



Rapla linnas Lepa tn 4a detailplaneering. Eelnõu

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004060

Tartu 2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

AmEst Invest OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Sisukord

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.3 Krundi hoonestusala.....	10
3.4 Krundi ehitusõigus	11
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	11
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	13
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	14
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	14
3.10.1 Heitvee ärajuhtimine.....	14
3.10.2 Jäätmed	14
3.10.3 Energiatõhusus	15
3.10.4 Radoon	15
3.10.5 Insolatsioon	16
3.10.6 Müra ja vibratsioon	16
3.11 Servituudi seadmise vajadus	17
3.12 Planeeringu elluviimine	17
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
C - JOONISED	21

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Rapla Vallavolikogu 25.02.2021 otsusega nr 7 algatati Lepa tn 4a detailplaneeringu koostamine eesmärgiga sätestada tingimused korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks. Rahandusministeerium märkis 13.04.2021 kirjas nr 14-10/1906-2, et korterelamu planeerimine on vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga ning palus planeeringut menetleda üldplaneeringut muutvana.

Käesoleva planeeringu koostamisel on seega lähtedokumendiks Rapla Vallavolikogu 21.06.2021 otsus nr 34 *Detailplaneeringu algatamine* ja otsuse lisana (p 3) kinnitatud lähteseisukohad.

Planeeringu koostamise eesmärk on sätestada tingimused korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Rapla valla üldplaneeringut aastani 2025* (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud KT Geodeesia OÜ poolt veebruaris 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 09/21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala hõlmab Rapla linnas Lepa tn 4a maaüksust (kt 67001:009:0064, sihtotstarve elamumaa 100%) pindalaga 1 437 m² ja osaliselt, Lepa tn 4a maaüksusega piirnevas osas, Männi tänavat. Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 0,2 ha.

Planeeringu koostamise ajal on tegemist hoonestamata alaga, mille lääne- ja edelaosas kasvab kõrghaljastus (lehtpuud, peamiselt kased), kuid valdavalt on maaüksus ülestõngutud maa (tõngermaa). Keskkonnaregistri andmete alusel ei asu planeeritav ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Lepa tn 4a maaüksus paikneb Viljandi maantee (tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi) ääres piirnedes idapoolt ühtlasi ka Männi tänavaga. Piirnevad tänavad on kahesuunalised ja asfaltkattega. Viljandi maantee planeeringuala poolsele küljele on rajatud kergliiklustee. Juurdepääs alale on seetõttu mugavalt lahendatav nii sõidukitele kui kergliiklejatele olemasoleva tänavavõrgustiku baasil. *Ehitusseadustiku* kohaselt on tugimaantee kaitsevöönd¹ 10 m tee välimisest servast ja see ei ulatu planeeringualale. Männi tänava kaitsevöönd on üldplaneeringu kohaselt 5 m tänavamaa äärest ulatudes Lepa tn 4a maaüksusele.

Veetorustik on välja ehitatud Viljandi maantee planeeringuala poolsel küljel, kanalisatsioonitorustik on olemas Männi tänaval. Elektri- ja sidekaabel kulgeb nii piki Viljandi maanteed kui Männi tänavat pidi. Mõlemad tänavad on tänavavalgustusega. Lepa tn 4a maaüksuse hoonestamisel on võimalik kasutada piirkonnas juba välja ehitatud tehnovõrke.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

Planeeringuala mõjuala illustreerib foto 1. Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1.

