

1. ÜLDOSA

Rapla linna Liiva tn 2 kinnistu detailplaneerimise projekti tellijaks ja koostamise huvitatud isikuks on Siim Sildoja.

Projekti koostamise aluseks on Siim Sildoja taotlus, kaksikelamu eskiis, Rapla Vallavolikogu 19.12.2019 otsus nr 85 detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, Rapla valla üldplaneering, maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga nähakse ette ehitusõigus kaksikelamu püstitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud elamualal.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA

Planeeritav ala asub Rapla linna edelapoolses osas Liiva tänava, Kuusiku tee ja Nurme tänava vahele jääval alal ja kujutab endast 2373 m² suurust hoonestamata lõigatud nurkadega kolmnurkset elamumaad. Katastriüksuse tunnus 67001:005:0160. Ehitisregister näitab krundil kasutusest maas olevat majandushoonet (ehr kood 109024305). Juurdepääs maa-alale on võimalik kõigilt kolmelt tänavalt. Maa-alal kasvavad valdavalt lehtpuud ja põõsad. Maa-ala põhjaservas on läbiv küttetorustik. Edela- ja kagukülgedel elektri ja tänavavalgustuse liinid. Planeeritav maa-ala omab mõningast kallet langusega edela suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 58,75÷59,46 (EH-2000 Amsterdami süsteemis).

Planeeritava alaga külgneb põhja poolt regulaarse tänavavõrguga piirkond. Enamasti on siin viiekorruselised paneelalamud ja üksikud väiksemad üksikelamud ja hooned. Lõuna poole kuni Rapla-Märjamaa teeni jääb rohkem ebaregulaarse teedevõrgu ja mitmekesise hoonestusega ala. Siin asuvad uuemad üksikelamud, kaksikelamud, kuni kolmekorruselised korterelamud ja ühisgaraažid. DP1 ja DP2).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt kuulub Liiva tn 2 maaüksus Rapla linna tiheasustusalale ning jääb ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning kaugküttepiirkonda. Planeeringuala olemasolev maakasutus üldplaneeringus on pere- ja ridaelamumaa, kavandatav juhtotstarve – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusega aladel projekteerimise ja uute katastriüksuste moodustamise aluseks üldjuhul kehtestatud detailplaneering. Hoonete kavandamisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega.

Planeeringualast edelasse jäävatele Liiva tn 1 ja Veetorni tn 2 kruntidele on Rapla Vallavolikogu 25.02.2007 otsusega nr 7 kehtestatud detailplaneering, mis näeb ette kuni 20 korteriga neljakorruselise kortermaja püstitamise. Detailplaneering tunnistab kehtetuks maaüksusele varasemalt kehtinud detailplaneeringu, mis nägi ette kahe kaksikelamu ehitamist.

Liiva tn 2 maaüksusele ei ole varasemalt detailplaneeringut algatatud ega koostatud.

Kaksikelamu püstitamisega Liiva tn 2 maaüksusele järgitakse Rapla valla üldplaneeringuga sätestatud linnaehituslikke põhimõtteid.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Planeering näeb ette kahe elamumaa moodustamine suurustega 1301 ja 1072 m². Moodustatavate maade sihtotstarveteks on kaksikelamu maa. Nähakse ette ühe kaksikelamu ehitamine nii, et krundipiir ühtib elamu boksidevahelise seinaga (vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Kaksikelamu maa ehitusõiguseks on määratud kaks korrust ja ehitisealuseks pinnaks kokku 600 m² (300+300), arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi.

Tulenevalt planeeritava maaüksuse kujust ja arvestades külgnevate tänavate ja ilmakaartega soovib planeering kaksikelamu näha ette ida-läänesuunalisena maaüksuse põhjapoolses osas nii, et suurem vaba krundi osa jääb elamust lõuna poole. (vt joonis DP3).

3.3 EHITUSÕIGUS.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ühe kaksikelamu (peamaht) ja kuni kahe abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 600 m². Krundi täisehituse protsent mitte üle 25%. Kavandatava kaksikelamu peamahu katuseharja suund on soovituslikult ida- läänesuunaline.

Hoone suurim lubatud kõrgus 2 korrust, räästa kõrgus 6 m ja harja kõrgus 9 m.

Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine. Piirdeaia teostus analoogne piirkonnas olemasolevatega (võrkpiire kombineeritult heki ja haljastusega või puitpiire). Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul kaks sõiduväravat ja kaks jalgväravat.

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääsud ja juurdesõidud kavandatavale kaksikelamule nähakse ette mõlemalt poolt mahasõitudega maaüksuse põhjaosas Liiva ja Nurme tänavatelt kummalegi elamupoolele eraldi. Maaüksusel on ette nähtud 6 (3+3) sõiduauto parkimine.

(vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolsetel külgedel on 5 m.

Krundi põhjapoolses osas läbiva küttetorustiku kaitsevöönd 2+2 m. Krundi lõunapoolses osas elektriliinide kaitsevööndid, mis valdavalt paiknevad tänavaäärse ehitusjoone ees. (vt joonis DP3).

3.6. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Krundile saab reserveerida vähemalt 200 m² haljasala ja mänguväljaku tarbeks (üle 10% krundist). Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rapla valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava aljastuslahendus algatuseks.

Planeeritaval kinnistul on ette nähtud ühisveevärk ja tsentraalne kanalisatsioon. (vt joonis DP3 ja DP4).

4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Lahenduse aluseks on Rapla Vesi AS 09.07.2020 tehnilised tingimused nr 1-8/452.

Kaksikelamu veevarustuseks on reserveeritud maa-ala alates Liiva tn olemasolevast veeliitumispunktist MK-909. Viimane jääb ühiseks liitumispunktiks mõlemale kinnistule. Ühisveevärgi edasisel projekteerimisel arvestada kehtivaid ehitus- ja projekteerimismääruseid.

Elamu kanalisatsiooniks on reserveeritud maa-ala alates Liiva tn olemasolevast kanalisatsiooni liitumiskaevust KL-144.

Liitumiskaev on ühine kanalisatsiooni liitumispunkt.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 1,6 m³/ööpäevas. (vt joonis DP4).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Lähipiirkonnas puudub sadevee kanalisatsiooni ühistorustik. Hoonete katustelt ja pinnakatetelt juhitakse sadevesi maapinna kalletega hoonest eemale ja on ette nähtud immutada pinnasesse oma krundil. Krundi planeerimisel tuleb vältida sade- ja pinnasevee juhtimine naaberkruntidele.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Vastavalt Elektrilevi OÜ võrgu lisateenuse lepingule nr 341386 ja 08.01.2020 tehnilistele tingimustele nr 341386 nähakse ette Liiva tn 2 võrguühenduse taastamine. Peakaitse suurus on 3x16 A. Liitumiskilp paigaldatakse krundi piirile. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime 3x16A. (vt joonis DP4).

4.4. KÜTE.

Kavandatava kaksikelamu kütte- ja soojavee varustuse lahenduse esimeseks prioriteediks on liitumine linna küttevõrguga. Alternatiivseks lahenduseks on õhk-vesi soojuspump, lisaks toetav energiavarustus päikeseküttega. Kütelahenduse lõpliku valiku aluseks on tehniline ja majanduslik analüüs.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

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

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

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

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

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

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

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

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

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

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

Liiva tn 4a ja Liiva tn 2 kinnistutel asuvate hoonete vahelise kuja hoidmine min 8m kinnistu piirist on mõlema kinnistuomaniku poolt naabritevaheline solidaarne ülesanne, mille kohta koostatakse Liiva tn 4a ja Liiva tn 2 kinnistuomanike vahel notariaalne leping.

p

7. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Tuleohutuse seadus, Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad

tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“, standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded p. 9.2.2.1. tulemüüri nõuded, kaksikelamu pooli eraldav vahesein.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Planeeritava kaksikelamu tulepüsivuse klass on TP3.

Miimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Kui hooned on lähestikku või omavahel blokeeritud, nõutakse hoonete vahele tulemüüri EI-M 60.

Tulekustutusvesi 15 l/s tagatakse olemasolevast Rapla-Märjamaa tee ja Kuusiku tee ristmiku juures asuvast hüdrandist. Kaugus 215 m.

(vt joonis DP1 ja DP4).

8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	ca 0,3 ha	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	2373 m ²	100%
Kaksikelamu maa	2373 m ²	100%
Suletud brutopind kokku	1200 m ²	
Parkimiskohtade arv	6	
Täisehitus	25%	

Koostas: arh. Rein Ailt