

VALTU PROJEKT OÜ

KAEREPERE 79520

TEL/FAX 48 94 038, GSM 50 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

MAJANDUSTEGEVUSE

REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

TELLIJA: OÜ NEUEMARK

TÖÖ NR. 15-02

KESKUSE TEE 5 (66904:005:0129) JA KESKUSE TEE 7 (66904:005:0130) DETAILPLANEERING ALU ALEVIKUS RAPLA VALLAS



OÜ JUHATAJA
PROJEKTEERIJA
PROJEKTEERIJA

T. KURISOO
Ü. KRAIS
S. KURISOO

KAEREPERE 2016

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1 Rapla Vallavolikogu otsus 19. detsember 2013 nr. 64 detailplaneeringu algatamise, ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

2 Rapla Vallavalitsuse poolt väljastatud „Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks“ 19. detsember 2013

3 Rapla Vallavalitsuse, keda esindab abivallavanem Kalle Toomet ja kinnistuomaniku OÜ Neuemark, keda esindab Tiina Lihtsa vahel ... 2015.a. sõlmitud „Koostööleping“ detailplaneeringu koostamise korraldamise, finantseerimise ning detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamise ning kujundamise kohta.

4 Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu algatamisest.

5 Rapla Vallavalitsuse otsus nr... .. 20.. detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest.

6 Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.

7 Detailplaneeringu arutelu protokoll

8 Rapla Vallavalitsuse otsus nr... .. 2015 detailplaneeringu kehtestamisest

9 Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 01.04.2015 detailplaneeringu kehtestamisest.

II KOOSKÕLASTUSED

1 Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel

2 Päästeameti Lääne Päästkeskuse insenertehnilise büroo kooskõlastus ..2015 nr .. joonisel DP-3, seletuskirjas lk ..

3 AS Loo Elekter kooskõlastus

4 AS Matsalu Veevärk kooskõlastus 03.03.2015 nr 25021

5 Elion Ettevõtte kooskõlastus

6 Keskkonnaameti tingimuslik kooskõlastus 14.05.2015 nr HJR 6-5/15/9967-2

7 Maanteeameti kooskõlastus

8 Muinsuskaitseameti kooskõlastus .

9 Kinnistu omanik OÜ Neuemark, esindaja Tiina Lihtsa joonisel DP-3

10 Piirnevate kruntide/kinnistute omanikud – joonisel DP-3

III SELETUSKIRI

1 Üldosa, planeeringu eesmärk

2 Detailplaneeringu koostamise alused

3 Planeeritava ala asend keskkonnas

4 Olemasolev olukord

5 Üldplaneering

6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

7 Kavandatav tegevus

- 8 Krundijaotus
- 9 Nõuded hoonestusalale
- 10 Kruntide ehitusõigus
- 11 Arhitektuurinõuded ehitistele
- 12 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
- 13 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted
- 14 Tehnovõrgud ja –rajatised
- 15 Trasside kaitsetsoonid
- 16 Kaitstavad objektid
- 17 Keskkonnakaitse abinõud
- 18 Inimeste heaolu ja tervis
- 19 Maastikuilme
- 20 Tuleohutuse tagamine
- 21 Servituutide seadmise vajadus
- 22 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 23 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine
- 24 Planeeringu realiseerimine

IV LISAD

- 1 Keskuse tee 7 (66904:005:0130) ja Keskuse tee 5 (66904:005:0129) Maa-ameti andmed
- 2 Fotod planeeringualast
- 3 Geodeetiline alusplaan, koostanud OÜ Rapla Maamõõdubüroo, töö nr.13-0055.
- 4 Loo Elekter AS poolt väljastatud "Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 3-2015, 03.02.2015.a.
- 5 AS Matsalu Veevärk poolt välja antud tingimused ja kooskõlastus nr. 103 "Alu Keskuse tee 7 kinnistu detailplaneering" kiri 03.03.2015 nr 25021.
- 6 AS Eesti Telekom poolt koostatud "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.23825324." 19.02.2015.a.
- 7 Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust
- 8 Väljavõte "Remondi tehniline projekt. Mnt 20142 Alu Keskuse tee; km 0,0-0,7", koostanud OÜ Reaalprojekt, töö nr. P13017, koostamise aeg märts 2013.
- 9 Väljavõte Alu tiikide rekonstrueerimisprojektist, koostanud Inseneribüroo Urmas Nugin, töö nr. IB 36-2/2012, koostatud juuni 2013.

V JOONISED

- | | |
|-------|---------------------------|
| DP-1 | Asukoha skeem |
| DP-2 | Tugiplaan |
| DP-3 | Põhijoonis |
| DP-4 | Krundijaotusplaan |
| DP-5 | Tehnovõrgud |
| DP-6 | Tee ala lõiked A-A ja B-B |
| DP-7 | Illustreeriv joonis 1 |
| DP-8 | Illustreeriv joonis 2 |
| DP-9 | Illustreeriv joonis 3 |
| DP-10 | Illustreeriv joonis 4 |

III SELETUSKIRI

1 Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus, taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik Neuemark OÜ juhatuse liige pr. Tiina Lihtsa.

Detailplaneeringu alana mõistetakse Rapla vallas Alu aleviku lääneosas asuvat Alu keskuse tee 7 kinnistut koos lähiümbrusega, katastriüksuse tunnus 66904:005:0130. Kinnistu suuruseks on 10611 m². Katastriüksuse seniseks sihtotstarbeks on elumumaa. Detailplaneeringu koostamise käigus selgus vajadus haarata detailplaneeringu protsessi ka Alu keskuse tee 5 kinnistu (66904:005:0129), mis kuulub samuti OÜ-le Neuemark.

Alale on 2008 aastal kehtestatud detailplaneering, millega jagati tookordse aadressiga Varbola tee 1 kinnistu pindalaga 14 248 m² kaheks eraldi kinnistuks. Planeeringuga moodustati järgmised katastriüksused:

- Keskuse tee 5, mille katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% ärimaa ning suuruseks 3637m²; kinnistul paikneb olemasolev nõukogude ajal ehitatud kauplus-söökla (täpset kasutuselevõtuaega pole ehitusregistris antud);
- Keskuse tee 7, mille katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% elumumaa ning suuruseks 10611m². Kinnistu oli kehtestatud detailplaneeringu järgi mõeldud 5 neljakorterilise korterelamu ehitamiseks.

Vahepealsetel aastatel selgus, et uute korterelamute ehitamise järgi puudub Alu alevikus nõudlus ning kinnistu omanik otsustas Keskuse tee 7 jagada väiksemateks kruntideks ühepereelamute ehitamise eesmärgil.

Väiksemate elumumaa kinnistute maakasutuslikud otstarbed "Maakatastri seaduse" järgi ei muutu. Detailplaneering järgib kehtivat üldplaneeringut. Maakasutuse sihtotstarve muutub ainult seoses teemaa täpsustamisega ja see jääb alla lubatud 30 %.

Detailplaneeringuga määratakse: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate maa-alade, krundile pääsu ning ja liikluskorralduse põhimõtete seadmine; vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitsete põhimõtete seadmine ja ulatus planeeritaval maa-alal.

2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Alu keskuse tee 5 ja 7 kinnistute omaniku Neuemark OÜ juhatuse liikme Tiina Lihtsa taotlus Rapla Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu otsus 19. detsembrist 2013 nr. 64 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Rapla Vallavalitsuse poolt väljastatud „Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks“ 19. detsembrist 2013;
- Rapla Valla Üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011.a.);
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus;
- Rapla Valla ehitusmäärus;
- Tehnovõrkude vahelised kujad (väljavõte Eesti Standardist EVS 843:2003).

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud väljavõtteid Keskuse tee teeprojektist ("Remondi tehniline projekt. Mnt 20142 Alu Keskuse tee; km 0,0-0,7", koostanud OÜ Reaalprojekt, töö nr. P13017, koostamise aeg märts 2013) ning Alu tiikide rekonstrueerimisprojektist ("Alu pargi tiigid", koostanud Inseneribüroo Urmas Nugin, töö nr. IB 36-2/2012, koostamise aeg juuni 2013).

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamõõdubüroo OÜ poolt

(tegevuslitsents nr. 613 MA) poolt 2013. aasta augustikuus koostatud plaani (töö nr. 13-0055).

3 Planeeritava ala asend keskkonnas

Planeeritav ala asub Rapla valla tiheasustusalas Alu aleviku lääneosas.

Planeeritava maa-ala on kolmnurkse kujuga ning sellega külgnevad:

- Idas riigi kõrvalmaantee 20142 Alu keskuse tee, katastriüksuseks 20142 Alu Keskuse tee, katastriüksuse tunnus 66904:005:0420, sihtotstarbeks 100% transpordimaa. Üle tee paikneb kaitsealune Alu mõisa park;
- Lõunasse jääb Keskuse tee 1, katastriüksuse tunnus 66904:005:0148, sihtotstarbeks 100% ühiskondlike hoonete maa. Kinnistul paikneb spordihoone, selle parkla ning staadion;
- Lõunas paikneb väike maatükk EHAK koodiga 1230 (Alu alevik), sellel paikneb Kummuli alajaam;
- Läände jääb maatükk EHAK koodiga 1230 (Alu alevik), vahetult planeeritava Keskuse tee 7 kinnistu piiri ääres paikneb Jaaniku tee.

