

temalt 19aastane
õrgharidust või poliitset
aesti keelt kõrgtasemel
aduskuulekas
tuleb juhiloa olemasolu ja sõidukogemus

õit pakume:
ke ja ühtehoidvaid kolleege
väljaõpet
lka alates 14 000 kroonist ja teisi avaliku
se seadusest tulenevaid soodustusi

ui meie tööpakkumine äratas Sinus huvi,
siis palun võta kindlasti ühendust!
sainformatsiooni küsi telefonilt 612 4375.
valdus ja CV saada hiljemalt 22. juuniks 2008
elektrooniliselt - jane.saar@pohja.pol.ee

TÖÖLE PÕHJA POLITSEIPREFEKTUURI!


uru Vallavalitsus kuulutab välja konkursi
EHITUS- ja PLANEERINGUSPETSIALISTI
ametikohta täitmiseks.

a põhiülesandeks on Juuru valla ehitus-, planeer-
projekteerimistegevuse korraldamine ja koordineer-
illa üld- ja detailplaneeringute koostamise korral-
metikohale esitatakse nõudeks on kõrghariduse
ehituse või arhitektuuri alal.

ja teised avaliku teenistuse seaduse alusel teenis-
umiseks esitatavad dokumendid (elulookirjeldus,
või diplomi ärakiri vajaliku hariduse kohta, läbi-
ste tunnistuste, tõendite jne. ärakirjad, omakäe-
us teenistusse astumiseks seaduses sätestatud
rastavuse kohta) saata 20. juuniks 2008.a Juuru
susele aadressil Veski 1, Juuru alevik 79401,
AA märgusõnaga "EHITUS- JA PLANEERINGU-
IST". Info tel 484 1001

Rapla Teed OÜ teostab
9.-10. juunil
Reinu karjääris
LÕHKAMISTÖID!



OÜ MAAPLANEERINGUD

Tallinn, 10621 Mustamäe tee 51 - 413, 417
tel.& fax (0) 656 40 72, tel (0) 652 84 03

Peaarhitekt Jõrgen Vähi

Tallinn, 09.2006.a.

18.08.2008 Info tel 487 7732 5344 0804

MÜÜAKSE

soodsaat klaasplastist sep-
tikuid ja heliveemahuteid (2-
50m³). Tel 5625 4568

1 toal krt Kaius Keskuse 15-5. H.
150 000 kr. Kontakt tel 509 0266

lõhitud ja saetud kuulvi ja
tooreid lepa küttepuid 30, 40,
50, 60 cm (ka võrkkottides).
Tel 516 6305

puitbriketti, turbabriketti, kivi-
sütt, puitgraanuleid, kaseküt-
teplinnad 30 cm. Tel 637 9411,
5692 4924, www.leilibrikett.ee

ENNUSTUSE KINNISVARA
müük. Tel 5348 2672,
www.ennustus.ee

lõhitud küttepuid. Tel 523 8503

kuulvi pakitud kütteklotse ja
kaminapuid 40 l võrkkotis.
Vedu tasuta. Tel 523 8503

Lokuta Kaater OÜ müüb kuuse
põrandalauda 28x120, hind 160
kr/m², kuuse sisevoodrilauda
12x120, hind 80 kr/m² ja välis-
voodrilauda 120 kr/m².
Tel 514 9468

2 toal krt Kehtnas. Värskelt re-
monditud. Tel 5678 6550

Audi 80 B4 92.a, valge, h. 35 000
kr. Tel 5193 7902

Ford Escort 97.a universaal. H.
13 000 kr. Tel 5392 3911

Ford Escort 1.4 93.a, 52 kW,
luukpära, punane, kat. luuk, ster-
eo, palju osi vahetatud, väga heas
korras. H. 10 000 kr. Tel 5816 9083

sise- ja välisvoodrilauda, al. 85
kr/m², lava- ja saunavoodrit. Vedu.
Tel 5650 7888

küttepuid. Vedu. Tel 508 1795

toidukartulit "Asterix" 2,50 kr.
Tel 526 9205

siloniliduk-purusti. Tel 5383
8620

kütteklotse 50 L võrkkottides,
hind 25 kr+18%. Ei sisalda trans-
porti. Info tel 528 8385, 489 2670

küttepuid 50 cm, toores ja kuiv.
Tel 5832 4691

2toalkrtMahlamäel.Tel5281139

OSTETAKSE

DT 7475 ja 55, h. 20 000 kr. GAZ
51/52, h. 3 000 kr. Tel 5626 2841

OÜ ETEST PR ostab põllu- ja
metsamaad, talukohti ning
maadlinnadeja veekogude ääres.
Tel 504 5215, 514 5215

traktor T-16 või analoog. Võib
pakku ka haakeritetasid ja ühe-
või kahetejelisel haagist ratastrak-
torile. Tel 506 6234

OÜ Grundar Puit ostab kasvavat
metsa ja metsamaad, võib olla
ka hüpoteegiga ja osaliselt raiu-
tud, müüjatele soodsate hindade-
ga. Tel 510 3681, faks 443 6645

MITMESUGUST

Ootame reisiakaaslast ekskur-
sioonile Londonisse ja Pariisi
25.06.2008-04.07.2008. Hind
alates 5700 kr.

