

TELLIJA: RAPLA VALLAVALITSUS

**RAPLA MAAKOND
RAPLA VALD
TUTI KÜLA
KARJAMARDI MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR 26404

Maa-amet, kõik õigused kinnistud

**ARHITEKTIBÜROO HOERDELOÜ
TALLINNA MNT. 14 RAPLA**

ARHITEKT

A. VAARPUU

2007

OTSUS

Rapla

27. detsember 2007 nr 88

Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringuga on kavandatud Rapla valla Tuti külas asuva Karjamardi kinnistu nr 962537 (katastriüksus 66904:003:1192) maa-alale elamumaad, tootmismaad puurkaevu ja alajaama tarbeks ning on määratud juurdepääsuteed kruntidele 6690023 Sõerumäe- Alu teelt. Detailplaneeringuga muudetakse Rapla valla üldplaneeringut.

Võttes aluseks "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" paragrahvi 22 lõike 1 punkti 33 ja "Planeerimisseaduse" paragrahvi 24 lõike 3, Rapla Vallavolikogu
o t s u s t a b :

1. Kehtestada Rapla vallas Tuti külas asuva Karjamardi kinnistu maa-ala detailplaneering.
2. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada vaide esitamisega „Haldusmenetluse seaduse” paragrahvide 74 - 76 alusel või Tallinna Halduskohtus „Halduskohtumenetluse seadustiku” paragrahvides 9, 9¹ ja 10 sätestatud korras.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Sassi
Volikogu esimees



RAPLA MAAVANEM

KORRALDUS

Rapla

20. detsember 2007 nr 4003

Järelevalve detailplaneeringu üle

“Planeerimisseaduse” § 23 lg 1 p 2 alusel:

1. Annan heakskiidu Arhitektibüroo Hoerdel OÜ koostatud ja Rapla Vallavalitsuse poolt esitatud dokumendi „Rapla maakond, Rapla vald, Tuti küla, Karjamardi maaüksuse detailplaneering”. Planeering on valmis kehtestamiseks.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavaks tegemisest, esitades vaide Rapla Maavalitsusele haldusmenetluse seaduse § 74-76 sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku § 9, 9¹ ja 10 sätestatud korras.


Tõnis Blank

KINNITUSMÄRGE

Rapla Maavalitsus

Käesolevaga mina, maasekretär E. MATETSKII

kinnitan, et dokumendi arakuri on originaaliga samane.

Pärast koostamist dokumendis tehtud muudatused/parandused

Raplas, 20.12. 2007. a.



OTSUS

Rapla

27. september 2007 nr 67

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" paragrahvi 18 lõike 1, lõike 2 punkti 2 ja paragrahvi 19 punkti 1, Rapla Vallavolikogu
otsustab:

1. Võtta vastu Rapla valla Tuti külas asuva Karjamardi kinnistu nr 962537 (katastritunnus 66904:003:1192) maa-ala detailplaneering Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks eesmärgiga planeerida maatulundusmaale elamukrundid ja juurdepääsuteed Sõrumäe-Alu teelt (6690023).
2. Korraldada käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestus 15. oktoobrist 2007. a kuni 28. oktoobrini 2007. a ning avaliku väljapaneku kohaks Rapla Vallavalitsuse (Viljandi mnt 17, Rapla) teise korruse fuajee.
4. Korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 29. oktoobril 2007. a algusega kell 11.00 Rapla Vallavalitsuses (Viljandi mnt 17, Rapla).
5. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada vaide esitamisega „Haldusmenetluse seaduse” paragrahvide 74 - 76 alusel või Tallinna Halduskohtus „Halduskohtumenetluse seadustiku” paragrahvides 9, 9¹ ja 10 sätestatud korras.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkiri/

Väino Sassi

Volikogu esimees

Algus kell 11⁰⁰

29.10.2007^a

OSALESID:

10. Osatööd kütorsel detail –
planeeringu lahendamise
kaks. Arvutamine
murus, ristlõikes, kinnis
avaliikest ei hõlmanud
kayamardi detailplaneeringu
saatus

Edgarnekuld ega märkest i esitad

Protokollis : No Saar
Rajla valia

неопределенно



Rapla maavanem
Tallinna mnt 14
79513 Rapla

06. juuli 2007 nr 7- 1.3/ 1758

Detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse määramine

Palun määrata Rapla Vallavolikogu 29.06.2006.a otsusega nr 45 algatatud Rapla vallas, Tuti külas asuva Karjamardi kinnistu ja sellega piirneva Sõerumäe-Alu tee maa-ala detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse. Detailplaneering sisaldab Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Lugupidamisega



Aare Heinvee
Vallavanem

Lisa: 1. Karjamardi kinnistu detailplaneering



Ülo Saar 48 90535



RAPLA MAAVALITSUS

Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17
79511 RAPLA

Teie 06.07.2007 nr 7-1.3/1758

Meie 06.08.2007 nr 5-2/1287

Lisakooskõlastusvajaduse määramine

Tulenevalt Planeerimisseaduse § 16 lg 4 punktist 4 ja § 17 lg 3 punktist 2 olen seisukohal, et Arhitektibüroo Hoerdel OÜ poolt koostatud ja Rapla Vallavalitsuse poolt esitatud dokument "Rapla maakond Rapla vald Tuti küla Karjamardi maaüksuse detailplaneering" on vaja kooskõlastada:

1. **Elion AS-iga**, kuna esitatud materjalidest ei selgu, kas planeeringualal esineb telefoni- ja andmeside võrgu kaablid ning kooskõlastus tehnovõrkude valdajatelt on nõutud ka omavalitsuse enda poolt. Planeeringujoonisel on sidevõrk kavandatud, aga seletuskirjas kajastamata;
2. **Kanaliseerimisteenuse pakkujaga**, kuna ühiselt oleks vajalik määrata tulevane liitumispunkt üldkanaliseerimisega ning teavitada teenuse pakkuja võimalike uute klientide lisandumisest. Kooskõlastus tehnovõrkude valdajatelt on nõutud ka omavalitsuse enda poolt.

Lisaks juhin Teie tähelepanu järgmistele asjaoludele:

1. Planeeringudokumendi kaanel on tellijana märgitud OÜ CityInvesteeringud & Konsultatsioonid. Rapla Vallavalitsuse ja Arhitektibüroo Hoerdel OÜ vahelise 15.02.2007 lepinguga nr 018/DET on antud õigus planeeringu koostamise(ks)/korraldamiseks üle arhitektibüroole. Tuletan meelde, et vastavalt Planeerimisseaduse § 10 lg 6 saab planeeringu tellijaks olla ainult kohalik omavalitsus, kuna tegemist on juhuga, mil detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga;
2. Planeeringu algatamise otsuses ja planeeringus endas ei ole ühtegi põhjendust selle kohta, miks on vajalik muuta kehtivat üldplaneeringut. Seda nõuab Planeerimisseaduse § 9 lg 7;
3. Planeeringu vormistamisel ei ole kasutatud vallavalitsuse poolt lähteülesandes nõutud planeeringute leppemärke;
4. Planeeringu põhijoonisel ja trasside plaanil ei ole näha kruntide ühendamine kanalisatsiooniga;
5. Planeeringu seletuskirjas on täiesti käsitlemata jäetud teema „Sidevarustus“;

6. Planeeringu lähteülesandes nõutav kooskõlastamine vallavalitsusega ei ole võimalik, kuna vallavalitsus ise on planeeringu tellija.

Eeldusel, et saadakse vajalikud kooskõlastused ning et nendes toodud puudujäägid kõrvaldatakse ning planeering viiakse vastavusse seadusega, on planeering valmis vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks.

Tagastan Teile planeeringu materjalid.