Juurdepääs kinnistule Keskuse tee 5 on 20142 Alu keskuse teelt ning kinnistule Keskuse tee 7 20142 Alu keskuse teelt ning Jaaniku teelt.

4 Olemasolev olukord

Keskuse tee 5 kinnistul pindalaga 3697 m² paikneb olemasolev kauplus-söökla ehitisregistri koodiga 109015482 ning sidekapp- ja sidekanalisatsioon ehitisregistri koodiga 220660058. Hoone on ehitatud 1970-ndatel. Hoonet ümbritsevat maapinda on tõstetud ~1 m võrra ümbritsevast kõrgemale.

Juurdepääs toimub 20142 Alu keskuse teelt (ida poolt) ja Alu staadioni juurdepääsuteelt (lõuna poolt).

Kinnistul puudub piirdeaed.

Keskuse tee 7 kinnistu puhul on tegemist 10 611 m² suuruse hoonestamata maatükiga, mis on valdavas osas kaetud võsaga. Kinnistu on liigniiske pinnasega, suhteliselt tasase reljeefiga. Liigniiskust põhjustavad lumesulamisperioodidel teisel pool Alu keskuse teed paiknev üle kallaste ajav tiik. Kõrgeim on maapind kinnistu põhjaosas (~60.00), lõuna suunas maapind langeb (~58.33).

Juurdepääs kinnistule on 20142 Alu keskuse teelt ja Jaaniku teelt.

Teepinna kõrgus 20142 Alu Keskuse teel planeeritavate kinnistutega külgneval lõigul on vahemikus 59.97...58.82, Jaaniku teel 59.96...59.13.

Valdavalt on kasvavateks puudeks lepad, vahetult 20142 Alu keskuse tee ääres kasvavad mõned tammed.

Kinnistul puudub piirdeaed.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi on detailplaneeringu alal mitmed kitsendused:

- kaitsealuse Alu mõisa pargi kaitsevööndi ulatus on 50 m;
- riigi kõrvalmaantee 20142 teekaitsevöönd on 50 m ning tee sanitaarkaitsevöönd on 60 m;
- kinnistu lõunaosa läbib Rapla Suve-2-Rap 10kV elektriõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus kummalegi poole telge on 10 m;
- 20142 Alu keskuse tee äärsel põhjapoolsel piirilõigul ~25 m pikkuses lõigus krundipiirist ~0,6 m väljaspool ning Jaaniku tee läänepoolsel küljel paikneb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatis. Liinirajatis ei paikne küll planeeritaval kinnistul, kuid rajatise kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Kaitsevööndis töötamisel tuleb täpsustada ning tähistada siderajatise täpne asukoht looduses. Siderajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide ja masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitsi.

Üle 20142 Alu keskuse tee asub Kaitseleidule kuuluv Alu mõisa park, mis on 1998.a.

tunnistatud kultuurimälestiseks, Mälestise registrinumbriga 15324. Looduskaitse all on park aastast 1959, parki hinnatakse keskmise liigirikkusega pargiks.

Planeeringuala läbivad kasutuseta vee- ja kanalisatsioonitrassid. Kasutusel olevad vee- ja kanalisatsioonitrassid rajati mõned aastad tagasi ja need paiknevad planeeringualast läänesuunas asuva Jaaniku tee läänepoolisel küljel staadioni ning elektri õhuliini vahelisel alal. Uus kanalisatsiooni liitumispunkt kauplehoonele on toodud selle loodepoolse nurga lähedale. Trasside rajamisel on arvestatud 2008. a. kehtestatud detailplaneeringujärgsete elamute liitumisvõimalusega.

Planeeringuala lõunaosa läbib 10 kV õhuliin kuni Kummuli alajaamani, madalpingekaablid kauplusehooneni paiknevad Keskuse tee 5 kinnistul.

Vahetult kirde-ida pool 20142 Alu keskuse tee äärset krundipiiri paikneb sidekaabel (~20 m pikkuses lõigus ka planeeritaval kinnistul).

5 Üldplaneering

Vastavalt kehtestatud (01.03.2011) Rapla valla üldplaneeringule on Keskuse tee 7 kinnistu maakasutuslikuks sihtotstarbeks elamumaa ning Keskuse tee 5 kinnistu maakasutuslikuks sihtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule. Planeeringuga antakse mõlemale kinnistule täiendav krundi kasutamise otstarve, kuid see jääb lubatud 30% piiresse.

6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Rapla Vallavolikogu otsustas (19. detsember 2013 nr. 64) mitte korraldada keskkonnamõjude hindamist, kuna planeeringuga ei halvendata olemasolevat keskkondlikku olukorda.

7 Kavandatav tegevus

Keskuse tee 5 kinnistule antakse detailplaneeringuga lisaks teine katastriüksuse sihtotstarve: senine ärimaa 100% muudetakse 70% ulatuses ärimaaks ning 30% ulatuses transpordimaaks. Täiendava kasutamise otstarbe tingis Keskuse tee 5 kinnistul liikluskorralduse planeerimine. Keskuse tee 5 mahasõitu riigimaanteelt saab juurdepääsuna kasutada ka ühe planeeritud elamukrundi (krunt nr. 1) tarbeks. Nimetatud ala on ka praegu kasutusel sööklahoonehoone külastajate juurdepääsu ja parklana. Kirjeldatud alale seatakse ka juurdepääsuservituut.

Keskuse tee 7 kinnistule moodustatakse 5 eraldi kinnistut, millest :

- 4 krundi detailplaneeringujärgseks kasutamise otstarbeks määratakse pereelamumaa (EP) ning katastrijärgseks sihtotstarbeks elamumaa;

- 1 krundi detailplaneeringujärgseks kasutamise otstarbeks määratakse 80% ulatuses tee ja tänava maa (LT) ning 20% ulatuses loodusliku veekogu/ tehisveekogu (V) maa, katastrijärgseks sihtotstarbeks vastavalt 80% transpordimaa (L) ja 20% veemaa (V).

Olemasolev kinnistu läänepoolne piir asub kohati olemasoleva Jaaniku tee peal. Lääne pool teed, vahetult selle kõrval, paiknevad vee- ja kanalisatsioonitrass ning sidekaabel. Jaaniku teekatte laiendamiseks 4,6 m laiuseks ja vajaliku teemaa moodustamiseks on planeeringuala läänepoolisel küljel loovutatud teemaa tarbeks 4 ÷ 15 m laiune maariba.

Piirkond on elamuehituseks sobiv paiknedes Alu aleviku serval, vahetus naabruses paiknevad spordimaja, staadion, kauplus-söökla, algkool-lasteaed, raamatukogu ning mõisapark. Maa-ala on varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega.

8 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

Aadress: **Keskuse tee 5**

Katastritunnus:66904:005:0129

Senine sihtotstarve: ärimaa (Ä, 002) 100%

Pindala : 3697 m²

Krundi nr. ja aadress	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga sihtotstarve , osakaal%	antav Katastriüksuse Sihtotstarve, Osakaal% numberkood
Krunt nr. 6 Keskuse tee 5	3697 m ²	BT, BM, BB 70% Tee ja tänava maa LT 30% Tee ja tänava maa	Ä 70% Ärimaa 002 L 30% Transpordimaa 007

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

Aadress: **Keskuse tee 7**

Katastritunnus:66904:005:0130

Senine sihtotstarve: elamumaa (E, 001) 100%

Pindala : 10 611 m²

Krundi nr. ja aadress (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga sihtotstarve , osakaal%	antav Katastriüksuse Sihtotstarve, Osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 (Keskuse tee 7)	1724 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 2 (Jaaniku tee 2)	1721 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 3 (Jaaniku tee 4)	1780 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 4	2195 m ²	EP 100%	E 100%

(Jaaniku tee 6)		Pereelamu maa	Elamumaa 001
Krunt nr. 5 -	3191 m ²	LT 80% Tee ja tänava maa V 20% Loodusliku ja tehisveekogu maa	L 80% Transpordimaa 007 V 20% Veekogude maa

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on Rapla valla tiheasustusaladel alevikes määratud vähimaks pereelamumaa kinnistu suuruseks 1500 m².

Pääs planeeritud krundile nr.1 on lahendatud Keskuse teelt, kruntidele nr. 2, 3 ja 4 Jaaniku teelt.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek kruntide aadresside määramiseks, krundil nr 1, mille juurdepääs on lahendatud Keskuse teelt, on aadressiks määratud Keskuse tee 7; kruntidel nr. 2, 3 ja 4, mille juurdepääs on lahendatud Jaaniku teelt, on aadressiks määratud vastavalt Jaaniku tee 2, 4 ja 6. Keskuse tee 5 aadressi ei muudeta.

9 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistute hoonestusalad. Need on alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud, lubatud on ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr. 315 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

20142 Alu keskuse tee (riigi kõrvalmaantee) ääres paiknevate kruntide ehituskeeluala laiuseks on võetud 10 m kinnistu piirist. Vältimaks hoonete liialt lähestikku paiknemist ning võimaldamaks rajada vajadusel liigvee ärajuhtimissüsteeme, on ehituskeeluala laius määratud selliselt, et erinevate kinnistute hoonetevaheline kaugus oleks vähemalt 10 m, ehituskeeluala laiuseks kinnistute vahelistest piiridest on võetud 4 m ja 6 m.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu, kõrvalhoone ja krundisisese tee asukohad on tinglikud.