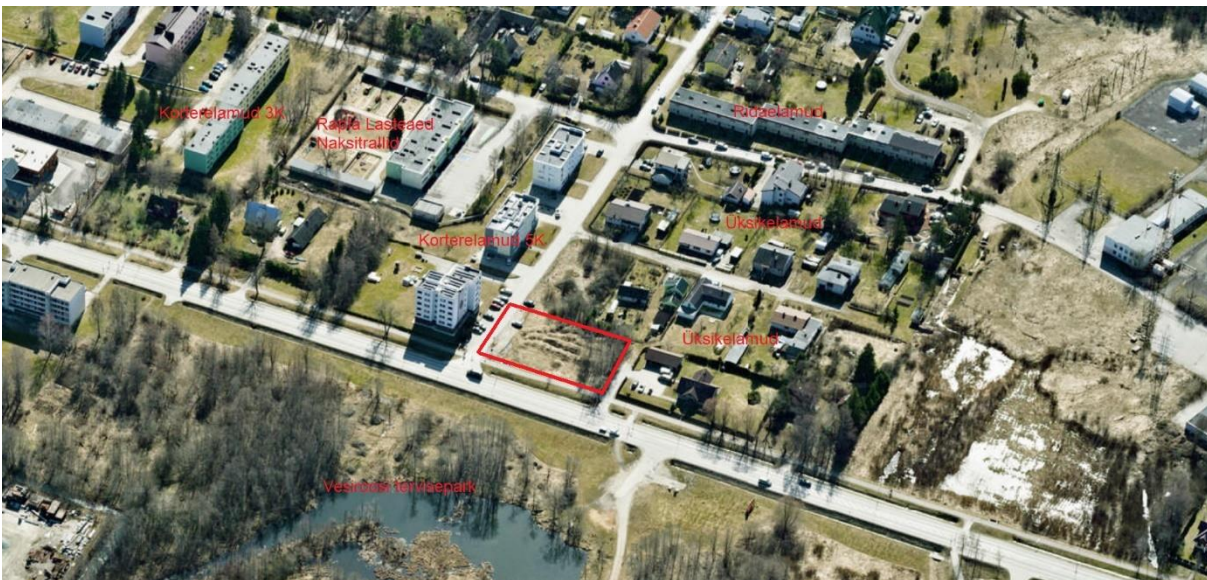


Foto 1. Vaade planeeringualale põhja poolt Vesiroosi tervisepargi kohalt. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Foto: Maa-ameti fotoladu, pildistuse aeg: 2021-04-11.

Planeeringuala mõjupiirkonda jääva hoonestuse võib suures plaanis jagada kaheks: Männi tänavast planeeringuala poolsele küljele jäävad üksik- ja ridaelamud, planeeringualast teisele poole Männi tänavat aga kolme- kuni viiekorruselid korterelamud.

Viljandi maantee, Männi tänava ja Võsa tänava vahelisse kvartalis (kuhu jääb ka planeeritav Lepa tn 4a maaüksus) jäävate üksikelamute keskmine ehitisealune pind on ca 160 m², kuigi valdav ehitisealune pind on ca 170-180 m². Üksikelamud on enamasti kahekorruselised (nii kahe põhikorruse kui katusealuse korrusega koos), kuid leidub ka ühekorruselisi elamuid. Iseloomulikuks katusetüübiks on kaldkatus (kelp-, viil-, ühepoolse kaldega katus).

Lepa tn 4a jääb Männi tänava äärde, mis eraldab üksteisest üksik- ja korterelamute piirkonnad. Üksikelamu mahuga suhestuva väikese korterelamu kavandamist võib lugeda

¹ *Ehitusseadustiku* § 71 lg 3 ja § 92 lg 3

alale sobivaks, kuna see sobitub mõlema funktsiooniga ja on üleminekuks üksikelamute kvartalist korterelamute kvartalisse.

Elamu kavandamine sobib piirkonna iseloomuliku elamuotstarbega, mida toetab nii tehniline kui sotsiaalne olemasolev taristu: olemas on teedevõrk ja peamised tehnovõrgud; ca 200 m kaugusele jääb lasteaed (Rapla Lasteaed Naksitrallid), ca 400 m kaugusele jääb kool (Rapla Vesiroosi Kool), sh on võimalik kooli minekuks kasutada Viljandi maantee äärset kergliiklusteed; lähimad bussipeatused jäävad vähem kui 10 min jalutuskäigu (ca 400-500 m) kaugusele; üle Viljandi maantee asub võimalus veeta vaba aega ja teha tervisesporti (Vesiroosi tervisepark).