Täpsem info tel 5392 3104 või
tuuli.sarekanno@kohila.edu.ee

ÄRA ANDA

vallatud kassipojad.
Tel 511 6571

must kassipoeg. Tel 5801 4525

Rapla maakond, Rapla vald, Ülejõe küla
TIITSU TOOTMISBAASI KINNISTU
(katastritunnus 66904:002:0033-0034)
ja sellega piirneva
Ülejõe-Ridaküla maantee (nr.20145)
MAA-ALA DETAILPLANEERING

Töö nr. 237 - 06
Tellija: AS Teede REV-2
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910

Eksemplar nr. 1/5

181 703 0000, www.majapaal.ee

TEENUS

Kaardid ennustavad.
Tel 900 1727. 24 h.
H. 17 kr/min

Kaevetööd minilekskavaatori-
ga Bobcat 1,5 t. Tel 5647 1011

Ostam, vean ja lõikan vanarau-
da. Tel 5595 1309

Palgaldame ja müüme vära-
vaid, aedasid, pildirdeid ja
väravaautomaatikat.
Tel 518 5888

Soojuspumbad. Müük ja pai-
galdus. Tel 5326 8728

Kodumajutus 6 kohta.
Tel 526 8894

Tule Antsuga sõitma Eestis ja
välismaal! Teeli 18-30 kohaga
buss. Tel 5330 7447, 484 4208

City Invest pakub laenu kin-
nisvara tagatisel. Tel 528 8999

Puurkaevude puurimine. Tel
5359 8865

Vajan ehitustöödel abitöö-
jõudu. Tel 5804 4920

Niidan teepreenraid, kraavikal-
daid ja rohumaid hooldusnitu-
kiga. Tel 5329 2823

ÜÜRILE ANDA

3 toal krt Raplas Nurmee tänavas.
Tel 524 9123

Rapla linnas üürile anda 1 toal
asja remonditud 18,5 m² krt.
Hind 2100 kr+km. Helistada pärast
kl 18 tel 5646 0506, 553 4998

Õnnitle oma
lähedasi ja
tuttavaid
Nädalises.
Info tel 489
2130

DETAILPLANEERING

Rapla Vallavolikogu 29.05.2008
otsusega nr 37 kehtestati Rapla
vallas Sell-Kolgi külas asuva
Liivanõmme kinnistu (ka-
tastritunnus 66903:001:0079)
detailplaneering, millega muu-
deti maatulundusmaa sihtotstar-
bega maa-ala pereelamumaaks.

Rapla Vallavolikogu 29.05.2008
otsusega nr 36 kehtestati Rapla
vallas Ülejõe külas asuva Tiit-
su tootmisbaasi kinnistu (ka-
tastritunnus 66904:002:0033 ja
66904:002:0034) detailplanee-
ring, millega kavandatakse kin-
nistule tootismaa krundid ja kor-
raldatakse parkimine ning liiklus.

Rapla Vallavolikogu 29.05.2008
otsusega nr 35 kehtestati Rapla
vallas Iira külas asuva Uuetoa
kinnistu (katastritunnus
66902:001:0120) detailplanee-
ring, millega jagati maatulundus-
maa sihtotstarbega maa-ala pe-
reelamumaa krundideks.

Rapla Vallavolikogu 29.05.2008
otsusega nr 34 kehtestati Rapla
linnas asuva Lõuna tn 4 kin-
nistu (katastritunnus 67001-
:005:0290) detailplaneering, mil-
lega jagati kinnistu kaheks elamu-
maa krundiks.

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine
vormistas

arhitekt
tehnik
tehnik

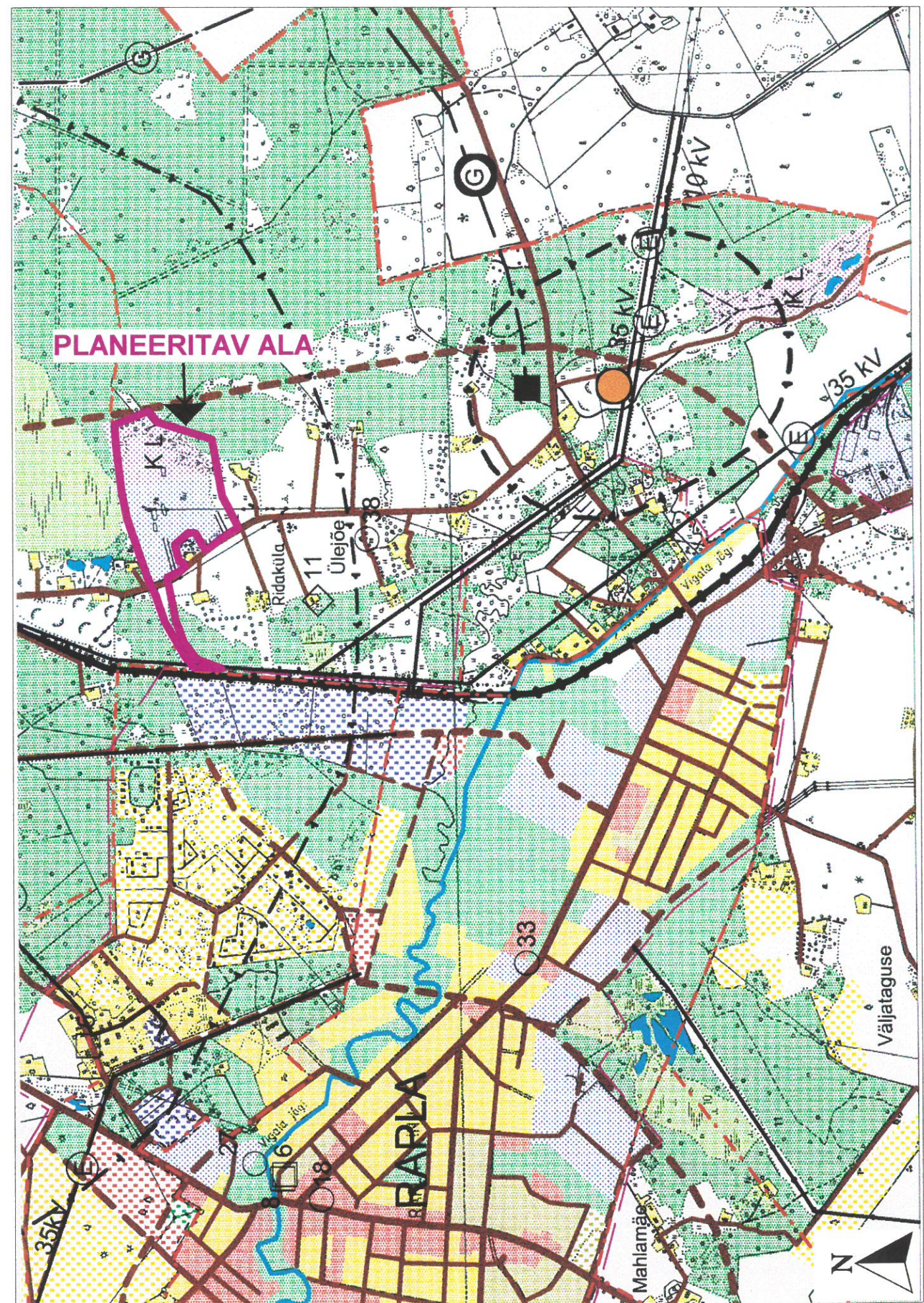
Jelena Dokelin
Eugen Jakobson
Viive Uiibo