10 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pind	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max Ehitusalune pind	Täisehitus %
Krunt nr. 1 Keskuse tee 7	1724 m ²	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone-12744 elamu	300 m ²	17%

		abihoone		
Krunt nr. 2 Jaaniku tee 2	1721 m ²	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone- 12744 elamu abihoone	300 m ²	17%
Krunt nr. 3 Jaaniku tee 4	1780 m ²	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone- 12744 elamu abihoone	300 m ²	17%
Krunt nr. 4 Jaaniku tee 6	2195 m ²	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone- 12744 elamu abihoone	300 m ²	14%
Krunt nr. 5	3191 m ²			
Krunt nr. 6 Keskuse tee 5	3697 m ²	olemasolev	930 m ²	25%

11 Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi nr. Ja aadress	Max Korruste arv	Katuse-harja kõrgus maapinnast katuse kalle	Katuse-harja suund	Välis- viimistlus	Min tule- püsivus- klass
Krunt nr. 1 Keskuse tee 7	Põhihoone 2, kõrvalhoone 1	Põhihoone 8,5 m; Kõrvalhoone 6 m 25...30°; lubatud	Risti või paralleelne Keskuse teega	Krohv, puit, kivi, naturaalsed viimistlus-	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3

		vähesel määral lamekatust		plaadid	
Krunt nr. 2 Jaaniku tee 2	Põhihoone 2, Kõrvalhoone 1	Põhihoone 8,5 m; Kõrvalhoone 6 m 25...30°; lubatud vähesel määral lamekatust	Risti või paralleelne Keskuse teega	Krohvi, puit-, kivi-, naturaalsed viimistlusplaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3
Krunt nr. 3 Jaaniku tee 4	Põhihoone 2, Kõrvalhoone 1	Põhihoone 8,5 m; Kõrvalhoone 6 m 25...30°; lubatud vähesel määral lamekatust	Risti või paralleelne Jaaniku teega	Krohvi, puit-, kivi-, naturaalsed viimistlusplaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3
Krunt nr. 4 Jaaniku tee 6	Põhihoone 2, Kõrvalhoone 1	Põhihoone 8,5 m; Kõrvalhoone 6 m 25...30°; lubatud vähesel määral lamekatust	Risti või paralleelne Jaaniku teega	Krohvi, puit-, kivi-, naturaalsed viimistlusplaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3
Krunt nr. 5	-	-	-	-	-
Krunt nr. 6 Keskuse tee 5	Põhihoone 2	9 m lamekatust	ol.olev	Krohvi, puit-, kivi-, naturaalsed viimistlusplaadid, klaas	Põhihoone TP-2

Planeeringuala arendamisel peavad eri kinnistutel paiknevad hooneteansamblid moodustama ühtse tervikpildi.

Kuna ümbritsevatel hoonetel (kauplus, spordihoone, mõisahoone) on lamedad või madalakaldelised katused, on soovitatav kasutada sarnaselt madalakaldelist või lamedat katust ka planeeringuala hoonestuse juures.

Detailplaneeringuala hoonestuse katusekalle tuleb põhimahus valida vahemikust 25...30°. Lisaks põhimahule võib vähesel määral kasutada ka lamekatust.

Pereelamute lubatud sokli kõrgus 0,3-0,45 m. planeeritavast maapinna kõrgusest hoone kohal.

Kui soovitakse ehitada ka kõrvalhoone (garaazh, saunamaja, tööruum) peab ka see sobima elamuga ning moodustama krundil terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena kasutada kivi-, krohvi-, puit-, naturaalseid viimistlusplaate või nende omavahelisi sobivaid kombinatsioone, palkehitised välisviimistlusena ei ole lubatud. Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis.

Olemasoleva kauplusehoone rekonstrueerimisel võib detailplaneeringuga lubatud juurdeehitiste projekteerimisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Detailplaneeringuga on lubatava juurdeehituse ehitusaluseks pinnaks 400 m², koos olemasoleva ehitusaluse pinnaga moodustub lubatavaks ehitusaluseks pinnaks 930 m². Detailplaneeringu järgi on lubatud ka kauplusehoonele ühe korruse pealeehitamine. Välisviimistlusmaterjalidena kasutada kivi-, krohvi-, puit-, naturaalseid viimistlusplaate, klaasi või nende omavahelisi sobivaid kombinatsioone.

Krundiipiiretena võib kasutada hekiga metallvõrkaeda ja puidust aeda, piirete maksimaalseks kõrguseks tänavapoolsel küljel on 1,5 m, lubatud on piirete kombineerimine. Parema üldmulje saavutamiseks on soovitatav kasutada sarnast piirdeüüpi. Aedade ja hekkide rajamisel tagada ristmikul nn nähtavuskolmnurk. 20142 Alu keskuse tee äärsel piirdeõigul tuleb piirdeaed paigaldada 6 m kaugusele teepoolsest krundiipiirist, soovitatav on täiendada piirdeaeda ka müratõkkeks sobiva hekiga.

Detailplaneeringuga kehtestatakse nõue, et hoonestusprojektidele tuleb koostada esmalt eskiislahendus ja see tuleb enne edasist projekteerimist kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

12 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Pääsud planeeritud elamukrundile nr. 1 on lahendatud 20142 Alu keskuse tee poolt, jalgsipääsuks on lisaks planeeritud juurdepääs üle Keskuse tee 5 kinnistu. Juurdepääsuks seatakse Keskuse tee 5 kinnistule vastav servituut kinnistu nr. 1 kasuks.

Mahasõidu projekteerimisel juhinduda Teeseaduse § 19 või kasutada Maanteeameti koduleheküljel kättesaadavaid tüüpjooniseid. Mahasõidu projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga ning arvestada tuleb kõrvalmaantee projektiga (Reaalprojekt OÜ poolt, töö nr. P13017). Mahasõidule tuleb ette näha trüüp.

Riigimaantee 20142 Alu Keskuse tee olevat liiklussagedust on mõõdetud lõigul enne ristumist Tallinna mnt-ga. Sellel lõigul on küll aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 912 sõiduautot ööpäevas, kuid ristumisel Tallinna mnt-ga suundub arvatavalt 90% sellele (Alus asuvate ettevõtete ja elamuteni). Arendusega (4 pereelamut) ei kaasne erilist liiklussageduse kasvu ja liikluskooresseisu.

20142 Alu keskuse tee kaitsevööndiks on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Viimane on vajalik tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Kõik teekaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb nende projekteerimise ajal kooskõlastada Maanteeametiga.

Elamute ala kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul võtta tarvitusele meetmeid „Rahvatervise seaduse“ §8 lg 2 p.17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a. määruses nr. 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustusi tagada müra normtasemeid uutel planeeritavatel aladel.

20142 Alu keskuse teele on 2013.a. koostatud teeprojekt Reaalprojekt OÜ poolt, töö nr. P13017. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud eelnimetatud projekti järgi lahendus, kus projekteeritud jalgteed on viidud Keskuse tee idapoolsele küljele Alu mõisapargi serva. Jalakäijate ülekäigukoht on orienteeruvalt kauplusehoone keskteljel. Projekteeritud sõidutee on 5,5 m laiune, olemasolevat teed laiust ei ole muudetud. Sõidutee ja jalgteed vahele on projekteeritud eraldusriba.

Keskuse tee 5 kinnistul on olemasolevad juurdepääsud hoone esiküljelt või lõuna (kagu) poolt.

Külastajate parkimiskohti on kuni 9-le sõiduautole, sh. üks parkimiskoht invasõidukile.

Hoone läänepoolsel küljel asuvat platsi, kus toimub kauba vastuvõtt, laiendatakse. Sinna on planeeritud ka parkimiskohad töötajate sõidukitele.

Pääsud planeeritud elamukrundile nr 2, 3 ja 4 on lahendatud Rapla vallale kuuluva Jaaniku tee poolt.

Kehtiva üldplaneeringu järgi pikendatakse Jaaniku teed kuni Tiigi tänavani, sellega ühendatakse Jaaniku tee aleviku tänavavõrguga. Kuni ühendava teed väljaehitamiseni võetakse päästeteenistuse ja teenindava transpordi tagasipöördekohtana kasutusele osaliselt 10 kV elektriliini kaitsevööndisse jäävale alale rajatav plats.

Rapla valla üldplaneering näeb ette Jaaniku teed ääres asuvale alale aleviku puhkeala rajamise. Valdava osa aleviku elanike jaoks on lühim jalgteed alani üle staadioni kasutades selle jooksurada. Staadioni rekonstrueerimisel muutub selline ülekäimine lubamatuks. Detailplaneeringuga on staadioni ja elektriliini vahele on loodud võimalus perspektiivse jalgteed

väljaehitamiseks. Sõidukite ligipääs tõkestatakse sobilikke liikluskorralduslikke vahendeid kasutades. Jalgteede väljaehitamise kohustus ei kuulu kinnistu praegusele omanikule vaid annab võimaluse kohalikule omavalitsusele.

20142 Alu keskuse tee on asfaltbetoonkattega, laiendatav Jaaniku tee on planeeritud samuti asfaltbetoonkattega või muu tolmuvaba kattega. Tolmuvaba kattega rajatakse ka planeeritud elamukruntide õuealad.