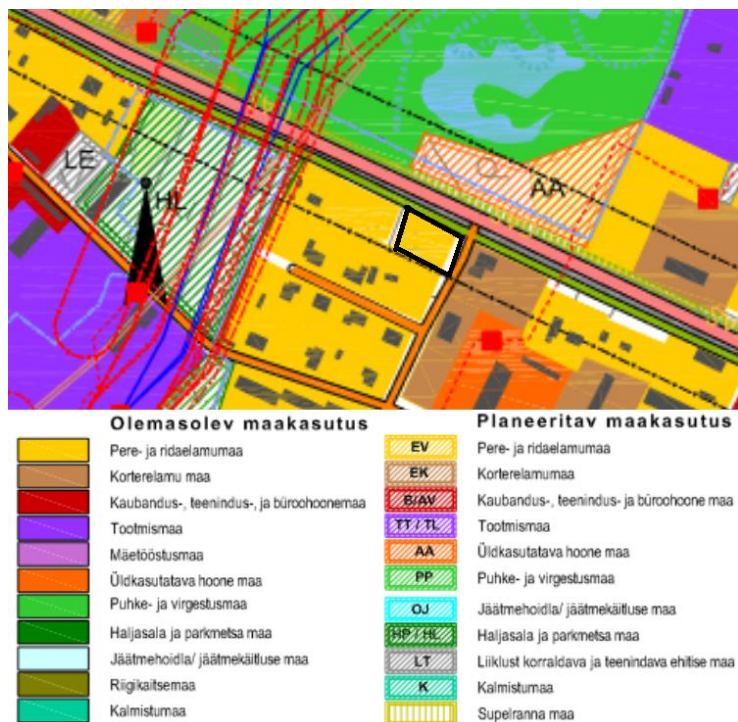
Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad käesolevas peatükis toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused on:

- Leida olemasolevas elamukvartalis asuvale tühjale krundile sobiv hoonestus, st luua elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja otstarbeid arvestavalt sobiv lahendus.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* (2011).

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 määrab eraldi olemasoleva ja planeeritava maakasutuse, sh on eristatud pere- ja ridaelamumaa ning korterelamumaa. Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt olemasolevale pere- ja ridaelamumaale (vt skeem 1). Planeeringuala piirneb Männi tänava poolt olemasoleva korterelamu maaga.



Skeem 1. Väljavõte *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* + Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala kaardist. Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Kuna üldplaneeringu kohasele pere- ja ridaelamumaale kavandatakse korterelamut, mis peab alale sobituma, on käesolevas peatükis välja toodud asjakohased üldplaneeringust tulevad tingimused mõlemale juhtotstarbele ning antud hinnang üldplaneeringule vastavuse kohta. Vaata kokkuvõtlikku ülevaadet tabelis 1.

Tabel 1. Detailplaneeringu eesmärgi vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu lahendus/tingimus	Detailplaneeringu eesmärgi vastavus üldplaneeringu tingimusele
Maakasutuse juhtotstarve planeeringualal on pere- ja ridaelamud.	Ei vasta. Planeeringu koostamise eesmärk on korterelamu ehitamine
Uute elamumaade (eriti korterelamute) planeerimisel on eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordi (s.h. keskkonnasõbralikuma raudtee) liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, samuti ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise võimalus.	Vastab. Detailplaneeringu lähedusse jäävad lasteaed, kool, ühistranspordipeatused; välja on kujunenud tänavatevõrk, sh kergliiklustee; välja on ehitatud ühisvee ja -kanalisatsiooni võrk.
Parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.	Vastab. Planeeringulahendus näeb parkimise ette omal krundil.
Tihedama liiklusega maanteedel tuleb enne mõjuvööndisse elu ja ühiskondlike hoonete rajamist teostada müramõõtmine/modelleerimine ning vajadusel rakendada meetmeid müra taseme vähendamiseks.	Vastab põhimõtteliselt. Planeeringulahenduse koostamisel on antud mürahinnang. Hinnangu kohaselt ei ole meetmete rakendamine vajalik.
Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist, on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.	Vastab põhimõtteliselt. Planeeringulahenduse koostamisel on antud radoonihinnang olemasolevate andmete alusel. Hinnangu kohaselt asub ala normaalse radooniriski alal ja uuringu läbiviimine on soovutusli.
Uute elamukruntide suuruseks pere- ja ridaelamumaal on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m ² .	Vastab. Planeeritava Lepa tn 4a maaüksuse suurus on 1 437 m ² . Kruntideks jagamist ei kavandata.
Pere-elamute maksimaalne kõrgus on 9 - 10 meetrit.	Vastab. Kuigi kavandatakse korterelamut, arvestatakse kõrguse osas piirkonna iseloomulike hoonete kõrgusega. Planeeritava hoone kõrgus on kuni 8,5 m.
Uued korterelamud peavad asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel.	Vastab põhimõtteliselt. Rapla linnas asuvad avalikud teenused ja kaubandus mitmes linna eri paigus, sh ka Viljandi mnt ääres/ümbruses.
Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3, Rapla linnas kaalutletult ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5.	Vastab. Kavandatav elamu on kahekorruline.
Korterelamu koormusindeks (krundi pind jagatud korterite arv) peab uute korterelamute puhul olema soovitavalt vähemalt 150.	Vastab. Koormusindeks nelja korteri korral on 359.
Korterelamumaa haljasalapinnast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ põõsastikud.	Vastab. Planeeritud haljaspind on kavandatud 45% krundi pindalast ja haljaspinnast ¼ peab olema kõrghaljastus ja ¼ põõsastikud.

