

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Asukoht
 - 2.2. Maa kuuluvus
 - 2.3. Maaüksuse üldiseloostus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Planeerimislahenduse eesmärk
 - 3.2. Planeeritava ala krundimine
 - 3.3. Planeeritava ala maabilanss
 - 3.4. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded
 - 3.5. Haljastus ja heakorrastus
 - 3.6. Liikluskorraldus
 - 3.7. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.8. Elektri lahendus
 - 3.9. Keskkonnakaitse
 - 3.10. Tuleohutusabinõud
 - 3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

II LISAD

1. Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks
2. Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded, väljastanud Rapla Vallavalitsus, 29.veebruar 2008
3. Rapla Maaparandusbüroo poolt väljastatud tingimused, koos täiendavate skeemidega, 3 lehel, väljastatud 11.august 2008
4. Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks, koos täiendavate skeemidega, 4 lehel, väljastanud AS Matsalu Veevärk, 20.oktoober 2008
5. Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regioon, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.145657, koos täiendavate skeemidega, 4 lehel, väljastatud 04.06.08.
6. Kooskõlastuste koondtabel

III JOONISED

- | | |
|---|------------|
| 1. Asukoha skeem | M 1 : 5000 |
| 2. Geodeetiline maa- ala plaan | M 1 : 1000 |
| 3. Tugiplaan DP-3 | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis (detailplaneering) DP-4 | M 1 : 500 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu otsus 'Detailplaneeringu algatamine' ning ` Rapla Vallavalitsuse poolt väljastatud Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded 29.veebruar 2008. Projekti koostamisel on arvestatud :

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Looduskaitseadus;
- Rapla valla ehitusmäärus;
- Rapla valla üldplaneering;
- Väljastatud tehnilised tingimused
- Maa- ala plaan, töö nr. 5 koostanud Fie Helgi Kokk 2008 a.(kaustas esitatud plaan M 1: 1000-le)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritava ala asukoht on Rapla maakond Rapla vald Kuku küla Kotka maaüksus. Kinnistu asub Vana- Viljandi maantee ääres, Hagudi aleviku piiri ääres, Tallinn- Viljandi maanteelt ca 200 m kaugusel. Juurdepääs kinnistule on Vana- Viljandi maanteelt. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistu maakasutuse sihtotstarve eluasemekohtade maa.

2.2. MAA KUULUVUS

Kinnistu katastritunnusega 66903:003:0140 omanik on Kaupo Kotkas.

2.3. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Vaadeldav maa-ala on langusega ida ja põhja suunas. Suurim kõrgusmärk plaanil on 70.69(Kuuse tn. Veetrassiga ühenduskoht) ja madalaim 63.02(ala põhjapoolsem osa). Kotka kinnistul paiknevad elektriõhuliinid ja maaparandussüsteemi kraavid(ala madalamas osas). Kuni elektriõhuliinideni on ala suhteliselt lage, põhjapoolsem serv ja Hagudi- Kodila maantee poolsem ala on metsaala. Kõrvalkinnistutele on planeeritud ühepereelamute maad, hetkel veel väljaarendamata.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. PLANEERIMISLAHENDUSE EESMÄRK

- planeeritava ala kruntideks jagamine;
- planeeritavate kruntide ehitusõigused ja hoonestustingimused;
- lahendada haljastus ja heakorrastus ning sadevete immutus oma krundil
- korraldada parkimine oma krundil
- määrata juurdepääsutee vallale kuuluvalt Vana- Viljandi maanteelt
- näha ette heitvete kogumine individuaalsetesse kogumismahutitesse ning veevarustus ühendada ühisveevärgiga
- anda põhimõtteline planeeritavate ehitiste ja rajatiste tehnovõrkudega varustamise lahendus

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Detailplaneering jagab kinnistu viieks krundiks. Neli neist on planeeritud sihtotstarbega väikeelamumaa, 100% sihtotstarbega teemaa krunte on üks. Elamumaa krundid on üle 2000 m². V.t. joonis DP-4(Põhijoonis koos trassidega).

Planeeritud ehituskeelualad annavad pl. põhihoonete omavahelise kuja 8 m, kuid soovituslikult on hooned paigutatud suuremate vahedega.