Lugupidamisega



Elbe Künnapää
Rahandusosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Lisa: Planeeringu materjalid 1 eks

Tavo Kikas 4841104

Koopia: Rapla Vallavolikogu

ÄRAKIRI

Rapla vald Tuti küla, Karjamardi maaüksuse detailplaneering,
elamukruntide rajamise eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll.

09.01.2007.a.

Kohal oli arhitekt Anu Vaarpuu ja Rapla valla maanõunik Ülo Saare. Teisi huvilisi ei ilmunud.

Ülo Saare tutvus detailplaneeringu eskiislahendusega. Vastuväiteid ega ettepanekuid ei olnud.

 /Ülo Saare/

OTSUS

Rapla

29. juuni 2006 nr 45

Detailplaneeringu algatamine

Rapla vallas Tuti külas asuva Karjamardi kinnistu sihtotstarve on üldplaneeringu alusel maatulundusmaa. Kinnistu omanik soovib muuta katastriüksuse 66904:003:1192 sihtotstarbe detailplaneeringuga elamumaaks. Kuna detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Rapla valla üldplaneeringut, siis vastavalt "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" (edaspidi KeHJS) paragrahvi 33 lõikele 2 tuleb hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS-i paragrahvi 6 lõikes 1 nimetatud tegevust ja kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS-i paragrahvi 6 lõigetes 2-4 sätestatust ning seetõttu ei ole keskkonnamõjude strateegiline hindamine otstarbekas.

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" paragrahvi 9 lõike 12 ja paragrahvi 10 lõiked 5 ja 6, "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" paragrahvi 22 lõike 2 ja Anu Vaarpuu avalduse, Rapla Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada detailplaneering Rapla valla Tuti küla Karjamardi kinnistu (kinnistu nr 962537) katastriüksusel 66904:003:1192 ja sellega piirneval Sõerumäe - Alu tee (nr 6690023) 7,5 ha suurusel maa-alal eesmärgiga muuta maa sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks. Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Rapla valla üldplaneeringut.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Volitada Rapla Vallavalitsust sõlmima detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingut detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide "Haldusmenetluse seaduse" paragrahvide 74 - 76 alusel või kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustiku" paragrahvides 9, 9¹ ja 10 sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

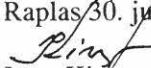
/allkiri/

Väino Sassi

Volikogu esimees

Kinnitan Rapla Vallavolikogu 29. juuni 2006. a otsuse nr 45 ärakirja. Ära kiri on samane originaaliga. Dokumendis puuduvad selle esialgse sisu muutmisele viitavad asjaolud.

Raplas 30. juunil 2006. a


Irma Kirst

Volikogu sekretär



Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 13/08/07/DET

Kellele: Anu Vaarpuu
Arhitektuuribüroo Hoerdel OÜ
Akadeemia tee 19 12618 Tallinn

13.08. 2007

Objekt : Rapla vald, Tuti küla, Karjamardi kinnistu
(katastritunnus 66904:003:1192 registrios nr962537)

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Rapla valla üldplaneeringut.
Planeeringuga jagatakse maatulundusmaa elamukruntideks määratakse juurdepääsuteed, parkimis- ja liikluskorraldus, muudetakse maatulundusmaa elamumaaks, jaotatakse kinnistu väikeelamumaa kruntideks, seatakse kruntidele ehitusõigus, määratakse elamukruntidele juurdepääsuteed Rapla vallale kuuluvalt Sõerumäe Alu teelt (nr.6690023)

Planeeringu eritingimused:

Detailplaneering viia läbi täismahus, projekti vormistamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.aastal välja antud "Planeeringute leppemärgid" leppemärke, detailplaneering koostada vastavalt EV planeerimisseaduse § 9 seatud eesmärkidele .