Üldplaneeringus on välja toodud järgmised arhitektuursed nõuded:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast;
- Elamute ja aiamajade vahetusse naabrusesse ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);
- Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);
- Tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;
- Piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tuleb tagada aedade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk;
- Läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti (käesoleval ajal Transpordiameti) ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil;
- Tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nn nähtavuskolmnurga.

Planeeringuga kavandatakse olemasolevale pere- ja ridaelamumaa korterelamut, mistõttu ei ole planeeringu koostamise eesmärk kooskõlas üldplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1. Arhitektuursete ja teiste üldplaneeringuga seatud tingimuste osas on lahendus üldplaneeringuga kooskõlas.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Rapla valla üldplaneeringu aastani 2025 kohaselt (vt skeem 1 lk 7) on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele väikesemahulise korterelamu ehitamine.

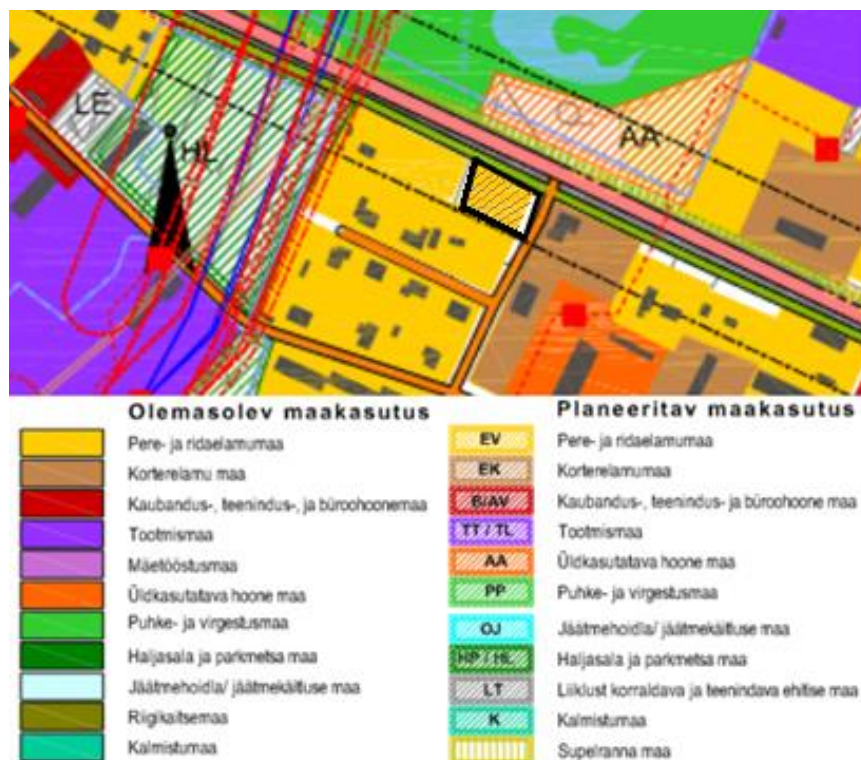
Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut². Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine³. Lepa tn 4a maaüksusele korterelamu kavandamine on Rahandusministeeriumi seisukoha kohaselt⁴ maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 2 näidatud ulatuses ja sisus.

² Planeerimisseaduse § 142 lg 1

³ Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1

⁴ Rahandusministeeriumi 13.04.2021 kiri nr 14-10/1906-2



Skeem 2. Väljavõtte Rapla valla üldplaneering aastani 2025 + Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala kaardist koos muudatusettepanekuga. Planeeringuala on tähistatud musta joonega

Üldplaneeringu tähtsamaid ruumilisi arengu põhimõtteid on hea elukeskkonna loomine, mis annab võimaluse elada Rapla vallas, töötada ja tarbida teenuseid kohapeal. Üksikelamu kavandamise korral avaneks see võimalus vaid ühele perele, nelja korteriga kortermaja puhul aga neli korda suuremale hulgale inimestest.