Kruntidel, kus asuvad tehnoõrgud, tuleb õueala rajamisel arvestada tehnoõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnoõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Elamukruntidel korraldatakse parkimine krundisiselt. Parkimiskohtade arv krundil on arvutatud igale krundile kavandatud hoone võimalikule suletud brutopinnale vastavalt. Parkimisnormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1 ja 10.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta, EVS 843:2003 tabel 10.2. järgi on pereelamute parkimiskohtade arv 2-3 ühe kinnistu kohta.

Ala ristprofiilid on näidatud joonistel DP-6, planeeringuala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel (leht DP-3).

Edasisel teede projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Alal toimub kahesuunaline liiklus, kehtestatud piirkiiruseks on 50 km/h.

Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks, ristumiskoha puhul küsida EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded. Kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimuste puhul kaasata Maanteeamet EHS §31 lg 2 alusel menetlusse.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue tellija poolt soovitud ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras teed, mahasõidud ja tehnoõrgud, seejärel hooned.

13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Keskuse tee 5 kinnistul säilitatakse olemasolev kõrghaljastus- tee ääres kasvavad tammed ning nõlvadel kasvavad puud, mis on ka äri- ja elamumaad eraldavaks looduslikuks piirdeks.

Keskuse tee 7 on valdavalt kaetud võsastunud metsaga, väärtuslikum osa sellest säilitatakse arvestades hoonete ehitusprojekte. Keskuse tee ääres kasvavad tammed säilitatakse. Oluline on, et jäetakse või rajatakse piisav kõrghaljastusega vöönd elamuala ja olemasoleva ärihoone vahele, andmaks elamutele vajalikku privaatsust. Krundisisese haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

Kruntidel, kus paiknevad tehnoõrgud, tuleb haljastuse rajamisel arvestada servituudialuste kommunikatsioonide asukohaga, tehnoõrgu valdajal peab olema võimalus neile ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Prügikonteinerid paigaldatakse kinnistutele. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga. Elamutes tekkivate biojätmete kompostimine peab toimuma omal kinnistul.

Sademeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ja immutatakse oma kinnistu pinnasesse või juhitakse kraavitusega planeeritud tiiki või immutusalale.

14 Tehnoõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeringuala lähiümbrus on varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega. Alal paikneb ka mitmeid kasutuseta vee- ja kanalisatsioonitorustiku lõike.

Kinnistut läbivad 10 kV õhuliin ja side õhuliin ehitatakse ümber maa-alusteks kaabelliinideks.

Kaablid on planeeritud olemasolevate torustike (kanalisatsioonitorustik, veetorustik) kõrvale, et moodustuks ühtsed tehnoõrkude koridorid.

Tehnoõrkudele ja rajatistele määratakse servituudialad piki teid või kinnistutevahelisi

insenerivõrkude koridore, paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue tellija poolt soovitud ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras tehnovõrgud ja mahasõidud, seejärel hooned.

Elamukruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus võrkudele ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt aleviku trasse haldava AS Matsalu Veevõrk poolt väljastatud kooskõlastusele nr.103, saadetud kirjaga 03.03.2015 nr. 25021.

Planeeritud ühepereelamute veevarustus lahendatakse ühisveevõrgi baasil. Veeühendus on planeeritud Jaaniku tee ja staadioni ääres paiknevast olemasolevast veetorustikust.

Torustike materjalina nähakse ette kasutada PE toru PN6, min De25 mm, maakraanide ja spindli-pikendustega.

Ühisveevõrgi teenindamiseks valdaja poolt on määratud teenindusmaa ja servituudi ala krundil nr 6 krundi nr 1 kasuks.

Ühe kinnistu arvestuslik veetarbimine on $[6 \times 143 + 400] \times 1,2 = 1529 \text{ l/d} = 1,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$
6- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

1,2 suurim veetarbimise tegur (ET-1 1003-0562 A-7)

Kauplus-söökla hoone on varasemalt ühendatud ühisveevõrgiga.

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale.

Kinnistu veevõrk planeerida vastavalt standardile EVS5:2003 "Kinnistu veevõrgi projekteerimine".

Tuletõrjevesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Alevikule on 2013. a. koostatud mõisa tiikide rekonstrueerimisprojekt „Alu pargi tiigid“ Inseneribüroo Urmas Nugin poolt, millega lahendati osaliselt Alu aleviku tuletõrjeveevarustus. Projekteeritud veevõtukohta kuiv hüdrant koos imitarnetorutoruga paikneb planeeringuala Keskuse kaugupoolsemast nurgast ~100 m kaugusel, kogu planeeringuala jääb veevõtukohtast ~250 m raadiusesse. Veevõtukoht on nõuetekohaselt tähistatud.

Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala väiksem 800 m^2 , kustutusvee normvooluhulk 10 l/s , tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812 -6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid).

Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$.

Kuna Alu mõisa pargi hüdrant jääb planeeritavatest elamutest liialt kaugemale on lahenduseks tulekustutusveemahuti paigaldamine, milles arvestuslik vee kogus peab olema minimaalselt 36 m^3 .

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 peab mahuti või veevõtukaev paiknema planeeritavatest hoonetest $30 \div 100 \text{ m}$ kaugusel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek paigaldada tulekustutusvee mahuti Jaaniku tee ja Keskuse tee ristmiku lähedusse jäävale vabale alale, tarnetorustikuga juhitakse vesi tee ääres paiknevate kuivhüdrantideni, mis tähistatakse

nõuetekohaselt. Mahuti paigaldatakse poolmaa-aluse paigaldusviisiga, jälgida tuleb, et see ei takistaks ristmiku nähtavust.

Olemasoleva kauplus-söökla tulekustutusveevõttukohana on arvestatud Alu pargi tiigi veevõttukohaga.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt aleviku trasse haldava AS Matsalu Veevõrk poolt väljastatud kooskõlastusele nr.103, saadetud kirjaga 03.03.2015 nr. 25021.

Planeeritud ühepereelamute kanalisatsioon lahendatakse ühiskanalisatsiooni baasil, väljaviimad on planeeritud Jaaniku tee ääres paiknevatesse kanalisatsioonitorustiku lähimatesse kontrollkaevudesse. Kanalisatsioon lahendatakse isevoolsena.

Kauplus-söökla hoone on juba ühendatud ühiskanalisatsiooniga.

Torustike materjalina nähakse ette kasutada PVC torusid, mis varustatakse plastvaatluskaevudega.

Kinnistu kanalisatsioon on planeeritud vastavalt standardile EVS 846:2003 „Kinnistu kanalisatsiooni projekteerimine“.

Ühiskanalisatsiooni teenindamiseks valdaja poolt on määratud teenindusmaa ja servituudi ala krundil nr. 6 krundi nr. 1 kasuks.

Sademeveed, liigvesi

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse. Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsioonitrassi on keelatud.

Alu tiikide rekonstrueerimisprojektis („Alu pargi tiigid“, koostanud Inseneribüroo Urmas Nugin, töö nr. IB 36-2/2012 juuni 2013) ja Mnt.20142 Alu keskuse tee km 0,0-0,7 teeprojektiga (Reaalprojekt, töö nr P13017) nähti ette tiigi nr.1 liigvesi juhtida läbi rekonstrueeritava truubi tee alt läbi Keskuse tee 7 kinnistule. Vee edasi juhtimise lahendus puudub mõlemas projektis. Töös nr. IB 36-2/2012 on antud ainult soovitus juhtimaks liigvesi kraavi K-1 (tähistatud joonisel DP-3 planeeringualast kagus linnulennult 350 m kaugusel). Planeeritava kinnistu omanikule on sellega ebaõiglaselt peale pandud kohustus tegeleda võõra kinnistu liigveega.

Detailplaneeringus on pakutud lahendus, kus kinnistute piiridele rajatava kraavitusega juhitakse võimalik kevadine liigvesi selleks otstarbeks rajatavale immutusalale või tiiki

Edaspidi peaks kohalik omavalitsus jälgima planeeringuala ja kraavi nr 1 vahele jääval alal planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustegevust ning nõudma neis käesolevas detailplaneeringus planeeritud immutusalalt liigvee edasijuhtimist.

Viimastel kevadatel ei ole lumevaeste talvede tõttu üleujutusi tekkinud, seetõttu ei ole ka võimalik hinnata liigveest põhjustatud probleemi tõsidust.

Detailplaneeringuga kavandatud sademevee käitlemine peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud nõuetele.

Küte

Olemasolev kauplus-söökla on ühendatud aleviku kaugküttevõrguga.

Elamukruntidel lahendatakse küte lokaalsena eraldi iga kinnistu tarbeks. Lokaalkütteks võib kasutada kas maa-, pelleti-, elektri-, õli-, puidukütet vms. Kütelliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest, mittesoovitav on kasutada jääkaineid lendu laskvaid kütelliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine määratakse ehitusprojektidega.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Loo Elekter AS poolt 03.02.2015.a. väljastatud „Elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. 3-2015”.

Elektrivarustus on lahendatud 0,4 kV toiteliinidega Kummuli 10/0,4 kV alajaamast, mis paikneb vahetult planeeritava ala kõrval.

Planeeritavte kruntide toiteks on ette nähtud 0,4 kV trassikoridorid. Kinnistute piirile on planeeritud kahe- ja ühekojalised kohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbi asukohad on valitud selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilpide asukohad ei sega jalakäijate ega transpordi liiklust ning on teenindatavad üldkasutatavalt territooriumilt.

Lisaks on planeeringualale serveeritud trassikoridor Kure tn. 2 ja 4 piiril oleva LK toiteks.

