi pos 3 liitumispunkt on planeeritud krundi piirile. Alajaama toide on planeeritud maakaablitega Autobaasi alajaamast. Lisaks on reserveeritud madal- ja keskpingeakaablitele koridorid Alu tee suunas, Tallinna maantee suunas ning põhja suunas.

Tänavatele on planeeritud uus tänavavalgustus. Tänavavalgustuse postide asukohad tuleb määrata projektiga. Krundisisene valgustus tuleb lahendada koos hoone projekteerimisega.

2.9.4 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritud kruntide kütmiseks võib kasutada gaasi, kaugkütet. Lubatud on ka muud keskkonnasäästlikud kütteviisid. Planeerimisel on arvestatud „Koguduse“ (Koguduse, Väljamäe, Jaanilda, Kopli kinnistute ja nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala, kehtestatud 2008.06.26 otsusega 41) detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude asukohtadega.

Kaugkütte planeerimise on lähtunud AS Rapla Küte poolt 9.06.2011 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 10.

Planeeringuala läheduses olemasolevaid kaugküttetorustike ei paikne. Planeeritud hoonete kütteks on võimalik soojusenergiat saada Raplas Keskkooli tn.2 ees olevast kambrist K50. Planeeringus on esitatud planeeringualale kavandatud kaugküttetorude asukohad. Ühendus liitumispunktiga asub planeeringualast ca 800 m kaugusel ning see tuleb lahendada eraldi projektiga.

Kõik planeeritava soojustorustiku projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud kannab arendaja. Ehitatav uus soojatorustik antakse peale valmimist tasuta üle AS-le Rapla Küte. Soojustorustiku ja hoone soojussõlme tööprojektide teostamiseks tuleb kinnistu omanikul taotleda AS-lt Rapla Küte konkreetsed tehnilised tingimused. Taotluses tuleb muuhulgas ära näidata projekteeritava hoone soojuskoormused.

Planeeringualale on teekoridorisesse reserveeritud koridorid nii perspektiivse gaasi kui kaugkütte trassidele.

2.9.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeerimisel on arvestatud „Koguduse“ (Koguduse, Väljamäe, Jaanilda, Kopli kinnistute ja nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala, kehtestatud 2008.06.26 otsusega 41) detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude asukohtadega.

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on kavandatud Tallinn-Rapla-Türi maantee ääres asuvast trassist. Tänavate maa-alale on planeeritud telekommunikatsioonikaablite koridorid. Täpne krundi ühendus tuleb lahendada projekteerimisel.

2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkinnistute kruntidele. Oli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Planeeringu elluviimisel ega hilisemal kasutusel ei ole lubatud ületada müra, vibratsiooni ega õhureostuse osas kehtestatud piirmäärasid. Võrreldes kehtiva Koguduse detailplaneeringuga võimaldab käesolev planeeringulahendus tulevastele Suve tn elanikele vaiksemat elukeskkonda, sest külastajate juurdepääs on viidud Suve tänavale suubunud Kagu tänavalt teisele poole kavandatavat Pos 1 kaubandushoonet. Kaubaautode laadimiseks on valitud ala, mis asub planeeritud haljasala vastas, tulevastest elamutest võimalikult kaugel.

Kruntide Pos 1 ja Pos 3 hoonete ventilatsiooniseadmete avasid ei ole lubatud suunata Suve tn (Pos 7) elamukruntide poole.

2.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 4.

Tabel 4

Servituudid

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Pos 1	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitoru – toru valdaja elektrikaabel – kaabli valdaja alajaam – alajaama valdaja
Pos 2	isiklik kasutusõigus	telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja elektrikaabel – kaabli valdaja

2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;

- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

2.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringulahenduse elluviimiseks tuleb ühes etapis välja ehitada kõik kavandatud juurdepääsuteed. Pos 6 väljaehitamisel ei ole vajalik rajada Pos 7 põhjapoolset (pos 3-ga piirnevat) lõiku.

Pärast tänavate ja taristu väljaehitamist tuleb tänavad tasuta üle anda Rapla vallale. Detailplaneeringuga määratud teemaa kruntide omanik(ud) on kohustatud lubama teelt juurdepääsu nii Risti tn 1 kui ka teistele Koguduse detailplaneeringuga kavandatud kinnistu omanikele ka enne tee väljaehitamist Pos 1 arendaja poolt ja üleandmist omavalitsusele.

Detailplaneeringuga määratud teemaa kruntide omanik(ud) on kohustatud lubama teemaale detailplaneeringujärgsete tehnovõrkude rajamist nii Risti tn 1 kui ka teiste Koguduse detailplaneeringuga kavandatud kinnistu omanike poolt ka enne tee väljaehitamist Pos 1 arendaja poolt ja üleandmist omavalitsusele.