3.3. PLANEERITAVA ALA MAABILANSS

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

PLANEERITAVA ALA SUURUS			18376 m2	
PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS detailplaneeringu liigituse alusel / katastriüksuse liigituse alusel			m²	%
EP/EE	pereelamute maa- ala / elamumaa		17318	94,2
LT/L	tee ja tänava maa / transpordimaa		1058	5,8
PARKIMISKOHTI			projekt. parkimiskohti	
Pereelamute maa- ala		4 krunti	8	
Tee ja tänava maa		1 krunti	0	
		5 krunti	8	
DETAILPLANEERINGU MAA SIHTOTSTARBE LIIGID				
EP	PEREELAMUMAA			
LT	TEE JA TÄNAVA MAA			
KATASTRIÜKSUSE MAA SIHTOTSTARBE LIIGID				
EE	ELAMUMAA			
I	TRANSPORDIMAA			

3.4. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Joonisel DP-4 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim korruselisus, ehitusalune pind ja hoonete arv krundil.

- Projekteeritud hooned peavad olema arhitektuuriliselt antud elamukvartalis sobivad. Kasutada pastelseid looduslikke toone.
Hoonete välisviimistlus - looduslikkivi, palk, laudis ja krohv
Katuse kalle - 0° – 45°
- Korruste arv 2, maksimaalne kõrgus 8,6 m
- Hoonete arv krundil 1, lisaks 2 kõrvalhoonet
- Tulepüsivusaste TP3
- Haljastuse osas teha juurdesitutusi, soovituslikult madalat ja õitsvat haljastust, metsaala säilitatakse, krunt nr. 4 tehakse raieid valikuliselt, säilitatakse võimalikult maksimaalselt kõrghaljastust. Planeeritaval teemaal kasutada madalat haljastust, kombineeritult põõsaid ja püsikuid, max kõrgusega 0,4 m. Kruntidel lahendada haljastus eraldi. Perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.
- Piirdeaed rajada puidust, kõrgusega 1,2-1,6 m, aiaelementide tihedus mitte üle 70 %. Kruntidevahelised piirded võrk või puitaed kõrgusega kuni 1,6 m, kusjuures piirdeaia kõrguse ja stiili teistele kruntidele dikteerib esimese krundi väljaarendaja.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik ja likvideerida võsa. Puhastada ja hooldada tuleb maaparandussüsteemi kraave. Hoonestuse iseloomust ja asukohast lähtuvalt oleksid aiakujunduslahendused looduslähedased, vabakujulised.

Juurdeistutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Prügikonteinerid on kohustuslikud igal individuaalelamu krundil võimalikult sissepääsu lähedal, et tagada ära vedu. Prügikonteineri alus peab olema maapinnast 10 sentimeetrit kõrgemal ja tugevast materjalist ning piisavalt valgustatud. Kõigil majavaldustel peavad olema sõlmitud jäätmekäitluslepingud.

Teemaa hoolduseks ja korrashoiuks lepivad kokku planeeritud kruntide omanikud.

3.6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Viljandi maanteelt (kaitsetsoon 0m). Planeeritavatele kruntidele turvalisemaks juurdepääsuks on nähtud ette tee- ja tänavamaa. Vana- Viljandi maantee on käesolevaga 3,5 m laiusega, planeeringus on ette nähtud võimalus laiendada teed kuni 6 m- ni, lisaks on ette nähtud 2m laiune kergliiklustee betoonkivikattega. Sissepääsud on planeeritud mõõtmatega, mis tagavad päästeteenistuste liiklusvahendite pääsu hooneteni, samuti on planeeringuga võimaldatud mugav peatumisvõimalus ka värava taga, ilma liiklust häirimata. Jalgteede pääsud on ühendatud autode juurdepääsudega, min. 3,5 m, jalgvära val min. laius 1,2 m.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus on 2-3 kohta elamule. Parkimine on ette nähtud omal krundil.