Kavandatava korterelamu planeerimisel on arvestatud üldplaneeringus toodud üldiseid tingimusi elamuarenguks, samuti on järgitud arhitektuurseid nõudeid (vt ptk 2.2). Lepa tn 4a maaüksuse ulatuses pere- ja ridaelamumaa muutmisega korterelamumaaks ei kaasne eeldatavalt mõju lähipiirkonnale ja tagatud on üldplaneeringu kohane areng kontakivõõndis.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Lepa tn 4a maaüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 1 437 m².

3.3 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades hoone kavandamisega väljaspoole Männi tänava kaitsevõõndit, säilitades valdava osa maaüksusel kasvavast kõrghaljastusest ja arvestades Viljandi maantee äärsel tänavajoonega (eelkõige Viljandi mnt 84 põhihoone asetusega (ca 7,5-8 m tänavapoolsest piirist)).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasale võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse Lepa tn 4a maaüksusel ette väikesemahulise korterelamu ehitamine.

Ehitusõiguses toodud hoonele lisaks on lubatud ühe ehitusloakohustusega (kuni 5 m ja kuni 20 m²) väikehoone püstitamine ja vajadusel täiendavalt võimalike rajatiste ehitamine (nt jäätmemaja ning põhihoonest eraldi asetsev jalgrataste varjualune jmt).

Lepa tn 4a maaüksuse kasutamise sihtotstarve⁵ on korterelamu maa (EK); sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa⁶.

Ehitusõigusega lubatud hoone tuleb projekteerida hoonestusala piirides. Lubatud võimalik väikehoone ning rajatised (nt aiamaja, jäätmemaja, jalgrataste varjualune jmt) võivad jääda ka väljaspoole hoonestusala, kuid naabermaaüksuse piirile (v.a transpordimaad) mitte lähemale kui 4 m.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Lepa tn 4a maaüksusele on ette nähtud Männi tänavalt maaüksusega piirnevalt sobivalt lõigult.

Korterelamu parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada krundil selle siseselt arvestades otstarbele vastavat normi (EVS 843:2016 *Linnatänavad*, parkimiskohtade laiused, arvestus jm) ja tegelikku vajadust. Hoone mahust väljapoole kavandatakse jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakatteliste alade hulka, mitte näha ette ülenormatiivset parkimist ja võimalusel kavandada algselt minimaalne vajalik hulk kohti. Vajalikke alasid on võimalik etapiviisilise ehitamise käigus lisada (projekteerimisel jätta nimetatud võimalus).

Parkimisnormi kontrollarvutus⁷: neli korterit: 4x1,6=6 kohta.

Parkimis- ja manööverdusala ning juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattede alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Krundisiseste teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.7) ja vajalik parkimiskohtade arv.

⁵Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁶Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1.

⁷Uus, väike-elamute ala, keskmine 1,6

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Maaüksusele kavandatav kergliikluse juurdepääs tuleb siduda avaliku kasutusega jalgteega.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

Juurdepääsud (sõidukiga, kergliiklejatele), liiklus- ja parkimikorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendusi on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Korterite arv: kuni neli;
- Katusetüüp: viil-, kelp-, poolkelpkatus;
- Katusekalle: 10-30 kraadi
- Välisviimistlusmaterjalid*: betoon, kivi, krohv, puit, klaas (ka kombineeritult), keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hoone asetus peab arvestama ümbritsevate hoonete asukohaga ja moodustama naaberhoonetega tänavate äärse ehitusjoone;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades piirkonna iseloomuliku sokli kõrgusega;
- Sobitumaks piirkonna elamute mahuga, peab üle 200 m² ehitisealuse pinnaga hoone olema mahuliselt liigendatud. Soovitav on hoone osa maht kavandada kuni 150 m² ehitisealuse pinnaga.

Projekteerimisel tuleb eluruumidele näha ette mugavas (mugavalt juurde pääsetavas) kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone planeeritud kõrguse mahtu. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Lepa tn 4a maaüksuse lääne- ja edelaosas kasvab elujõuline kõrghaljastus. Kuigi planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust, on siiski soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele).