1. Määrates kinnistu ehitusõiguse, s.h.:

- krundi kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa;
- hoonete suurim arv krundil on kaks -pereelamu ja kõrvalhoone
- hoonete suurima lubatud ehitusalune pind on <400 m²;
- suurim lubatud kõrguse elamul kuni 9,0m, kõrvalhoonel kuni 5m, viilkatus 30-45°
- krundi suurus vähemalt 2000 m²

2. Lahendada haljastus ja heakorrasutus ning sadevete immutus oma krundil;

3. Parkimine korraldada oma krundil (min. kaks parkimiskohta);

4. Planeeringus näha ette kruntidele juurdepääsud Sõerumäe-Alu teelt;.

5.Planeeringus näha ette heitevee kogumine individuaalsetesse kogumismahutitesse, veevarustus rajatavast puurkaevust;

6. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevalt kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

- planeeringu koosseisus anda põhimõtteline planeeritavate ehitiste ja rajatiste tehnovõrkudega (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) varustamise lahendus
- detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

- asjast huvitatud isikutel sõlmida Rapla Vallavalitsusega leping planeeringu koostamise ja finantseerimise õiguste üleandmiseks.

Detailplaneeringu koostamisel lähtuda kehtivast planeerimisseadusest

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneeringu graafilne osa vormistada kuni kahe aasta vanusel ehitusgeodeetilisel alusplaanil M 1:500 mis vastab olemasolevale olukorrale (esitada digitaalselt).

Detailplaneeringu projekt kooskõlastada Lääne-Eesti Päästeteenistusega, Tallinna

Tervisekaitsetalituse Rapla osakonnaga, Raplamaa Keskkonnateenistusega ja tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering esitada Rapla Vallavalitsusele vastuvõtmiseks neljas identses eksemplaris (ka digitaalsel kujul – formaat dwg.).

Seadusega ettenähtud kooskõlastused peavad olema hangitud enne planeeringu vastuvõtmist

Lähteülesande koostas

Ülo Saar

56673275

ylo.saar@rapla.ee

EESTI ENERGIA AS
JAOTUSVÕRGU RAPLA-JÄRVA PIIRKOND

TEHNILISED TINGIMUSED Nr. 108399

Väljastatud: 07.02.07

Kehtivad kuni: 07.08.08

1. Tehniliste tingimuste taotleja: Arhitektuuribüroo Hoerdel OÜ
2. Taotleja aadress: Akadeemia tee 19 Tallinn Tallinn 12618
3. Taotleja telefon: 507 2860

4. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: Karjamardi detailplaneering

Karjamardi detailplaneering Sulupere küla Rapla vald Raplamaa

5. Tehniliste eeltingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded :

Soovitud : 3x16A

Soovitud peakaitse: 3x16A (19 krunti)

6. Elektriline aadress:

Toitealajaam: Rapla Toitefiider: Kuuseheki Jaotusalajaam:

Planeeritav Jaotusfiider: Planeeritav

Karjamardi kinnistu detailplaneeringuala elektrivarustuseks planeerida koormuskeskmelt uus 10/0.4kV komplektalajaam ja 0.4 kV maakaabelliin kinnistute toiteks. Komplektalajaama toide näha ette Sõerumäe ja Alasi AJ vaheliselt õhuliini lõigult mastist nr 42. Jätta servituudi ala ka planeeringu lõunapoolsesse serva kruntide 9 ja 10 piirile, et vajadusel võtta toide Ratsa ja Sõerumäe vaheliselt 10 kV maakaablilt. Samuti näha ette servituudi ala piki kruntidevahelist teeala, kruntide 1 ja 14 vahelt kuni planeeringuala läänepoolse servani, et vajaduselt liikuda planeeritavast alajaamast edasi 10 kV kaabelliiniga. Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (1m) ja õhuliini kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m). Kaabelliinidele määrata servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistutevahelisi insenervõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid), teha vastavad lihtkirjalikud kokkulepped kinnistute omanikega. Rajatava elektrivõrgu teenindamiseks määrata teenindusmaa küsimuse lahendamine asjaõigusliku notariaalse maakasutuslepinguga. Sõiduteega ristumisel kaablid paigaldada torusse. Krundi piirile näha ette transiit-liitumiskilbid, võimalusel kahele krundile üks mitmekohaline liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Projektiga lahendada (vastavalt elektripaigaldiste kohustusliku eeskirja EEI3-4 punkti 433.1 jt.) nõuetekohaste liigkoormuskaitse- ja liigpingekaitsete kasutamine. Planeeringus pidada kinni 10kV õhuliini ja kaabelliini kaitsevöönditest tulenevatest kitsendustest. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhusseaduse § 15-st. (Elektri- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndid ning nendega seotud kitsendused.) Valdaja peab kinni pidama Asjaõigusseaduse §158 lõige 1-st, Elektripaigaldise valdaja peab vastavalt kehtivale elektriõhusseadusele esitama "Teatise elektripaigaldise kasutuselevõtu kohta" võrguettevõtjale. Detailplaneeringu koostamise käigus saab informatsiooni olemasoleva elektrivõrgu ja seadmete kohta piirkonna meistri Hannes Roomet ja arendussektori projektijuhilt Alvin Tarkmees, kellega eelnevalt kooskõlastada detailplaneeringus planeeritavad trassimuudatused , uute trasside pakutav

kulgemine ning ehitatavate a. jaamade , elektriseadmete asukoht. Detailplaneeringu k oskõlastuse vormistab arendussektoris Alvin Tarkmees, Rapla Paju 3, tuba 208, tel. 7150524. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnoõrkude graafiline osa koos seletuskirja vastava osaga paberkandjal ja digitaalkujul. Failid aadressil alvin.tarkmees@energia.ee.

6. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

7. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtuteatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Enno Bender

Võrguehituse osakonna võrguarengu projektijuht

Alvin Tarkmees
(71)50524

Köite koostamisel osalesid :

Arhitektuurne osa arhitekt
arhitekt



Anu Vaarpuu
Argo Miller

arhitektibüroo
Hoerdel
arhitektibüroo
Hoerdel

RAPLA VALD, TUTIKÜLA, KARJAMARDI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav firma või isik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1.	Lääne-Eesti Päästkeskus Margus Piik	nr. 7-8/911-1 16.05.2007	Kooskõlastatud	joonis 26404-GP-02	
2.	OÜ Jaotusvõrk , Rapla-Järva Piirkond A.Tarkmees	13.06.2007	Kooskõlastatud	joonis 26404-GP-03	
3.	Tallinna Tervisekaitstalituse Raplamaa Osakond Liidia Joasaare	6-1/16 10.05.2007	Detailplaneering on hinnatud	lisatud kiri	Kirjas viidatud heitvete kogumine mahutitesse on muudetud kasutades kahte ühist kogumismahutit
4.	Raplamaa Keskkonnateenistus juhataja H.Kask	14.06.2007	Kooskõlastatud lisatud kiri	joonis 26404-GP-03	
5.	Elion Ettevõtte AS sideliiniinsener Margus Kantsik	nr. 6655345 11.09.2007	kooskõlastatud	joonis 26404-GP-03	


A. Vaarpuu

B. Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Lähteolukord
 - 2.1. Looduslikud tingimused
 - 2.2. Tehnovõrgud
3. Planeerimise lahendus
 - 3.1. Kinnistute koostamine
 - 3.1.1. Hoonestustingimused
 - 3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd
 - 3.1.3 Kinnisomandite kitsendused
 - 3.2. Liikluskorraldus.
 - 3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud
 - 3.3.1. Jäätmekäitlus
 - 3.4. Kuritegevuse ennetamine
 - 3.5. Insenertehniline lahendus.
 - 3.5.1. Veevarustus
 - 3.5.2. Tulekustutusvesi
 - 3.5.3. Kanalisatsioon
 - 3.5.4. Küte
 - 3.5.5. Sidevarustus
 - 3.5.6. Elektrivarustus