[Handwritten signatures]



OÜ MAAPLANEERINGUD

Tallinn, 10621 Mustamäe tee 51 - 413, 417
tel.& fax (0) 656 40 72, tel (0) 652 84 03



SISUKORD

SELETUSKIRI	lk
1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	5
1.1. Üldosa	5
1.2. Arvestatavad lähteandmed	5
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	5
3. PLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Maa kuuluvus	6
3.3. Kitsendused maakasutusele	7
3.4. Hoonestus	7
3.5. Tehnovarustus	7
3.6. Teed ja tänavad	8
3.7. Haljastus	8
4. PLANEERIMISE ETTEPANEK	9
4.1. Üldist	9
4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek	9
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.4. Elektrivarustus	15
4.5. Side	15
4.6. Küte	16
4.7. Teed ja platsid	16
4.8. Keskkonnatingimused	17
4.9. Kuritegevuse riskide vähendamine	18
4.10. Näitajad planeeritava ala kohta	19
LISAD	
1. Lähtetingimused	20-29
Lisa 1.1. Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta	20
Lisa 1.2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks	21
Lisa 1.3. Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finanseerimise õiguste üleandmiseks	23
Lisa 1.4. Väljavõte kinnistusregistrist	25
Lisa 1.5. Katastriüksuse plaan M 1:5 000	26
Lisa 1.6. Tiitsu tootmisbaasi kinnistu paiknemine mullastikukaardil	27
Lisa 1.7. Maa-ala plaan M 1:500 (asub ainult projekteerija arhiivikaustas nr.5)	

2.	Tehnilised tingimused	30-39
Lisa 2.1.	Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilised tingimused	30
Lisa 2.2.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused	31
Lisa 2.3.	Raudteeinspektsiooni kiri tehnilistest tingimustest	32
Lisa 2.4.	Gasifitseerimise tehnilised tingimused	33
Lisa 2.5.	Elektrivarustuse tehnilised tingimused	34
Lisa 2.6.	Tiitsu tootmisbaasi kinnistu eesvoolu lahendus (Maa ja Vesi projekteerimisbüroo, Tallinn 2006)	35
3.	Kooskõlastused ja menetlusdokumendid	44-
	Kooskõlastuste koondtabel	44

GRAAFILINE OSA

	SKEEMID	2
1. Skeem 1	Asukoha skeem (Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust)	2
2. Skeem 2	Ridaküla hoiuala asukoha skeem M 1:20 000	18a
	JOONISED	40-43
3. Joonis 1	Lähteplaan	M 1: 1000
4. Joonis 2	Detailplaan (põhijoonis)	M 1: 1000
5. Joonis 3	Tehnovõrkude plaan	M 1: 1000
6. Joonis 4	Illustreeriv joonis	M 1: 1000

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Üldosa

- Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu otsus nr. 86 21.11.2005 detailplaneeringu algatamise kohta.

1.2. Arvestatavad lähteandmed

- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 28/11/DET.
- Rapla valla üldplaneering, VALTU PROJEKT OÜ.
- Maa-ala plaan tehnoorkude ja kinnistu piiridega M 1:500, AS KOMMUNAALPROJEKT, veebruar 2006.a.
- Etteantud tehnilised tingimused tehnoorkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- tehnoorki rajamine endise Tiitsu karjääri ja asfaltbetoonitehase territooriumile, kinnistu uuteks tootmishoonete maa kruntideks jagamine;
- planeeritava kinnistu maa sihtotstarbe osaline muutmine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala (s.t. krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- kujade ja muude seadustest ning teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine;
- liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- tehnoorkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

3. PLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED

3.1. Asukoht

- Planeeritav Tiitsu tootmisbaasi kinnistu koosneb kahest maatükist pindalaga kokku 18,5 ha ning jääb Raplast kirdesse (vt. skeem 1, Asukoha skeem).
- Tiitsu tootmisbaasi kinnistu kahe osa vahele jääb Ülejõe-Ridaküla riigimaantee (nr 20145), mis on juurdepääsuks planeeritava kinnistu idapoolsele põhiosale (katastritunnus 66904:002:0033).
- Tootmisbaasi kinnistu lääneosa (katastritunnus 66904:002:0034) on transpordimaa sihtotstarbega raudteeharu, mis ühendab põhikinnistut Tallinn-Lelle-Pärnu raudteega.
- Planeeritava kinnistu põhiosal (katastritunnus 66904:002:0033) on kolm sihtotstarvet - tootmishoonete maa, transpordimaa ja sihtotstarveta maa.
- Rapla valla üldplaneeringu järgi on tegemist olemasoleva tootmishoonete maaga.