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põua perioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks; samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette täiendavad asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel). Maaüksuse pindalast minimaalselt 45% peab olema haljastatud ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala puhke- ja mänguväljaku alaks. Haljastuse lahendus tuleb ette näha mitmerindelise, sh peab vähemalt $\frac{1}{4}$ haljasalast olema kõrghaljastus ja vähemalt $\frac{1}{4}$ kaetud põõsastikuga; soovitatav on näha ette ka erineval aastaajal õitsevaid püsikuid.

Mängu- ja puhkeala(d) kavandada krundi päikeselisemasse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus).

Haljastuse lahenduse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkudega ja ristmikel (Lepa tn 4a maaüksuselt väljasõit ja Männi tänava-Viljandi mnt ristmiku) nähtavusega.

Krundisisene uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuse ja kujunduse põhimõtteline lahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoone ehitamisega.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Maaüksuse tänavapoolsele piirile on lubatud rajada hoone arhitektuuriga sobiv läbi nähtav piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 m või hekk. Naabermaaüksustega ühise piirde võib kavandada võrkaiana. Mistahes piirde tüübi valikul on soovitatav tänavapoolsele piirile järgida naabermaaüksustega ühtset kõrgusjoont. Naaberkruntidega omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga. Rajatav piirdeaed või hekk peab piirnevast sõidu- või kõnniteest jääma vähemalt 2 m kaugusele.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteineri võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele. Süvamahutid on soovitatav ankurdada.

Olemasolev ülestõngutud maa tuleb tasandada kõrgusele ca 62 m/abs. Planeeritud maapinna kõrgust võib tõsta hoonealuses osas veel kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirinaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoone asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning tänava alale.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud korterelamu vajab elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee kogumine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine.

Tehnovõrkude lahendus antakse edaspidise planeerimise käigus koostöös tehnovõrkude valdajatega (tehniliste tingimuste alusel).

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla on kavandatud vahetult elamu lähedale, kuhu on hea vaade elamu akendest ja avalikust tänavaruumist nii Viljandi maanteelt kui Männi tänavalt, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll.

Planeeringualaga külgnevad tänavad on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonetesse) ja parkla piisav valgustatus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt tuleb eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse. Seda on võimalik tagada piirde rajamisega, mis on lubatud.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Soovitav on kasutada videovalvet ja vähemalt öiseks ajaks parkla sissepääs sulgeda.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtikkuse tase on kõrge. Reovesi on kavas suunata ühiskanaliseerimisele. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla või kasutada süvamahuteid.

Prügikonteinerite, süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

3.10.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁸ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-50 kBq/m³ (normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased; lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 Rapla linna kõrgendatud radooniriskiga alana ei nimetata.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring, st planeeringuga kohustust ei seata, kuid soovitatav on seda teha. Uuringu tulemuste alusel rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

⁸ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

3.10.5 Insolatsioon

Planeeritud hoone ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud kui olemasolevates naaberhoonetes.

3.10.6 Mürä ja vibratsioon

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad). Tiheasustusalal ja/või kompaktsel hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel tuleb eespool nimetatud keskkonnaministri määruse kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse⁹ nõuetest. II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (L_d) ning 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ning 60 dB öösel.

Planeeringuala piirneb Tallinn-Rapla-Türi tugimaanteeaga (mis on antud lõigus käsitletav pigem linnatänavana), mille liikluskoormus planeeringualaga piirnevas teelõigus on Maanteeameti 2019 andmetel 6686 sõidukit (sh 4,2% raskeliiklust) ööpäevas (võrdluseks võib välja tuua, et 2020 liikluskoormus oli mõnevõrra väiksem ehk 5672 sõidukit ööpäevas). Tee (tänav) kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 50 km/h.

Lähtudes viimaste aastate suurimast liikluskoormusest (ehk 2019 andmed) võib arvutuslikult¹⁰ kavandatud hoonestusalani (ca 19,5 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müra hinnatud tase ca 62 dB päeval (L_d) ning ca 52...53 dB öösel (L_n). Liikluse müra tase kavandatud hoonestusaladel vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse (hoonete teepoolisel küljel on lubatud vastavalt 65/60 dB) nõuetele. Piirväärtusele vastavad tingimused on hoone asukohas tagatud ka perspektiivsete liikluskoormuste (nt liikluskoormuste kasv 50%, millega kaasneb mürataseme suurenemine 1,5...2 dB võrra). Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune vaadeldava liikluskoormuse ning puhverala suuruse korral planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades eluruumi 61...65 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 40 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoone kõrgema mürafooniga (teepoolisel) küljel on võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

⁹ Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval (L_d , 7.00–23.00) ja öösel (L_n , 23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

¹⁰ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadust eskiislahenduse staadiumis ette näha ei ole.