C. Joonised

- | | | | |
|---|------|------|-----------------------|
| 1. Topograafiline alusplaan | M 1: | 500 | 26404-TP-01 |
| 2. Illustratiivne joonis | M 1: | 500 | 26404-GP-00 |
| 3. Asendiskeem | M 1: | 5000 | 26404-GP-01 |
| 4. Põhijoonis | M 1: | 500 | 26404-GP-02 2-l lehel |
| 5. Välistrasside plaan | M 1: | 500 | 26404-GP-03 |
| 6. Elektriskeem | M 1: | 5000 | 26404-GP-04 |
| 7. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust | | | |

B. Seletuskiri.

1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla maakonnas Rapla vallas Tuti külas, Karjamardi maaüksust suurusega 6,0 ha.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Rapla Vallavolikogu otsus nr. 45 29.06.2006 Rapla valla, Tuti küla, Karjamardi maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 11/07/DET 03.07.2006
- Eesti Energia Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond tehnilised tingimused nr. 108399 07.02.2007
- topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (Rapla Maamõõdubüroo töö nr. 06-0203.)

Planeeringu eesmärkideks on:

- muuta Karjamardi maaüksuse maatulundusmaa elamumaaks, moodustades uued elamumaa krundid suurusega alates 2000 m².
- määrata kinnistute kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv kinnistul ja nende täisheituse %, hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind,
- määrata kinnistute hoonestusala;
- lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus.

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Rapla valla üldplaneeringut.

2. Lähteolukord.

2.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Rapla maakonnas, Rapla vallas, Tuti külas, jäädes Rapla ringteest läände. Maaüksuse põhja- ja lääneküljel kulgeb kohaliku tähtsusega kruusatee, mis suundub Alu-Sõõrumäe tee. Kinnistu on põhiosas kaetud kõrghaljastusega. Kinnistut läbivad kuivenduskraavid.

2. Tehnovõrgud.

Kinnistul puuduvad tehnovõrgud

3. Planeerimislahendus.

3.1. Kinnistute koostamine.

Rapla maakonna kehtiv üldplaneering on aastast 1997ning on muutunud juba valla arengut takistavaks. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev. Planeeringuala valikus on arvestatud Rapla valla kui terviku arengut suunates uusi elamualasid laiemalt Rapla linna ümber ja arendada valda kui tervikut.

Rapla vald, Tuti küla, Karjamardi maaüksusel, suurusega 6,0 ha on moodustatud 21 uut kinnistut, mis sihtotstarbe järgi jagunevad;

- 18 elamumaa kinnistut EE, kuhu on lubatud rajada ühepere elamud kahe korteriga elamud;
- 1 teemaa kinistu L;
- 2 tootmismaa Th kinnistut (puurkaev, alajaam)

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel (joonis 02).

Territooriumi bilanss detailplaneeringu liigituse alusel.

Pos. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1	elamumaa	EE	2250,0	100
2	elamumaa	EE	2287,0	100
3	elamumaa	EE	2129,0	100
4	elamumaa	EE	2171,0	100
5	elamumaa	EE	3007,0	100
6	elamumaa	EE	2787,0	100
7	elamumaa	EE	2919,0	100
8	elamumaa	EE	2127,0	100
9	elamumaa	EE	2329,0	100
10	elamumaa	EE	2040,0	100
11	elamumaa	EE	3583,0	100
12	elamumaa	EE	3150,0	100
13	elamumaa	EE	3239,0	100
14	elamumaa	EE	2692,0	100
15	elamumaa	EE	2732,0	100
16	elamumaa	EE	2938,0	100
17	elamumaa	EE	2259,0	100
18	elamumaa	EE	2727,0	100
19 pumbamaja	tootmismaa	Th	8155,0	100
20	transpordimaa	L	4440,0	100
21 alajaam	tootmismaa	Th	45,0	100
Planeeritav ala kokku			60000,0	100
millest:				
	elamumaa	EE	65372,0	79,4
	transpordimaa	L	4518,0	7,3
	tootmismaa	Th	8190,0	13,3

3.1.1. Hoonestustingimused

Klassikalised viilkatusega ühekorruselised elamud katusekaldega 30 – 45 °, lubatud teine-katusekorrus.

