

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneering asub Rapla linnas.

Planeeringu ala hõlmab nelja katastriüksust :

Kodu tn 13 (67001:002:1070) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 452 m²,

Kodu tn 15 (67001:002:1080) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 549 m²

Kodu tn 17 (67001:002:1090) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 553 m²

Kodu tn 19 (67001:002:1100) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 690 m²

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistutest Kodu tn 13, Kodu tn 15, Kodu tn 17 ja Kodu tn 19 uue krundi moodustamine, sellele ehitusala määramine, ehitusõiguse andmine, arhitektuurehituslike tingimuste määramine, juurdepääsuteede lahendamine, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine, tehnoloogiliste võrkude paiknemise ja varustatavuse väljaselgitamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine.

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 5.1.4-on minimaalne Rapla linna krundi suurus 1000m², moodustatava krundi suurus on ca 2244m², krundi suurus sõltub katastriüksuste mõõdistamise tulemusest. Antud hetkel krundid moodustatud plaanimaterjali alusel, täpne pindala puudub.

2. Alusmaterjalid

- Planeeringu algatamise taotleja: Aavo Bollverk'i taotlus Rapla Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks.
- Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta 28.08.2014 nr 30
- Rapla Valla üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
- Rapla valla ehitusmäärus
- Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Jaagu Kinnisvara poolt 29.07.2014 koostatud maa-ala geodeetilist alust M 1:500 töö nr 2014-058. Koordinaadid on määratud L-EST 97 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

3. Olemasolev olukord:

Kodu tänava kinnistute detailplaneeringu ala asub Rapla üldplaneeringuga määratud Rapla linna tiheasustusalas. Planeeritav ala pind on 3145m².

Kodu tn 13, Kodu tn 15, Kodu tn 17, Kodu tn 19 kinnistu omanik on Aavo Bollverk.

Planeeritavat ala ümbritseb kolmest küljest reformimata riigimaa, kagupoolses küljest kinnistu Kodu tn 21. Pinnasereljeef on suhteliselt tasane ühtlase kaldega lõuna suunas. Planeeringualal ümbritseb kõrghaljastus kirdest, kagus aianduskooperatiivi krunt ja edelas kinnistute piirist ca 7m kaugusel Kodu tänav.

Veetrassi liitumispunktid on olemas Kodu tn 2 kinnistu piiril.

Planeeringu alal puuduvad kanalisatsiooni liitumispunktid. Lähim kanalisatsiooniga liitumispunkt asub Jõe tänava ja Kodu tänava ristmikul, mis on 115m kaugusel moodustatava krundi piirist.

Planeeringualal puudub sidekaabel.

Elektri liitumiseks on jaotuskilp Kodu tänava kruntide poolses servas.

Planeeritaval maa-alal ei ole muinsuskaitse ega looduskaitsealuseid objekte.

4. Planeerimislahendus

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeritav maa-ala koosneb neljast eraldi kinnistust. Kõikide kruntide sihtotstarve on 100% elamumaa.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivat Rapla valla üldplaneeringut.

Planeeritav ala asub Rapla valla detailplaneeringu kohustusega maa-alal ja ei ole üldplaneeringut muutev.

Planeeritavale elamukrundile kavandatakse ühepereelamu ja selle abihoone rajamine.

Mooduststavale krundile võib ehitada kuni 3 hoonet (1 eluhoone ja 1 abihoone, lisaks välikamin, grillkoda ja kasvuhoone). Hooned võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele ja suurim hoonete ehitusalune pind on 1530m². Hhoone ehitusaluseks pinnaks on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtmete järgi

Ehituse projekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla valla arhitektiga.

.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

lubatud korruselisus	2 korrust
välisviimistlusmaterjalid	palk, kivi, krohv või puitlaudis;
katusekalle	viilkatus, kaldega 30-45 kraadi, kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vahelduvust;
põhihoone katuseharja suund	risti kinnistu kagupoolse ja edelapoolse piiriga;
piirded	puitlipaied, metallvõrkpiire (piirde võib dubleerida hekiga) kõrgus 1,2-1,5m; vältida osaliselt piiretega ümbritsetud õuealade rajamist

Ehitiste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 vastu võetud määrusest 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 4,0m. Abihoone kuja jääb tänava maa-alamale ja Kodu tn 21 krundi piirist 1m kaugusele. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse ehitise projekteerimise käigus. Hooned tuleb ehitada põhijoonisel näidatud hoonestusala piiridesse. Planeeritud hoonete omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 4m.