3.2. Maa kuuluvus

Planeeritaval maa-alal asub:

- Tiitsu tootmisbaasi kinnistu (66904:002:0033) - omanik AS Teede REV-2
(66904:002:0034)
- T-20145 Ülejõe-Ridaküla katastriüksus - osaliselt
(66904:002:1082)

Maa-ala piirneb:

- Tiitsu kinnistuga
(66904:002:1081)
(66904:002:1082)
(66904:002:1083)
- Väljaotsa I kinnistuga
(66904:002:1010)
- Sopi kinnistuga
(66904:002:1070)
- Tihno talu kinnistuga
(66904:002:1070)
- Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee kinnistuga
(66904:002:1081)
- Väljaotsa kinnistuga
(66904:002:0039)

3.3. Kitsendused maakasutusele

- Planeeritavat maa-ala läbiva riigimaantee kaitsevöönd on 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge (vt. Teeseadus §13 lg 2) ja sanitaarkaitsevöönd 60 m (vt. Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilised tingimused lisas 2.1.).
- Raudtee kaitsevööndi laius rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) on väljaspool linnu ja asulaid 50 m (vt. Raudteeseadus §3 p 6).
- Alla 1 kV (0,4 kV) pingega õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini on 2 m, kuni 20 kV (10 kV) õhuliini korral 10 m ja 35-110 kV pingega liinide korral 25 m (vt. VV 2.Juuli 2002.a. määrus *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*).
- Elektrivõrgu maakabelliini kaitsevöönd mõlemal pool liini on 1 m (vt. VV 2.Juuli 2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*).
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa - aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on olenevalt torustiku siseläbimõõdust 2 -3 m (vt. Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a. määrus nr 76 *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*).
- Gaasipaigaldise torustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel kaitsevööndi ulatus on A- ja B- kategooria korral 1 m (vt. VV 2.Juuli 2002.a. määrus nr 212 *Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus*).
- Elektroonilise side maakaabli (liinirajatise) kaitsevöönd on maismaal 2 m liinirajatise keskjoonest (vt. Elektroonilise side seadus §117 lg 2 p 1).

3.4. Hoonestus

- Peale Tiitsu asfaltbetoonitehase likvideerimist planeeritava Tiitsu kinnistu põhiterritooriumil (katastritunnusega 66904:002:0033) asuvad mitmest ajajärgust pärinevad amortiseerunud tootmishooned ja rajatised ning osaliselt demonteeritud tootmishoonete karkassid.
- Kasutuses on kaalumaja, olmeruumid ja liiva- ning killustiku pesukompleks koos laoplatsidega.
- Tiitsu kinnistu lääneosa (katastritunnusega 66904:002:0034) on hoonestamata.

3.5. Tehnovarustus

- Raudteeharu maa-alaga ristub piki Tallinn-Lelle- Pärnu raudteed kulgev 35 kV õhuliin ja piki Ülejõe-Ridaküla maanteed kulgev 10 kV õhuliin (Juuru fiider).
- Planeeritavat kinnistut elektrienergiaga varustaval 10,0 kV õhuliini (fiidri haruliini) toitel on kaks 10/0,4 kV alajaama - Tiitsu (3x400A) ja Teltomati (3x600A).
- Maa-ala läbivad 0,4 kV õhu- ja maakaablid ning sidekaablid.
- Tootmisterritooriumil asub ilma nõutava sanitaarkaitsealata puurkaev - pumbamaja ja lühike veevarustustorustik.
- Tootmisbaasi idaosa endises karjääris asuvad tiigid.

3.6. Teed ja tänavad

- Planeeritava kinnistu põhiosa asub asfaltbetoonkattega Ülejõe-Ridaküla kõrvalmaantee nr 20145 ääres.
- Endise Tiitsu asfaltbetoonitehase territooriumil oli maanteelt kaks asfalteeritud mahasõitu, üks nendest ei ole enam kasutusel.
- Maanteega ristuvad Tiitsu tootmisbaasi raudteeharud on tootmisterritooriumi ühenduseks Tallinn-Lelle- Pärnu raudteega.

3.7. Haljastus

- Endise karjääri põhjas asuva Tiitsu tootmisbaasi kinnistul kõrghaljastus praktiliselt puudub, v.a. võsa tiikide vahel.
- Tootmisbaasi sissesõidutee äärne nõlv on kaetud tiheda segametsaga, mis on kaitsehaljastuseks endisele Tiitsu talule.
- Võsa ääristab ka tootmisbaasi raudteeharu.

4. PLANEERIMISE ETTEPANEK

4.1. Üldist

- Detailplaneering lähtub kehtiva Rapla valla üldplaneeringu ettepanekutest planeeritava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni osas, seega üldplaneeringu põhilahendust käesolev detailplaneering ei muuda.
- Detailplaneeringu vormistamisel on (lähteülesandele vastavalt) kasutatud Keskkonnaministeeriumi 2002.a. väljaande *Planeeringute leppemärgid* kruntide kasutamise sihtotstarbe mõisteid (edaspidi lühend **dp**).
- Planeeritavate kruntide sihtotstarbe määramisel on paralleelselt lähtutud VV 24.01.1995 määruse nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused* nõuetest (edaspidi lühend **kat**).
- Planeerimisettepanek lähtub maaüksuste piiridest, juurdepääsu-võimalustest ja tehnorajatiste vajadustest ning detailplaneeringu lähteülesande nõuetest.
- Detailplaneering näeb ette vana tootmistsooni rekonstrueerimist väikesemahuliseks tehnopargiks. Tiitsu kinnistule planeeritavatele kruntidele tuleb kõne alla vaid keskkonnaohutu tootmisprofiiliga ettevõtete rajamine.