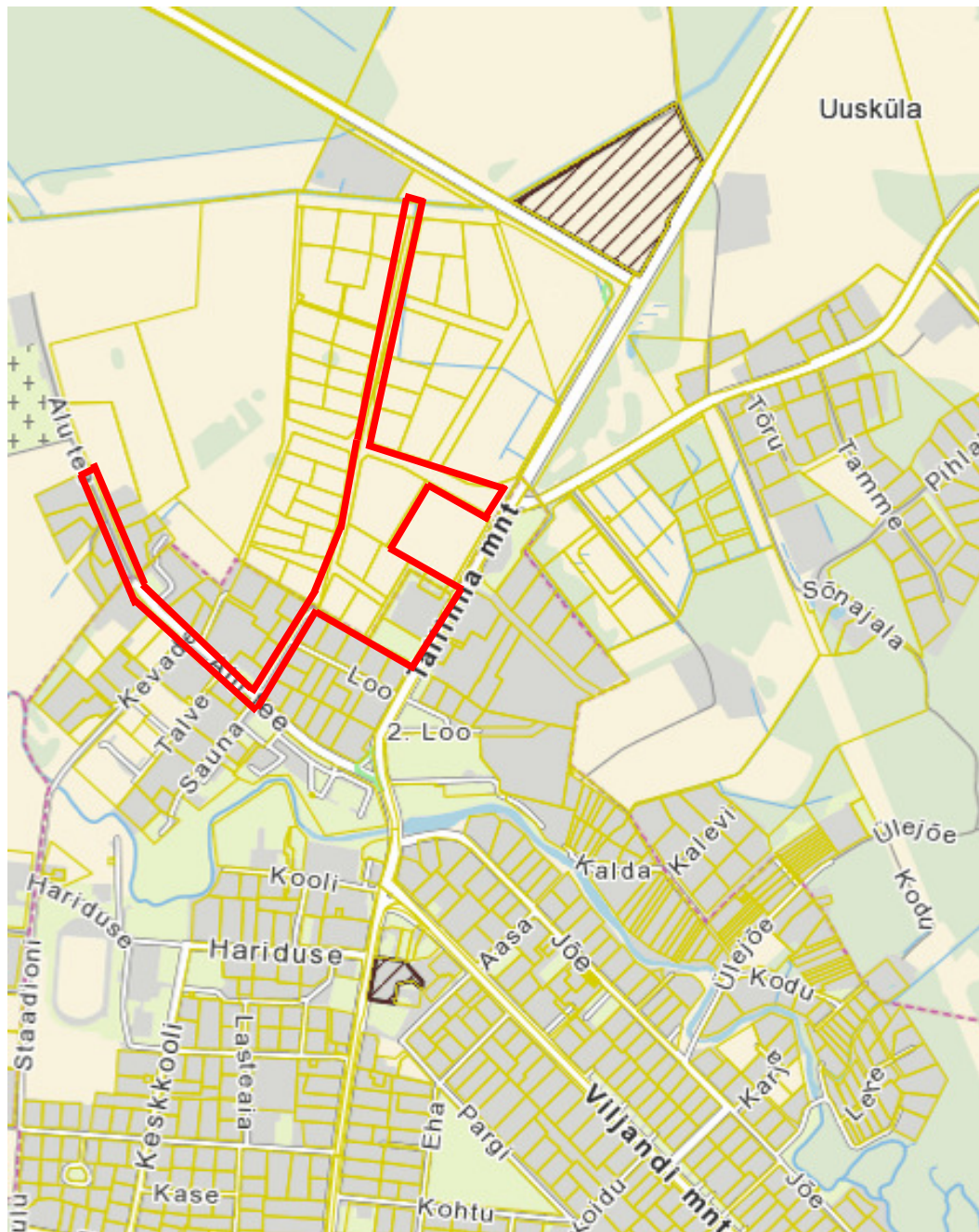
Enne ehituskruntidele kavandatud ehitistele ehitusloa saamist peab olema väljastatud neid teenindavate tänavate ja tehnovõrkude ehitusluba ning enne ehituskruntidele kavandatud ehitistele (sh hooned koos parkimisplatside, kõnniteede jms) kasutusloa saamist peab olema tänavate ja tehnovõrkude kasutusluba. Taristu väljaehitamisel tuleb arvestada Koguduse planeeringus kavandatud mahtudega.

Planeeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku taristu väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isikuga vastavasisuline leping.

B KAARDID

1	Situatsiooni skeem	skeem
2	Ortofoto	skeem
3	Tugiplaan	M 1:500
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Tehnovõrgud	M 1:1000
6	Illustratiivne joonis	

Situatsiooni skeem



Punasega on tähistatud planeeringuala asukoht (kaart: www.maaamet.ee, 8.06.2011.a)

Ortofoto



Punasega on tähistatud planeeringuala asukoht (ortofoto: www.maaamet.ee, 8.06.2011.a)

Tugiplaan

Põhijoonis

Tehnovõrgud

Illustratiivne joonis