4.2 Teed ja liiklus.

Moodustatava krundi juurdepääs on planeeritud Kodu tänavalt. Mahasõiduks arvestada järgmisi tingimusi: mahasõidu teekate ehitada laiusel 4,5m, mahasõit ehitada tänava suhtes täisnurga all; krundisisene tee laiusel 3m. Parkimiskohad on lahendatud kinnistu piires. Vastavalt EVS 843:2003, tabel 10.2 peab planeeritavatele kruntidele ette nägema 3 parkimiskohta. Kodu tänavale ei planeerita kõnniteed, kuna liiklustihedus on väga väike.

4.3 Haljastus ja heakord

Kruntidel puudub haljastus. Haljastuse rajamist alustatakse koos ehitustöödega. Kruntidele rajatakse piirdeaiad maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Olmejäätmete kogumine toimub krundil paiknevasse konteinerisse ja äravedu vastavalt Rapla valla korraldatud jäätmeveo rakendamise määrusele 30.12.2010 nr 25. Jäätmete konteineri asukoht määratakse hoone projektiga. Pereelamus tekkivate biojäätmete kompostimine peab toimuma oma kinnistul. Sademeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse pinnasesse oma krundi piirides või juhitakse krundist edelas asuvasse kraavi.

4.4 Tuleohutus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.okt 2004 määrusele nr 315 ja tuletõrjee standardile EVS 812 osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähim tuletõrje veevõtuhüdrant, tootlikkusega 10 l/sek, asub Rapla linnas Jõe tänava ja Karja tänava ristmikul (proj. alast 200m kaugusel). Vigala jõgi asub krundist 55m kaugusel.

Tuletõrjee tagamiseks rajatakse kinnistu piirile veemahti suurusega 10m³. Planeeritud uue üksikelu puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3, naabruses olevast hoonest planeeritaks ehitada elamu 10m kaugusele. Juhul kui on vajadus ehitada hooned lähemale kui 8m, siis tuleb hoonetele projekteerida täiendavad tuleohutusmeetmed – rajada hoonetele tulemüürid vms.

4.5 Keskkonnakaitse abinõud:

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse rajamine
- jäätmete kogumine ja äravedu
- veevarustus tsentraalsest veevõrgust
- reovee kanaliseerimine aleviku ühiskanaliseerimisvõrku või paigaldada ajutine kogumismahuti.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veetrassiga liitumine on kooskõlastatud Rapla Vesi AS-iga.

Krundile veetrassi liitumispunkt viiakse läbi Kodu tänava.

Lähim olemasolev kanalisatsiooniga liitumispunkt asub Jõe tänaval ja Kodu tänava ristmikul 115m kaugusel projekteeritavast elamust.

Erandina võib hoonestatud ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt ühiskanaliseerimisega kaetaval alal, kuni ühiskanaliseerimise rajamiseni, uute ja rekonstrueeritavate ehituste puhul kasutada reovee kohtkäitlusviisidest reovee kogumist kogumismahutisse. Antud juhul antakse reovee kohtkäitlusluba kuni kaheks aastaks, kusjuures kinnistu omanik peab endale võtma kohustuse tähtaja möödumisel kinnistu ühiskanaliseerimisega liitumiseks. Kui kohtkäitlusloa lõppemise tähtajaks pole ühiskanaliseerimine valminud, võib luba erandkorras pikendada. (Kinnitatud Rapla Vallavolikogu 27. Novembri 2003 määrusega nr 42, Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri).

Vihmaveed hajutatakse oma krundi piires.

4.7 Elektrivarustus.

Elektrivarustus on tagatud 0,4kv elektrivõrgust krundi piiril, (joonis LP1622-1).

.

4.8 Telekommunikatsioon.

Sideühendus luuakse mobiilse interneti kaudu.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadm

Kuritegevuse ohjamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtiga. 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 järgitavuse põhimõtet rakendades peab

arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrusega. 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.

ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada

mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsesti läbi

arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala

lomulikke jälgitavust ja kaitstust.

KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt

hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Seletuskirja koostas: Jaak Mürsepp