4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek

- Planeeritava Tiitsu kinnistu põhiosa jagamise tulemusena on ette nähtud moodustada 6 tootmishoone maa (**dp**) ehk tootmismaa (**kat**) krunti (suurusega 17376 - 49851 m²) ja lisaks üks tee ja tänava maa ehk transpordimaa krunt kinnistusesele juurdepääsuuteele.
- Planeeritava puurkaevu ümber on moodustatud eraldi krunt (veetootmise ehitise maa ehk tootmismaa).
- Planeerimislahendusega on määratud kruntide ehitusõigus ja muud näitajad ning piirangud kruntide kohta (vt. joonis 2, Detailplaan ja seletuskirja tabel 1 ning pk 4.8, Keskkonnatingimused).
- Andmed kruntide moodustamiseks on toodud seletuskirja tabelis 2 ja joonisel 2.
- Tootmishoone maale on kantud võimaliku hoonestusala piirid arvestades nii kaitsevööndeid ja kajasid kui ka rekonstrueerimist võimaldava oleva hoonestuse asukohta.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse VV 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

- Hoonestusala kaugus naaberkinnistute piirist on reeglina planeeritud suurem, kui tuleohutusnõuetest tulenev minimaalne 4 m. Väiksemate tootmishoone maa kruntidel on planeeritavad hoonestusalad ühendatud, et anda võimalus olenevalt perspektiivse tootmise iseloomust neid ühiselt kasutada.
- Kui naaberkruntide hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, siis tule leviku piiramine tagatakse ehituslike abinõudega. Sel juhul on soovitatav servituudi seadmine ühise hoonestusala kruntide piirialale.
- Joonisel 2, Detailplaan on näidatud võimalikud juurdesõidud planeeritud kruntidele ja parkimisaladele (vt ka põhilahendust illustreeriv joonis 4). Igale tootmishoone maa krundile on ette nähtud tagada kaks juurdepääsu.
- Servituudid on kantud joonisele 2, Detailplaan ja joonisele 3, Tehnovõrkude plaan ning on toodud tabelis 1, Näitajad kruntide kohta.

Näitajad kruntide kohta

TABEL 1

pos. nr.	krunt	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind (maks.) m ²	täisehit %	korruselisus (maks.)	hoonete arv krundil	maa siht-otstarve ja osakaalu % (dp)	maa siht-otstarve ja osakaalu % (kat)	sulet. bruto-pind m ²	hoone maks. kõrgus m	min. tule-püsiv. klass	servituudi vajadus, piirang, märkus
1	Krunt 1	28582	10000	35	3	*	TH-100	T-100	11000	11	TP3	kanalisatsiooni,-survekanalisatsiooni, sadevete kanalisatsiooni, reoveepuhasti ja -pumpla servituut, reoveepuhasti sanitaarkaitseala, riigimaantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd, tuletõrjeveetiik
2	Krunt 2	49851	17400	35	3	*	TH-100	T-100	19140	11	TP3	veetorustiku ja alajaama servituut, puurkaevu sanitaarkaitseala, tuletõrjeveetiik
3	Krunt 3	19555	6800	35	3	*	TH-100	T-100	7480	11	TP3	tuletõrjeveetiik
4	Krunt 4	22071	7700	35	3	*	TH-100	T-100	8470	11	TP3	kustutusvee tarnetoru servituut, tuletõrje veevõtukoht, tuletõrjeveetiik

pos. nr.	krunt	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind (maks.) m ²	täisehit %	korruselisus (maks.)	hoonete arv krundil	maa siht-otstarve ja osakaalu % (dp)	maa siht-otstarve ja osakaalu % (kat)	sulet. bruto-pind m ²	hoone maks. kõrgus m	min. tulepüsiv. klass	servituudi vajadus, piirang, märkus
5	Krunt 5	19797	6900	35	3	*	TH-100	T-100	7590	11	TP3	riigimaantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd
6	Krunt 6	17376	6000	35	-	*	TH-100	T-100	6600	11	TP3	alajaama servituut, riigimaantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd
7	Krunt 7	12431	-	-	-	-	LT-100	L-100	-	-	-	tehnovõrkude servituut, tuletõrje veevõtukohad
8	Krunt 8	14767	-	-	-	-	LR-100	L-100	-	-	-	kergliiklustee, kanalisatsiooni eesvoolu ja 10kV õhuliini servituut, õhuliini kaitsevöönd, reoveepuhasti sanitaarkaitseala
9	Krunt 9	400	40	10	1	1	OV-100	T-100	40	4	TP3	puurkaev
10	Ülejõe-Ridaküla mnt lõik	1192	-	-	-	-	LT-100	L-100	-	-	-	survekanalisatsiooni ja gaasitorustiku servituut, raudtee ülesõidukoht, avalik kasutus

MÄRKUSED:

Lahtine hoonestusviis, katuseharja suund paralleelne või risti teega, katusekalle 0 - 45°, arhitektuurset kujundust ja välisviimistlust reguleerivad tegurid on vabad.

*Hoonete arv krundil sõltub perspektiivse tootmise iseloomust.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldist

- Planeeritava kinnistu piirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioonisüsteem.
- Lähim perspektiivne liitumispunkt Rapla süsteemiga on rajatavas Uusküla elamurajoonis.