Ristumistel teede ja platsidega, samuti suurte puude juurte alt läbiminekul paigaldatakse kaablid kaitsetorusse.

Ehitiste planeerimisel tuleb arvestada kehtestatud maakaabelliini ja õhuliini kaitsevööndiga (vt. p 15).

Tänavavalgustus

20142 Alu keskuse teel on olemasolev tänavavalgustus. Läbi Keskuse tee 7 kinnistu kulgevad kaabli asendatakse uutega, need paigaldatakse krundi nr.6 (Keskuse tee 5) ning kruntide nr.1 ja nr.2 kinnistute serva, alale seatakse servituut.

Aleviku puhkealani viiva jalgte ja Jaaniku tee valgustamiseks on detailplaneeringus ettenähtud uus tänavavalgustus. Uue tänavavalgustusharu liitumiskilp on ette nähtud paigaldada Kummuli alajaama kõrvale.

Side

Sidevarustuse lahendamisel on aluseks võetud 19.02.2015 AS Eesti Telekom poolt välja antud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23825324”.

20142 Alu keskuse tee ääres liiklusmaa kinnistul paikneb Elioni sidekanalisatsioonitrass. Sidekanalisatsioonikaev paikneb planeeritava elamukrundi nr. 1 kõrval. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on lahendatud kruntide 20142 Alu keskuse tee poolsele küljele kinnistute piiri kõrvale ning Jaaniku tee kõrvale. Uuest trassist on ette nähtud sidekanalisatsioonitoruga sisestused igasse elamusse. Planeeritud sidekanalisatsioonitrass on seotud Elioni sidekanalisatsioonikaevuga A29 (paikneb Keskuse tee 7 kinnistu 20142 Alu keskuse tee poolsel piiril).

Elamukruntide serva planeeritud sidekanalisatsioonitrassi alale seatakse servituut.

Tööprojekti koostamisel võetakse uued tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

15 Trasside kaitsetsoonid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) teljoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”.

Maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole liini äärmistest kaablitest, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Madalpinge õhuliini kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool piki liini telge paiknevat mõttelist vertikaaltasandit, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd on 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

Liinirajatise kaitsevöönd on 2 m liinirajatise keskjoonest, (Elektroonilise side seadus Vastu võetud 08.12.2004 (redaktsioon 01.01.2015) §117).

16 Kaitstavad objektid

Kaitseliidule kuuluv Alu mõisa park on 1998.a. tunnistatud kultuurimälestiseks, Muinsuskaitse registrinumber 15324.

Alu mõisa park on looduskaitse all aastast 1959, selle pindala on 12,9 hektarit. Lossist lõunasse jäänud madal soine lepik juuriti välja ja kaevati rohkem kui 1,2 m sügavused tiigid. Väljakaevatud pinnas kuhjati kallaste ja saarte kõrgenduseks. Pargis elavad kaitsealused nahkhiired: põhja-nahkhiir, veelendlane ja tiigilendlane. Naturaliseerunud on mets-lõosilm, tiikides kasvab valge vesiroos.

Pargi kaitsevööndi ulatuseks on 50 m selle piirist.

17 Keskkonnakaitse abinõud

Kinnistu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti Rapla Vallavolikogu otsusega 19. detsembrist 2013 nr 64 algamata kuna planeeringuga ei halvendata olemasolevat keskkondlikku olukorda.

Ajaloolise mõisapargi vahetus läheduses paiknevast praegu võsastunud ja liigniiskest haljasalast saab arendamise järgselt kuivendatud ja hoolitsetud väikeelamutega kaetud territoorium, mis tihendab Alu keskuse linnaehituslikku struktuuri.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine ühiskanalisatsioonivõrku;
- ühisveevarustus tsentraalsest veevõrgust;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud on jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

18 Inimeste heaolu ja tervis

Puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

19 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringule ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Täiendava hoonestuse kavandamine territooriumile tihendab oluliselt aleviku struktuuri ja soodustab heakorrastatud tiheasustusele vastava miljöö kujunemist.

20 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” ja EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud elamud ja abihooned peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele, olemasolev kauplus-söökla hoone TP-2 nõuetele.

Juurdepääsuteede laius ja ümberpööramisvõimaluse rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele.

Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812 -6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid).

Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$.

Alu alevikule on 2013.a. koostatud mõisa tiikide rekonstrueerimisprojekt „Alu pargi tiigid“ Inseneribüroo Urmas Nugin poolt, millega on lahendatud Alu mõisa pargi ning selle lähiümbruse tuletõrjeevarustus. Projekteeritud veevõtukohta nõuetekohaselt tähistatav kuiv hüdrant koos imitarnetorutoruga paikneb planeeringuala kagupoolsemast nurgast ~100 m kaugusel, kogu planeeringuala jääb veevõtukohast ~250 m raadiusesse.

Esmalt kooskõlastamiseks pakutud planeerimislahenduses hindas Päästeamet sellist lähenemist ebasobivaks ning viitas nõudele EVS 812-6:2012 p.6.3.12, mille kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht asuma 100 m raadiuses välist tulekustutusvett nõudvast hoonest või rajatisest..

Kuna Alu mõisa pargi hüdrant jääb planeeritavatest elamutest liialt kaugemale on lahenduseks tulekustutusveemahuti paigaldamine, milles arvestuslik vee kogus peab olema minimaalselt 36 m³.

Vastavalt EVS 812-6:2012 peab mahuti või veevõtukaev paiknema planeeritavatest hoonetest 30 ÷ 100 m kaugusel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek paigaldada tulekustutusvee mahuti Jaaniku tee ja Keskuse tee ristmiku lähedusse jäävale vabale alale, tarnetorustikuga juhitakse vesi tee ääres paiknevate kuivhüdrantideni, mis tähistatakse nõuetekohaselt. Mahuti paigaldatakse poolmaa-aluse paigaldusviisiga, jälgida tuleb, et see ei takistaks ristmiku nähtavust.

Olemasoleva kauplus-söökla tulekustutusveevõtukohana on arvestatud Alu pargi tiigi kuivhüdranti.

21 Servituutide seadmise vajadus

Kruntidele seatakse olemasolevatest ja planeeritud tehnovõrkudest tulenevalt servituudid kasutajate ning võrguvaldajate kasuks.

Krundi nr. 6 loodepiiril paikneb olemasolev kanalisatsioonitrass koos kaevuga, selle kõrvale on planeeritud krundi nr.1 varustav veetorustik ning madalpinge elektrikaabel. Samuti paigaldatakse eelneva kõrvale pargi tänavavalgustuskaabel, mis seni paiknes risti üle planeeringuala. Uued kommunikatsioonid on planeeritud olemasoleva torustiku kõrvale, et moodustuks ühtne tehnovõrkude koridor.

Krundi nr.1 kanalisatsioon ühendatakse olemasolevasse kaevu krundil nr. 6.

Krundil nr. 1 paiknevale tehnovõrkude alale seatakse servituut krundi nr. 1 ja omavalitsuse (tänavavalgustuskaabel) kasuks.

Lisaks seatakse krundile nr.6 (ärimaa) juurdesõidu ning jalgsi ligipääsu servituut krundi nr. 1 kasuks.

Elamukruntidele nr. 1 ja nr. 2 seatakse servituut kruntide 20142 Alu keskuse teepoolsel piirile paigaldatava sidekanalisatsioonile kasutajate (krundid nr. 2, 3 ja 4) ning võrguvaldaja kasuks ja pargi välisvalgustuskaablile. Servituudiga kaetav ala jääb piirdeaiaga eraldatavast krundi osast väljapoole, krundi piirdeaed on lubatud paigaldada 6 m teepoolsest piirist sissepoole.

Kruntidele 2, 3, ja 4 seatakse servituut kuivendussüsteemi väljaehitamiseks ja selle hooldamiseks.

22 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- liitumine Naabrivalve projektiga;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, uksed, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine.

23 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega Ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

24 Planeeringu realiseerimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistu kehtiva detailplaneeringu järgne kruntimine;
2. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

EKSPLIKATSIOON

- 1

OLEMASOLEV KAUPlus-SÖÖKLA
- 2

OLEMASOLEV ALAJAAM
- 3

OLEMASOLEV (POOLELIOLEV) KORTERELAMU
- 4

OLEMASOLEV STAADION
- 5

OLEMASOLEVAD TIIGID

OLEMASOLEVATE
KATASTRİÜKSUSTE ANDMED

PLANEERITAV KINNISTU:

Ä 100%	KATASTRİÜKSUSE SIHTOTSTARVE
66904:005:0129	KATASTRİÜKSUSE NUMBER
KESKUSE TEE 5	KATASTRİÜKSUSE NIMI
588m ²	KATASTRİÜKSUSE PINDALA

NAABERKINNISTUD:

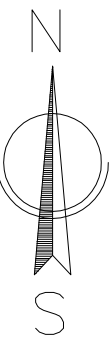
ÜH 100%	KATASTRİÜKSUSE SIHTOTSTARVE
66904:005:0148	KATASTRİÜKSUSE NUMBER
KESKUSE TEE I	KATASTRİÜKSUSE NIMI

E - ELAMUMAA
Ä - ÄRIMAA
L - TRANSPORDIMAA
ÜH - ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA
ÜM - ÜLDMAA
R - RIIGIKAITSEMAA