Välisviimistluseks on soovitatud kasutada puitvoodrit, loodulikku kivi, krohvi

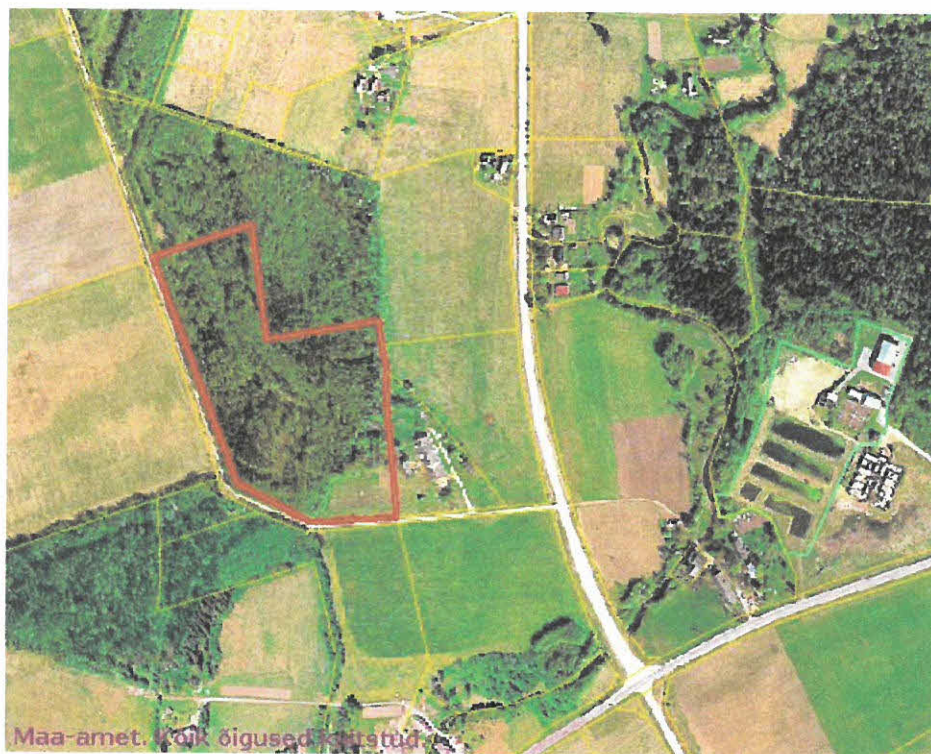
Kõik piirded (rõdud, trepikäsipuud, piirdeaed) peavad olema lihtsa kujundusega, täisnurkse geomeetrilise vormiga.

Elamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m, kõrvalhoone lubatud kõrgus maapinnast on 5 m .

3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd.

Detailplaneeringu ala paikneb Rapla vallas, Tuti külas, Rapla ringteest läänes. Kinnistu idapoolses osas paikneb üks talukompleks. Kinnistust läänesuunas on põllu- ja heinamaad.

Väljavõte katastriüksuse plaanist



3.1.3. Kinnisomandi kitsendused.

Krundisisesed ehituskeelualad:

Pos.	Sihtotstarve	Kitsendused
1.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
2.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
3.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala
4.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
5.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
6.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
7.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala
8.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala
9.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
10.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala
11.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
12.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
13.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd, drenaazi servituut 1+1 m
14.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
15.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
16.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
17.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
18.	elamumaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, määratud hoonestusala kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd
19.	tootmismaa	10 m teekaitsevöönd kinnistu piirist, kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd, puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50 m
20.	transpordimaa	kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd, veetrassi, kanalisatsiooni, sidekaabli, madalpinge 0,4 kV kaabli servituudid 1+1 m

Olemasolevale juurdepääsuteele, mis kulgeb pikki kinnistu piiri määratud servituudid 1+1 m 20.0 kV ja 0,4 kV kaabelliinidele, veevarustusele, kanalisatsioonile ja sidetrassile.