Planeeritud veevarustus

- Tiitsu tootmisbaasi veevarustuseks on planeeritud uus puurkaev sanitaarkaitsealaga 50 m. Olev ilma nõutava sanitaarkaitsealata puurkaev tamponeeritakse.
- Planeeringuala puurkaevu veetarve on 30-40 m³/d.
- Planeeritava lokaalse ühisveevärgi vahendusel kindlustatakse vajalik majandus-joogivee ja tehnoloogilise vee saamine.
- Veetorustik on ette nähtud planeeritavatesse teekoridoridesse.
- Veetorustik on soovitatav monteerida plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele paigaldada sulgemisarmatuur.
- Planeeringuala veetorustiku kohta koostatakse eraldi projekt vastavate tehniliste tingimuste alusel.

Tuletõrjeveevarustus

- Tiitsu kinnistule planeeritud tootmishoonete minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 ja maksimaalse kubatuuriga üle 50 000 m³ arvutuslik kustutusvee kulu on maksimaalselt kuni 40 l/sek kolme tunni jooksul.
- Konkreetsete hoonete tootmise iseloomule vastav tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse VV 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega. Ehitusprojektidega täpsustatakse ka planeeritava ala kustutusvee vajadus, puuduv kustutusvee varu tagatakse krundisisiselt.
- Tulekustutusvee saamise põhiallikana on ette nähtud ära kasutada omavahel kraavidega ühendatud kahte tiiki, mis asuvad endises karjääris ja seetõttu on piisavalt (üle 1,5 m) sügavad ja vettpidavad. Lõunapoolsemat tiiki on ette nähtud suurendada.
- Teise tulekustutusvee allikana on planeeritud juurdesõidutee ääres asuva vana tiigi-veehoidla süvendamine. Tiik tuleb kaevata sellise sügavuseni, et talvel moodustuva jääkatte (paksusega kuni 1 m) alla jääks vajalik mahus (ca 500 m³) vett.

- Tiigist vee filtreerumise vältimiseks tuleb tiigi nõlvad ja põhi katta kilest isolatsioonikihiga. Kui tiik ei täitu tulekustuseks nõutava veehulgaga looduslikult, siis selle täituvus tagatakse veevõrgust voolikute kaudu. Suveperioodil on soovitatav tiigi vett aereerida.
- Soojustatud tuletõrje-veevõtukaevud on ette nähtud mahuga vähemalt 3 m³ ja on veehoidlatega ühendatud isevoolsete kun 100m pikkuste tarnetorudega. Tarnetoru läbimõõt määratakse arvutuste teel (min d=200 mm).
- Ühendustorule veevõtukaevu ette ehitatakse siibrikaev sulgemis- ja veevõtuarmatuuriga.
- Veekogusse ulatuva ühendustoru ots peab olema veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgusel ja allpool maksimaalset jääpaksust 1 m - vee sügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 m.
- Veekogu veepinna ja suurema tiigi äärde rajatava veevõtukoha platvormi kõrguste vahe ei tohi ületada 4m.
- Tuletõrje veevõtukohade juurde ja mujale tupiktee äärde 150 m tagant ette nähtud überpööramisplatside ja tiigiäärse veevõtuplatvormi kandevõimeks peab olema 25 tonni, platvorm peab olema varustatud veeremistõkkega.

Planeeritud kanalisatsioon ja sadevete ärajuhtimine

- Planeeritavasse juurdesõidutee koridori ette nähtud isevoolne kanalisatsioonitorustik võimaldab uute tootmiskruntide kanaliseerimist maante kaitsevööndisse planeeritavatesse maa-alustusse puhastusseadmetesse. Reoveepumpla ja survekanalisatsioonitrassi kaudu Tiitsu tootmisterritooriumi reoveed on suunatud eesvoolu.
- Eesvooluna on peale koostöös Maa ja Vesi AS-iga teostatud variantide kaalumist pakutud Vigala jõkke suubuvat raudteeäärset kraavi (vt. lisa 2.6).
- Tootmiskruntide sadeveed läbivad sadevete kanalisatsiooni kaudu õli- ja liivapüüdurit. Sadevete 1% max veehulk on 400 l/s ning olemasolev eesvool ja truup suudavad maksimaalsed vooluhulgad ära juhtida.
- Planeeringuala reoveehulk sõltub perspektiivse tootmise iseloomust (orienteeruvalt 30-40 m³/d).
- Kanalisatsioonitorustiku kohta koostatakse vastavate tehniliste tingimuste alusel eraldi projekt.
- Perspektiivis kaaluda kogu piirkonna Rapla ühiskanalisatsiooniga liitumist.

4.4. Elektrivarustus

- Perspektiivne elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Rapla - Järva piirkonna poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 91676 11.07.2006.a. (vt. lisa 2.5.).
- Planeeringuala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Rapla 10/35/10 kV alajaama Juuru 10 kV fiidri õhuliinilt.
- Tiitsu kinnistuga piirnevalt eelnimetatud liinilõigult on planeeritud maanteega ristuv 10 kV maakaabelliin, mis kulgeb tootmisbaasi juurdesõidutee koridoris.
- Seni Tiitsu tootmisbaasi elektrienergiaga varustanud Tiitsu 10 kV haruliini õhuliin kinnistu piirides likvideeritakse ja asendatakse teemaale planeeritud 10 kV maakaabliga.
- Likvideeritakse ka haruliini toitel olnud Tiitsu (3x400A) ja Teltomati (3x600A) alajaamad. Nende asemele tootmisbaasi territooriumile on koormuskeskselt planeeritud uued komplekt-alajaamad, mis seotakse 10 kV kaablitega ringtoiteks.
- Planeeritud tootmiskrintide elektrivarustamine on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinidega, kruntide piirile paigutatakse jaotus- ja liitumiskilbid.
- Liitumispunktide kaitseaparatuur sõltub perspektiivse tootmise iseloomust.
- Rajatava elektrivõrgu teenindamiseks määratava maa küsimused lahendatakse asjaõigusliku notariaalse maakasutuslepinguga.
- Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.
- Teekoridordesse on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse projekti koostamisel arvestada, et maantee ja tootmistsooni sissesõidutee ristmik peab olema valgustatud 100-150 m raadiuses (kaks tänavavalgustit ristmiku piirkonnas).
- Tootmisterritooriumi krundisisene valgustus lahendatakse krundi-kaupa tootmishoonete projekteerimise käigus.