R 10%, ÜM 90%
66904:005:0064
ALU MÕISA

Ä 100%
66904:005:0129
KESKUSE TEE 5
3637m ²

L 100%
66904:005:0420
20142 ALU KESKUSE TEE



E 100%
66904:005:0130
KESKUSE TEE 7
10 611M

EHAK KOOD I230
ALU ALEVIK
RAPLA MAAKOND

ÜH 100%
66904:005:0148
KESKUSE TEE I

EHAK KOOD I230
ALU ALEVIK
RAPLA MAAKOND

LEPPEMÄRGID

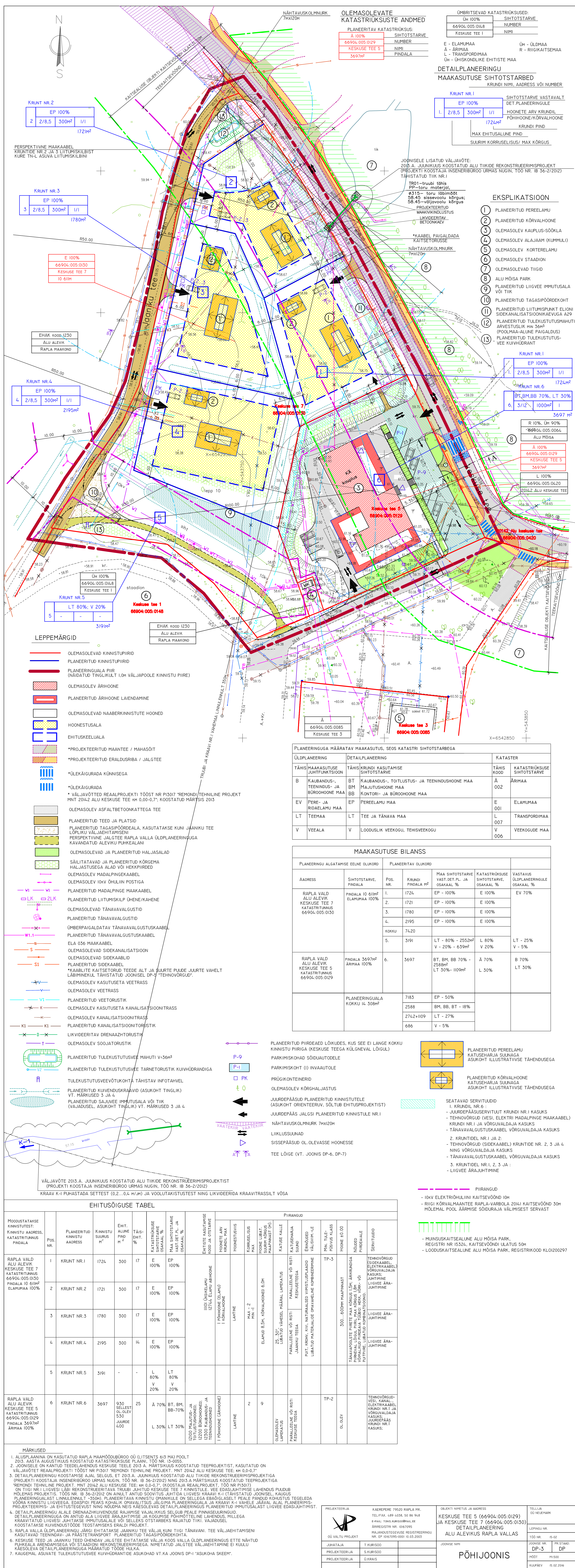
- PLANEERINGUALA PIIR
(NÄIDATUD TINGLIKULT 5M VÄLJAPOOLE KINNISTU PIIRE)
- OLEMASOLEVAD KINNISTUPIIRID
- OLEMASOLEVAD HOONED
- OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL
- OLEMASOLEV 10KV ÕHULIIN POSTIGA
- OLEMASOLEVAD TÄNAVAVÄLGUSTID
- ELA 036 MAAKAABEL
- OLEMASOLEVAD SIDEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEVAD SIDEKAABLID
- OLEMASOLEV KASUTUSETA VEETRASS
- OLEMASOLEV VEETRASS
- OLEMASOLEV KASUTUSETA KANALISATSIOONITRASS
- OLEMASOLEV KANALISATSIOONITRASS
- OLEMASOLEV DRENAAZHTORUSTIK

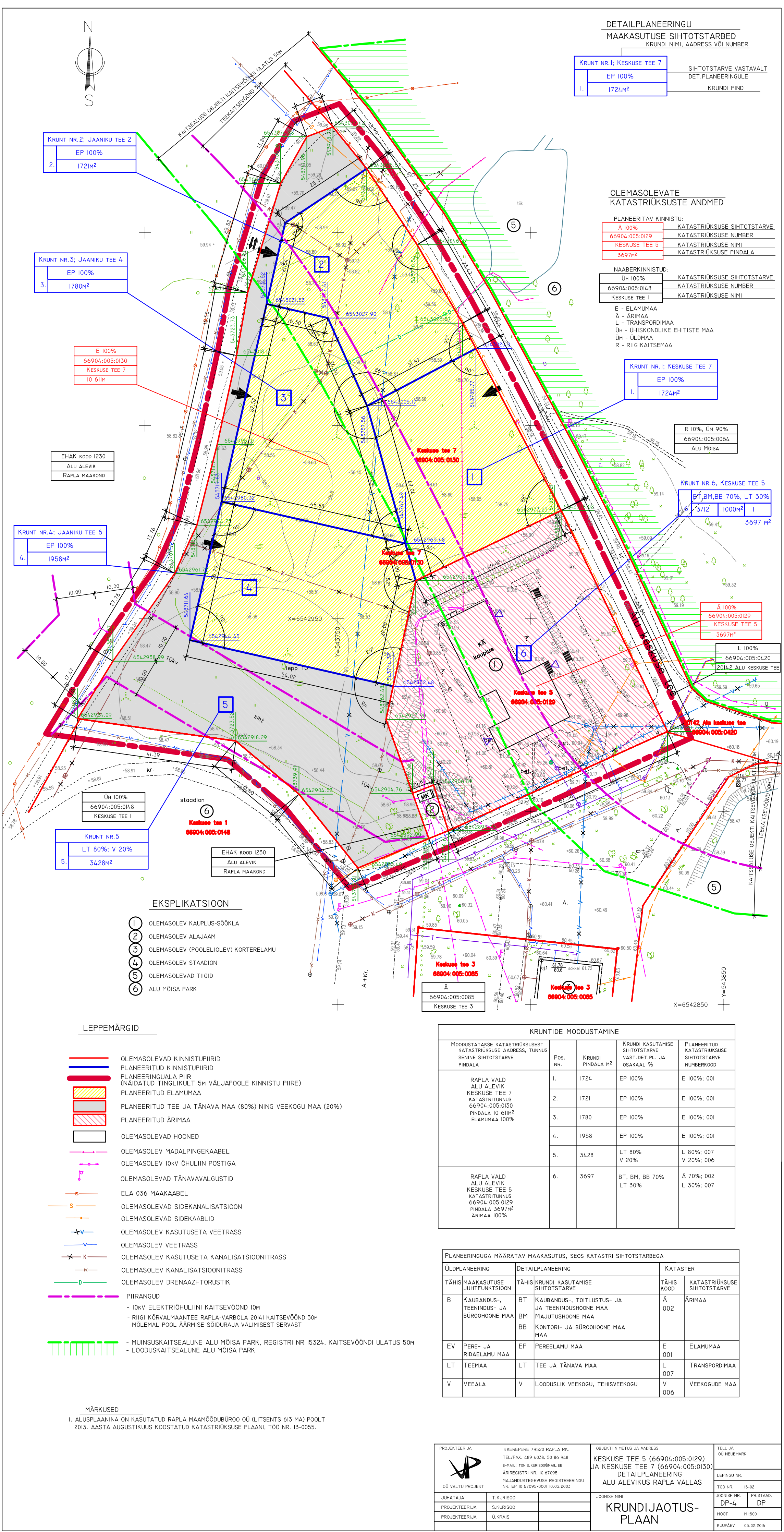
- PIIRANGUD
- 10KV ELEKTRIOHULIINI KAITSEVÕÕND 10M
- RIIGI KÕRVALMAANTEE RAPLA-VARBOLA 2014I KAITSEVÕÕND 30M
- MÕLEMAL POOL ÄÄRMISE SÕIDURAJA VÄLIMISEST SERVAST
- MUINSUSKAITSEALUNE ALU MÕISA PARK, REGISTRI NR I5324, KAITSEVÕÕNDI ULATUS 50M
- LOODUSKAITSEALUNE ALU MÕISA PARK

MÄRKUSED

I. ALUSPLAANINA ON KASUTATUD RAPLA MAAMÕÕDUBÜROO OÜ (LITSENTS 613 MA) POOLT
2013. AASTA AUGUSTIKUUS KOOSTATUD KATASTRİÜKSUSE PLAANI, TÕO NR. I3-0055.