3.2. Liikluskorraldus.

Juurdepääs planeeringu alale on lahendatud kohaliku kruusakattega tee kaudu, mis suundub Rapla ringteele. Kinnistusisese juurdepääsutee laiuseks on ette nähtud 10 m,

Parkimine on elamukruntidel ettenähtud omal kinnistul.

Parkimiskohtade arvuks on arvestatud kaks igale elamukinnistule.

3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud.

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine,
- rajatavate elamute veetarbimine rajatavast Cm-V horisondi puurkaevust
- heitvee ärajuhtimine omapuhastitesse, peale tsentraalse kanalisatsioonitrassi rajamist liitumine.
- olmejäätmete teke ja äravedu väheses mahus,
- sadevete juhtimine pinnasesse,
- elamute kütteks on planeeringuga ette nähtud puidu baasil lokaalse katlamajad, (või kombineeritud elekter/puit).

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada detailplaneeringuga ettenähtud ehituskeelualal. Elamute projekteerimisel ning krundile paigutamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.

3.3.1. Jäätmekäitlus.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõtetelt. Soovitav on kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid (liitumine korraldatud olmejäätmeveoga vallas). Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

3.4. Kuritegevuse ennetamine

Kinnistud piiratakse piirdeaiaga, mis piiravad juhuslike möödakäijate sattumist kinnistutele. Hoonete ümbrus on valgustatud, hoonetele tuleb ette näha omaniku pikemaajalisel äraolekul töötav valvesignalisatsioon.

3.5. Insenertehniline lahendus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla maakonnas Rapla vallas Tuti külas paiknevat Karjamardi maaüksust, kuhu on planeeritud juurde kaheksateist ühepere, kahe korteriga elamut.

3.5.1. Veevarustus.

Planeeritaval alal on ette nähtud tagada vesi rajatava puurkaevu baasil

Planeeritava elamugrupi veevajadus:

$Q = 28,8 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$;

3.5.2. Tulekustutusvesi.

Tule kustutamiseks ette nähtud vee hulk saadakse planeeritavast tulekustutusvee mahutist 74 m^3 , mis paikneb puurkaevu kinnistul.

3.5.3. Kanalisatsioon.

Kanalisatsioon on ette nähtud lahendada kahe 50 m^3 kogumiskaevu baasil, peale tsentraalse kanalisatsioonitrassi väljaehitamist tuleb liituda.

3.5.4. Küte.

Planeeritud elamutel on soovitat kasutada puiduga köetavaid lokaalseid katlamaju või kombineeritud puit/elekter katlamaju.

3.5.5. Sidevarustus.

Planeeritud elamualal on näidatud perspektiivne sidekaabli asukoht.

3.5.5. Elektrivarustus.

Kavandatavate elamute elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Tehnilistele Tingimustele Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond nr 108399 07.02.2007

Vastavalt Tehnilistele Tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud maa-ala varustada elektrienergiaga kas Sõerumäe ja Alasi AJ vaheliselt õhuliini lõigult mastist nr. 42 või Ratsa ja Sõerumäe vaheliselt 10 kV maakaablilt.

Planeeritud teele on määratud servituudid 1+1 m 20.0 kV ja 0,4 kV kaabelliinidele, samuti on olemasolevale juurdepääsuteele, mis kulgeb pikki kinnistu piiri määratud servituudid 1+1 m 20.0 kV ja 0,4 kV kaabelliinidele.

Planeeritud kinnistute piirile on ette nähtud paigaldada liitumiskilp/transiitkilp koos kahetariifse arvestussüsteemi ning liitumispunkti kaitsmega 3x16A. elamu kohta.

Krundi sisestuskaablid AXPK vastavalt tarbimisele.