4.5. Side

- Perspektiivne sidelahendus lähtub Elion Ettevõtted AS-i kirjast nr G1-8-41175-7/389 (vt. lisa 2.2.).
- Antud piirkonnas on Elioni vaskkaablivõrgu maht ammendunud. Planeeritavate tootmishoonete maa kruntide telekommunikatsiooni-ühendusega varustamine on lähiajal võimalik raadiolahendusena.
- Piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja / või RDSL raadiotelefoni- ning andmesidesüsteemiga, milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elioni esindusele.
- Planeeringualas on reserveeritud maa-alad võimalike maakaablite paigaldamiseks piki tootmisbaasi juurdesõiduteede koridore.
- Teekoridori on ette nähtud tõsta ringi ka praeguse kontorihooneni ja naaberelamuni viiv maakaabel, mille kohta koostada eraldi projekt.

4.6. Küte

- Planeeritud tootmiskruntidele on ette nähtud lokaalne küte.
- Vastavalt AS Gaasienergia tehnilistele tingimustele (vt. lisa 2.4.) soojavarustuse ühe alternatiivse variandina on maagaasi jaotustorustik algusega Ülejõe-Ridaküla maanteele projekteeritud perspektiivsest MOP=5,0 bar OP=4,0 bar gaasitorustikust, mida on planeeritud pikendada maanteekoridoris (8,5 m kaugusel tee teljest) põhja suunas.
- Tootmisbaasi jaotustorustik on planeeritud juurdesõiduteede koridoridesse.
- Kruntide piiri ette paigaldatakse maa-alused sulgeseadmed.

4.7. Teed ja platsid

- Planeeritava kinnistuga piirnev Ülejõe-Ridaküla riigimaantee (nr 20145) kaitsevöönd on 50 m ja liiklussagedusest tulenev sanitaarkaitsevöönd vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilistele tingimustele 60 m. Riigimaantee ala peab jääma avalikku kasutusse.
- Maantee äärde on ette nähtud minimaalselt 2,5 m laiune kergliiklustee. Sõidutee ja kergliiklustee vahelise eraldusriba laius heast projekteerimistasemest lähtuvalt on 7,5-10,0 m.
- Maanteega ristuvatest kahest Tiitsu tootmisbaasi raudteeharust manööverdusharu lühendatakse nii, et maanteealale jääb ristumine ainult ühe rööpmepaariga (reguleeritud ülesõidukoht). Kergliiklustee ja raudteeharu ristumisel tuleb tõkestada jalgratturi otsene väljasõiduvõimalus raudteele.
- Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele lahendatud Ülejõe-Ridaküla maantee poolt ühe mahasõiduga. Selleks on planeeritud rekonstrueerida kinnistusisene juurdepääsutee, mis ei ole avalikuks kasutamiseks. Kiirusepiirang tootmistsoonis on 30 km/h.
- Kuna on tegemist kinnistusisese tupikteega, siis selle äärde iga 150 m tagant ja teeharude lõppu on ette nähtud 25 t täismassiga tuletõrjeautode ümberpööramisplatsid suurusega kuni 18x18 m. Piisava kandevõime olemasolul võib ümberpööramiseks kasutada ka parkimisalasid.
- Planeeritud juurdepääsutee koridor on ette nähtud sellise laiusega, et võimaldada tehnotrasside ja kõnnitee rajamist piki tee äärt.
- Kuna on tegemist rekonstrueeritava tootmistsooniga, siis juurdepääsutee ristprofiili laius on määratud vastavalt veotäna rahuldavale projekteerimise lähtetasemele.
- Tee on planeeritud asfaltbetoonkattega ja sõidutee laiusega 6,5 m.
- Kruntidele on näidatud võimalikud sobivad juurdesõidud.
- Parkimine on ette nähtud väljaspool teekoridori maa - ala tootmismaa kruntidel. Vajadusel võib kaaluda kogu maa-ala teenindava sõiduautode parkimismaja rajamist.
- Orienteeruv parkimiskohtade arv on toodud joonisel 2, Detailplaan.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

pos. nr.	ehituse otstarve	norm. arvutus parkimiskoht (PK) /suletud brutopinna m ²	TABEL 3	
			normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud kohtade arv
1	tööstusettevõtte	1/250x11000=44	44	44
2	tööstusettevõtte	1/250x19360=77	77	77
3	tööstusettevõtte	1/250x7480=30	30	30
4	tööstusettevõtte	1/250x8470=34	34	34
5	tööstusettevõtte	1/250x7590=31	31	31
6	tööstusettevõtte	1/250x6600=26	26	26
Planeeritaval alal kokku			242	242

4.8. Keskkonnatingimused

Haljastus ja heakorrastus

- Planeeritava maa-ala haljastamine toimub üksikute kruntide kaupa, säilitades olevat väärtuslikumat kõrghaljastust.
- Maanteega külgnevatele kruntidele on lisaks olevale kõrghaljastusele planeeritud rajada tihe mitmerindeline haljasriba, mis vähendaks müra ja tolmu mõju ning maa-ala visuaalset avatust. Kaitsehaljastuse ribad on planeeritud ka kogu tootmisterritooriumi ümber.
- Planeeritud tootmiskruntide piirdeaiad on reeglina ette nähtud rajada krundi piirile.
- Avaliku kasutusega juurdesõiduteed võib maantee poolt sulgeda väravaga.
- Kruntide piiretena võib kasutada läbipaistvat metall- või võrkaeda maksimaalse kõrgusega 1,5 m.
- Olmejäätmete kogumine toimub tootmiskruntidel kinnistesse konteineritesse. Tootmisjäätmete käitlemist organiseeritakse eraldi.