PROJEKTEERIJAJA  OÜ VALTU PROJEKT	KAEREPERE 79520 RAPLA MK. TEL/FAX. 489 4038, 50 86 948 E-MAIL: TONIS.KURISOO@MAIL.EE ÄRIREGISTRI NR. I0167095 MAJANDUSTEgevuse REGISTREERINGU NR. EP I0167095-0001 I0.03.2003	OBJEKTI NIMETUS JA ADDRESS KESKUSE TEE 5 (66904:005:0129) JA KESKUSE TEE 7 (66904:005:0130) DETAILPLANEERING ALU ALEVIKUS RAPLA VALLAS	TELLIJAJA OÜ NEUEMARK LEPINGU NR. TÕO NR. I5-02 JOONISE NR. DP-2 PR. STAAD. DP MÕOT. M1:500 KUUPÄEV. 03.02.2016
JUHATAJAJA PROJEKTEERIJAJA PROJEKTEERIJAJA	T.KURISOO S.KURISOO Ü.KRAIS	JOONISE NIMI TUGIPLAAN	





DETAILPLANEERINGU
MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED
KRUNDI NIMI, ADDRESS VÕI NUMBER

KRUNT NR.1; KESKUSE TEE 7
EP 100%
I. 1724m²

SIHTOTSTARVE VASTAVALT
DET.PLANEERINGULE
KRUNDI PIND

OLEMASOLEVATE
KATASTRÜKSUSTE ANDMED

PLANEERITAV KINNISTU:	KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVE
Ä 100%	KATASTRÜKSUSE NUMBER
66904:005:0129	KATASTRÜKSUSE NIMI
KESKUSE TEE 5	KATASTRÜKSUSE PINDALA
3697m²	

NAABERKINNISTUD:	KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVE
ÜH 100%	KATASTRÜKSUSE NUMBER
66904:005:0148	KATASTRÜKSUSE NIMI
KESKUSE TEE 1	

E - ELAMUMAA
Ä - ÄRIMAA
L - TRANSPORTIMAA
ÜH - ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA
ÜM - ÜLDMAA
R - RIIGIKAITSEMAA

KRUNT NR.1; KESKUSE TEE 7
EP 100%
I. 1724m²

R 10%, ÜH 90%
66904:005:0064
ALU MÕISA

KRUNT NR.6, KESKUSE TEE 5
BT, BM, BB 70%, LT 30%
3/12 1000m² I
3697 m²

Ä 100%
66904:005:0129
KESKUSE TEE 5
3697m²

L 100%
66904:005:0420
20142 ALU KESKUSE TEE

Ä 100%
66904:005:0420
20142 ALU KESKUSE TEE

EKSPLIKATSIOON

- OLEMASOLEV KAUPUS-SÖÖKLA
- OLEMASOLEV ALAJAAM
- OLEMASOLEV (POOLELIOLEV) KORTERELAMU
- OLEMASOLEV STAADION
- OLEMASOLEVAD TIIGID
- ALU MÕISA PARK

LEPPEMÄRGID

- OLEMASOLEVAD KINNISTUPIIRID
- PLANEERITUD KINNISTUPIIRID
- PLANEERINGUALA PIIR (NÄIDATUD TINGLIKULT 5M VÄLJAPOOLE KINNISTU PIIRE)
- PLANEERITUD ELAMUMAA
- PLANEERITUD TEE JA TÄNAVA MAA (80%) NING VEEKOGU MAA (20%)
- PLANEERITUD ÄRIMAA
- OLEMASOLEVAD HOONED
- OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL
- OLEMASOLEV IOKV ÕHULIINI POSTIGA
- OLEMASOLEVAD TÄNAVAVALGUSTID
- ELA 036 MAAKAABEL
- OLEMASOLEVAD SIDEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEVAD SIDEKAABLD
- OLEMASOLEV KASUTUSETA VEETRASS
- OLEMASOLEV VEETRASS
- OLEMASOLEV KASUTUSETA KANALISATSIOONITRASS
- OLEMASOLEV KANALISATSIOONITRASS
- OLEMASOLEV DRENAAZHTORUSTIK
- PIIRANGUD
 - IOKV ELEKTRIOHULIINI KAITSEVÕÕND 10M
 - RIIGI KÕRVALMAANTEE RAPLA-VARBOLA 20141 KAITSEVÕÕND 30M
 - MÕLEMAL POOL ÄÄRMISE SÕIDURAJA VÄLIMISEST SERVAST
- MUINSUSKAITSEALUNE ALU MÕISA PARK, REGISTRI NR 15324, KAITSEVÕÕNDI ULATUS 50M
- LOODUSKAITSEALUNE ALU MÕISA PARK

MÄRKUSED

I. ALUSPLAANINA ON KASUTATUD RAPLA MAAMÕÕDUBÜROO OÜ (LITSENTS 613 MA) POOLT 2013. AASTA AUGUSTIKUUS KOOSTATUD KATASTRÜKSUSE PLAANI, TÖO NR. 13-0055.