3.7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

3.8.1. Veevarustus

Arvutuslikud veehulgad(olemasoleva ja planeeritava):

1) Olmevee arvutuslikud veehulgad (maksimum):

$$Q_{\max}^{\text{sek}} = 0,1 \text{ l/sek};$$

$$Q_{\max}^{\text{h}} = 0,37 \text{ m}^3/\text{tunnis};$$

$$Q_{\max}^{\text{d}} = 8,6 \text{ m}^3/\text{ööp.}$$

2) Olmevee arvutuslikud veehulgad (keskmised, st. ühe 5-liikmelise pere kohta):

$$Q_{\max}^{\text{sek}} = 0,014 \text{ l/sek};$$

$$Q_{\max}^{\text{h}} = 0,05 \text{ m}^3/\text{tunnis};$$

$$Q_{\max}^{\text{d}} = 1,2 \text{ m}^3/\text{ööp.}$$

Vee allikas:

Veeetrass on ühendatud Ühisveevärgi trassi. Lisaks on jäetud võimalus rajada esimesele krundile puurkaev ühe kinnistu tarbeks, mis hiljem jääb kastmisvee tarbeks kasutamisele.

Puurkaev on planeeritud krundile nr 1 kaitsetsooni raadiusega 10,0.

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud kinnistu nr. 4 alale, kust tagatakse vajadusel juurdepääs tuletõrje autole. Veevõtukoht ehitatakse välja vastavalt nõuetele ja täidetakse ühekordselt ühisveevärgi trassist. Mahuti suurus 50 m³.

Kogumismahutid (KM)

Kogumismahuti suurus on soovituslikult 10 000 l, mis eeldab tühjendusintervalli ~20-30 päeva tagant.

Kogumismahutite asukohad joonisel on orienteeruvad ja võivad muutuda põhiprojekti koostamise käigus.

Sadeveed immutatakse oma krundil murupinda. Loomulik maapinna langus on maaparandussüsteemide kraavide suunas põhja ja ida poole, metsaalale. Kõrguste vahe ca 4m.

3.8. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele ja täiendavatele skeemidele.

Planeeringus on ette nähtud elektrivarustus liitumiskilpidest maakaabliga. Lisaks on ette nähtud võimalik tanavavalgustus, maakaabliga. Tänavavalgustus planeeritud sõidutee ja kergliiklustee vahelisele alale.

3.9. KESKKONNAKAITSE

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Hooneid köetakse ning soe vesi tagatakse individuaalsete küttekollete või elektrienergia baasil. Olulist negatiivset mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega seega ei avaldata.

Põhja- ja pinnavee kaitse tagamisel lähtutakse eelkõige Veeseadusest ja selle alusel kehtestatud määrustest.

Puurkaevuga seonduvas järgitakse Keskkonnaministeeriumilt taotletud ja seatud tingimusi.

Planeeritavatel krundidel kogutakse olmereoveed kogumismahutitesse (min. suurusega 10 000 l).

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmevaldaja liitub korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu jäätmekäitlejaga. Jäätmevaldajal on kohustus sõlmida leping jäätmekäitlejaga enne elamule kasutusloa taotlemist.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja territooriumi valdaja kohustatud viima selleks ettenähtud kogumispunkti.

3.10. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded". Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud krunt nr. 4 alale, kust on tagatud juurdepääs vajadusel tuletõrje sõidukile. Tuletõrje veevõtumahuti on min. 50 m³ ning ehitatakse välja vastavalt nõuetele.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval ala peamiseks kuritegevust vähendavaks teguriks on sotsiaalne kontroll. Sotsiaalne kontroll tugineb tõsiasi, et ümbruskonnas liikuvad inimesed kuulevad ja näevad, mis ümberringi toimub, ning hoiavad sel moel kontrolli all ka kuritegevuse ("Kuritegude ärahoidmine hoonete planeerimise ja projekteerimise kaudu" pt. 2.1).

Ohud vähenevad samuti, kui võimalikud kuriteopaigad on hästi jälgitavad. „Seaduserikkujale on vastumeelne kuritegusid toime panna seal, kus ta tajub jälgimist, sest ta soovib jääda anonüümseks. Jälgitavus aga on parem piirkonnas, kus kõik üksteist tunnevad” (pt. 2.4). Planeeritav ala oma 19 elamukrundiga on piisavalt väike, et naabrid üksteist tunneks ja maa-ala samuti paraja suurusega, et piirkond oleks elanikel hästi jälgitav.

Eraautode parkimine on lahendatud omal krundil, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Projekteerija:

Maastikuarhitekt Sirle Sule, BD003677