Keskkonnakaitse

Inimtegevuse mõju keskkonnale saab vähendada järgmiste abinõudega:

- keskkonda saastavate ja müra tekitavate tootmisprotsesside välistamine;
- lagunenuid rajatiste lammutamine;
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest ja -normidest;
- tolmuwabade sõiduteede ja platside rajamine;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- prügi esmase käitlemise organiseerimine kruntidel, olme- ja tootmisjäätmete tsentraliseeritud äraveo korraldamine;
- täiendava kaitsehaljastuse rajamine tootmistsooni piiridele.

Keskkonnamõjud

Käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamise käigus on Raplamaa Keskkonnateenistus teinud ettepaneku algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine (vt. kiri nr 39-12-3 /2021-2 09.11.2006 lisas lk 62). *Tiitsu tootmisbaasi kinnistu ja sellega piirneva Ülejõe-Ridaküla maantee maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine* on algatatud Rapla Vallavalitsuse otsusega nr 178 23. aprillil 2007.a.

Samas Keskkonnateenistuse kirjas nr 39 12-3/2021-2 toodud märkuste alusel on projekteerija poolt detailplaneeringu jooniseid 1-4 ning seletuskirja parandatud ning täiendatud (vt. kooskõlastuste koondtabel lk 44).

Käesolevat detailplaneeringut on täiendatud ka vastavalt 2008.a. OÜ Maaplaneeringud poolt (töö nr 293-07) koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandele.

- Nagu näitavad Uusküla veehaarde sanitaarkaitseala uurimise ja sanitaarkaitseala piiride täpsustamise tulemused, planeeritava Tiitsu tootmisbaasi maa-ala jääb väljaspoole veehaarde sanitaarkaitsevööndit.
- Tootmisbaasi maa-ala osaliselt piirneb VV 27.07.2006 määrusega nr. 175 kaitse alla võetud Ridaküla hoiualaga (vt. skeem 2 lk 18a). Põhja- ja pinnavee seisundi uuringud näitavad, et tootmis-tegevusega seotud veerežiimi muutmist Ridaküla hoiualal ei toimu.
- Asfaltbetoonitehase jääkreostuse (pinnasekuhjatis, maapealsete mahutite sisu) likvideerimine endise karjääri territooriumil toob kaasa keskkonnaseisundi paranemise. Krundil nr 2 olev pinnasekuhjatis nõuab enne ala kasutusele võtmist pinnase keskkonnaohutuse uuringuid.
- Planeeritava Tiitsu karjääri maa-ala korrastamise käigus 4-5 aasta pärast lõpetatakse tolmu- ja mürarohke ning suurt veehulka nõudev Tiitsu-II karjäärist sisseveetava kruusa ja liiva pesemisprotsess.
- Tehnopargi uutele kruntidele kavandatavate tootmisettevõtete tootmisprofiil peab olema keskkonnaohutu, vältimaks olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.
- Tehnopargi kanaliseerimine on lahendatud maa-alale planeeritud kinnise reoveepuhasti abil. Puhastatud reoveed (tootmis- ja olmereovesi) suunatakse olemasoleva eesvoolu kaudu Vigala jõkke (vt. lisa 2.6.).
- Eraldi õli- ja liivapüüdjat (mitte reoveepuhastit) läbinud sademevesi suunatakse samasse eesvoolu. Põhjaveelise toitumisega suurde tiiki on igasuguste reostavate ainete suunamine keelatud.
- Tuleb rakendada meetmeid (eelnev projekt jms), mis väldiks eesvoolu suunatud heitvete imbumist põhjavette, et kraav ei toimiks imbsüsteemina.
- **Planeerimisettepaneku realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid, kui rakendatakse KSH aruandes esitatud leevendavaid meetmeid ning arvestatakse selle soovitustega.**

4.9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- üldkasutatavate teede selge eristamine;
- autode ja jalakäijate teede omavaheline ühendamine;
- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- kogu maa-ala korrashoid;
- maa-ala võimalikult suure nähtavuse (jälgitavuse) kindlustamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine);

4.10. Näitajad planeeritava ala kohta

TABEL 4

PLANEERITAVA MAA-ALA BILANSS				PARKIMISKOHTADE ARV		SULETUD BRUTOPINDADE BILANSS	
tähis	maakasutuse sihtotstarve kat/dp	pindala m ²	%	normatiivne	planeeritud	pindala m ²	%
T /TH, OV	Tootmismaa /tootmishoone ja veetootmise ehitise maa	157632	85,3	242		60320	100,0
L /LT	Transpordimaa /tee ja tänava maa	12431	6,7	-	-	-	-
L /LR	Transpordimaa /raudteemaa	14767	8,0	-	-	-	-
TIITSU TOOTMISBAASI KINNISTU (katastritunnus 66904:002:0033 - 0034) KOKKU		184830 m² (18,48 ha)	100%				
L /LT	Transpordimaa / tee ja tänava maa (kinnistuga piirnev maantee nr.20145 lõik)	1192					
PLANEERITAV ALA KOKKU		186022 m² (18,6 ha)					