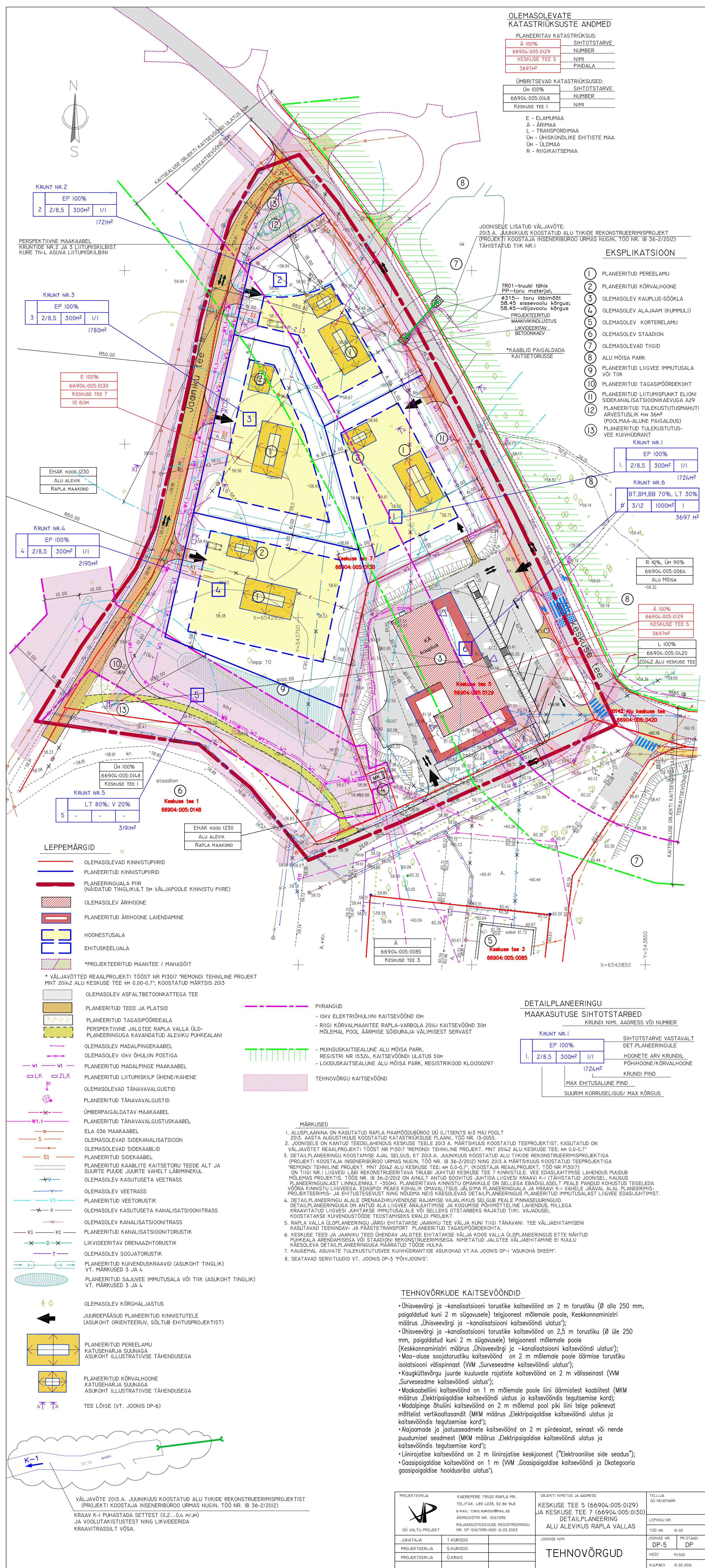
KRUNTIDE MOODUSTAMINE

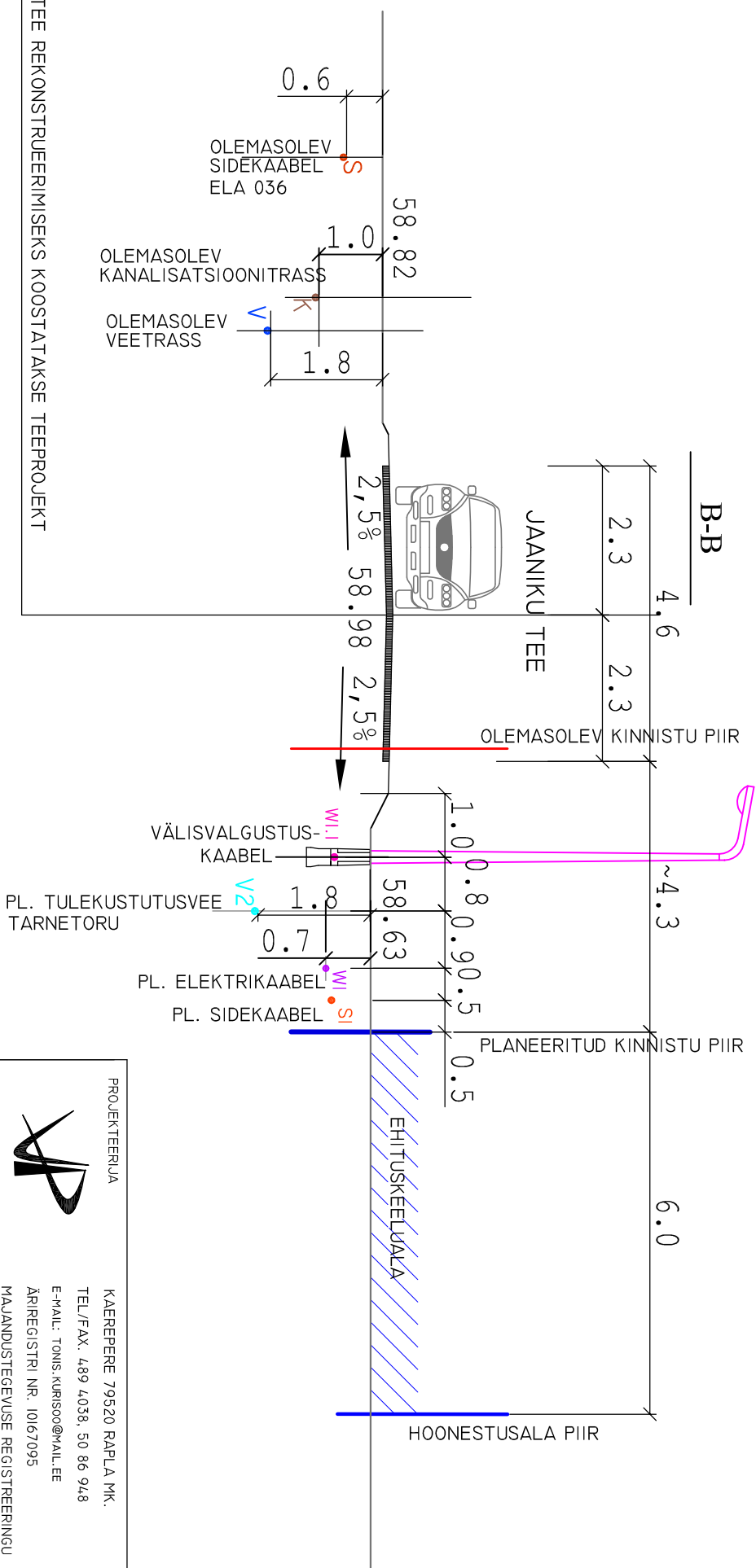
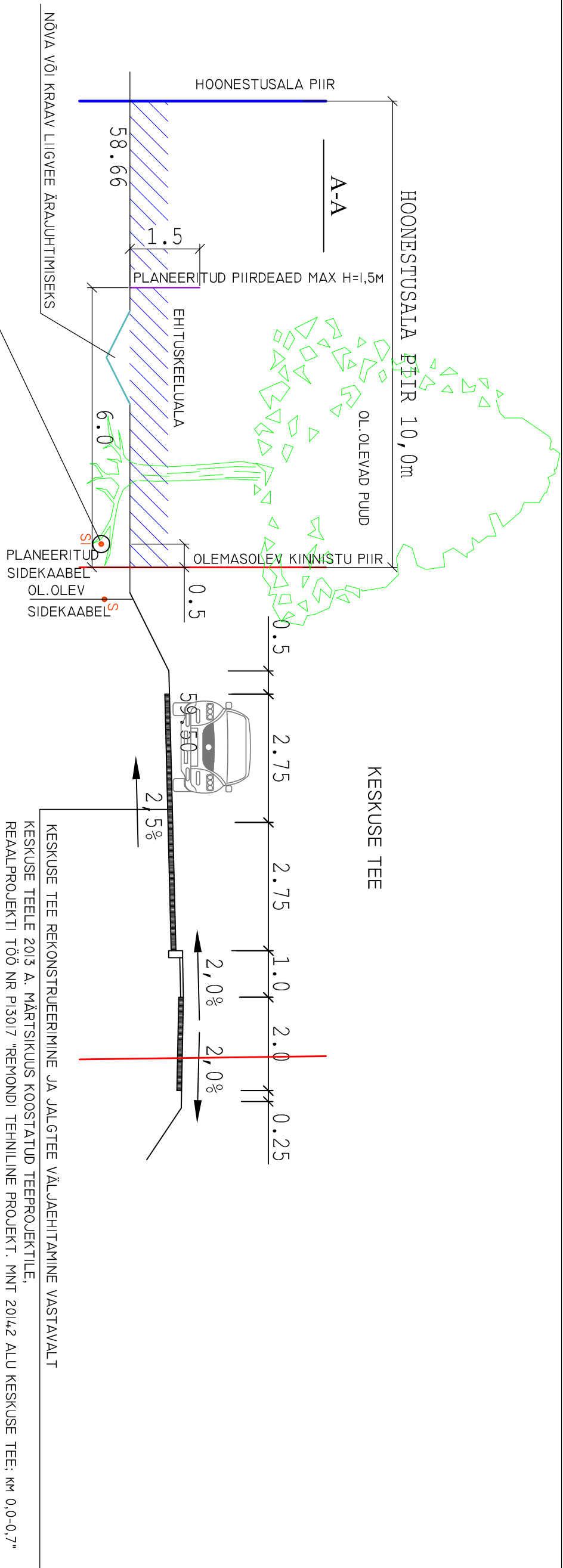
MOODUSTATASE KATASTRÜKSUSEST KATASTRÜKSUSE ADDRESS, TUNNUS PINDALA	Pos. NR.	KRUNDI PINDALA M²	KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE VAST.DET.PL. JA OSAKAAL %	PLANEERITUD KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVE NUMBERKOD
RAPLA VALD ALU ALEVIK KESKUSE TEE 7 KATASTRITUNNUS 66904:005:0130 PINDALA 10 611M² ELAMUMAA 100%	1.	1724	EP 100%	E 100%; 001
	2.	1721	EP 100%	E 100%; 001
	3.	1780	EP 100%	E 100%; 001
	4.	1958	EP 100%	E 100%; 001
	5.	3428	LT 80% V 20%	L 80%; 007 V 20%; 006
RAPLA VALD ALU ALEVIK KESKUSE TEE 5 KATASTRITUNNUS 66904:005:0129 PINDALA 3697M² ÄRIMAA 100%	6.	3697	BT, BM, BB 70% LT 30%	Ä 70%; 002 L 30%; 007

PLANEERINGUGA MÄÄRATAV MAAKASUTUS, SEOS KATASTRI SIHTOTSTARBEGA

ÜLDPLANEERING	DETAILPLANEERING	KATASTER
TÄHIS MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBE	TÄHIS KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBE	TÄHIS KOD KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARBE
B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA	BT KAUBANDUS-, TOITLUSTUS- JA JA TEENINDUSHOONE MAA BM MAJUTUSHOONE MAA BB KONTORI- JA BÜROOHOONE MAA	Ä 002 ÄRIMAA
EV PERE- JA RIDAELAMU MAA	EP PEREELAMU MAA	E 001 ELAMUMAA
LT TEEMAA	LT TEE JA TÄNAVA MAA	L 007 TRANSPORTIMAA
V VEEALA	V LOODUSLIK VEEKOGU, TEHISVEEKOGU	V 006 VEEKOGUDE MAA

PROJEKTEERIJAKAAREPERE 79520 RAPLA MK. TELIFAX: 437 4038, 50 86 948 E-MAIL: TONIS.KURISO@KAL.EE ÄRIREGISTRI NR. 10167095 MAJANDUSTEAVUSE REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001 10.03.2003	OBJEKTI NIMETUS JA ADDRESSKESKUSE TEE 5 (66904:005:0129) JA KESKUSE TEE 7 (66904:005:0130) DETAILPLANEERING ALU ALEVIKUS RAPLA VALLAS	TELLUJA OÜ NEUEHARK
ÕU VALTU PROJEKT		LEPINGU NR. 15-02
JUHATAJAT.KURISO	JOOHISE NIMIKURISO	JOOHISE NR. DP-4
PROJEKTEERIJAS.KURISO	PROJEKTEERIJAS.KURISO	PR.STAAD. DP
PROJEKTEERIJAS.KURISO	PROJEKTEERIJAS.KURISO	MOOT. MI.000
	KRUNDIJAOTUS-PLAAN	KUUPAEV 03.02.2016





PROJEKTEERIJAL		KAAREPERE 79520 RAPLA MK. TEL/FAX. 489 4038. 50 86 948 E-MAIL: TONIS.KURISOO@MAIL.EE ARREGISTRI NR. 10167095 MAJANDUSTEGEVUSE REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001 10.03.2003		OBJEKT NIMETUS JA ADDRESS KESKUSE TEE 5 (669904:005:0129) JA KESKUSE TEE 7 (669904:005:0130) DETAILPLANEERING ALU ALEVIKUS RAPLA VALLAS		TELLUJA NEUMARK OÜ	
JUHATAJA	T.KURISOO			JÕONISE NIMI		JÕONISE NR.	
PROJEKTEERIJAL	S.KURISOO			TEE ALA LÕIKED A-A JA B-B		DP-6	
PROJEKTEERIJAL	Ü.KRAIS					DP	
				TÕÖ NR.		PR.STAAD.	
				15-02			
				LEPINGU NR.			
				MÕÕT		KULUPÄEV	
				M1:200		03.02.2016	