3.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringu elluviimiseks tingimusi ei seata.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus. Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

■

■

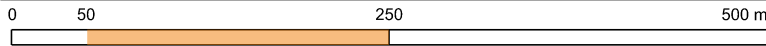
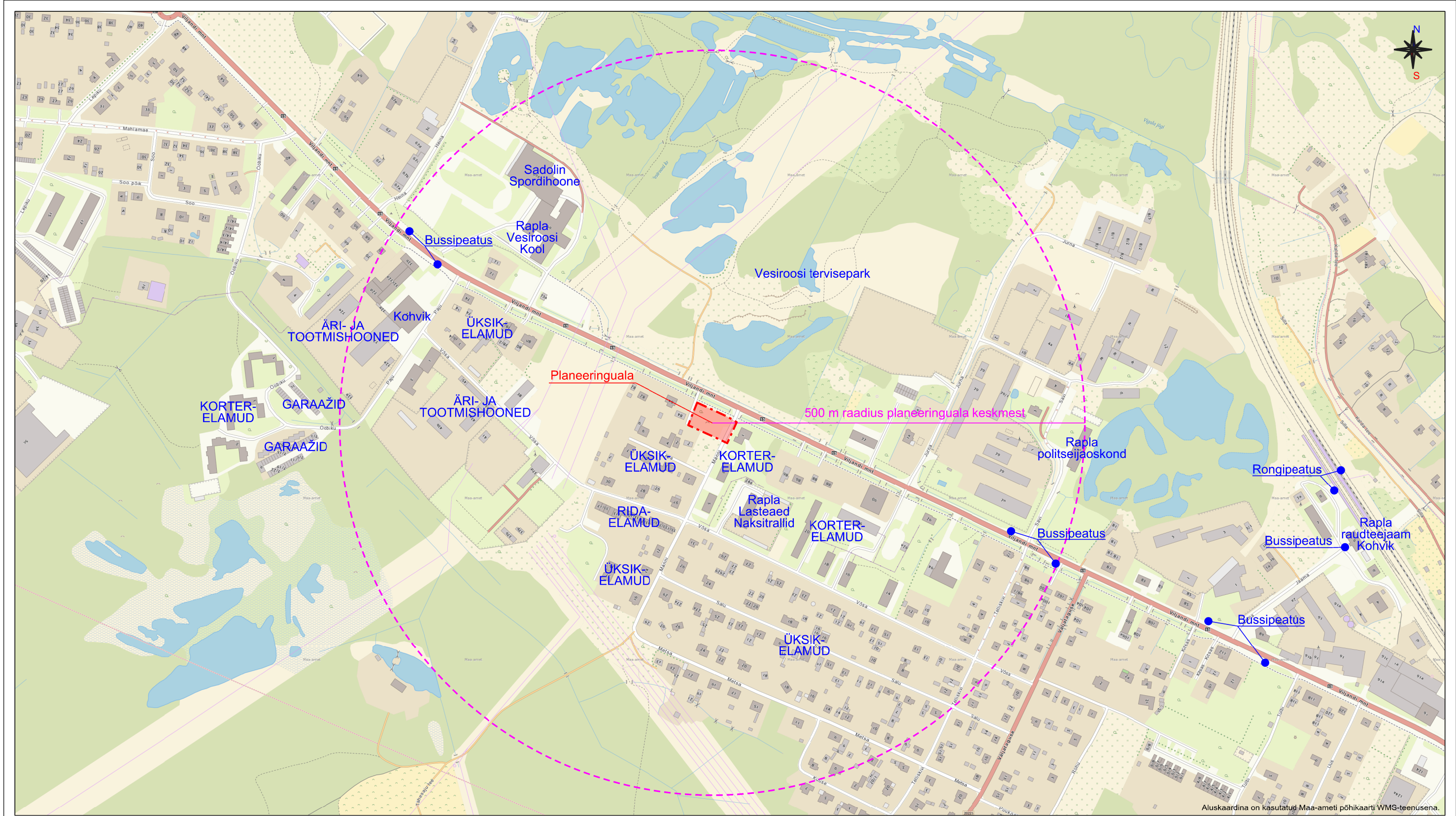
■

■

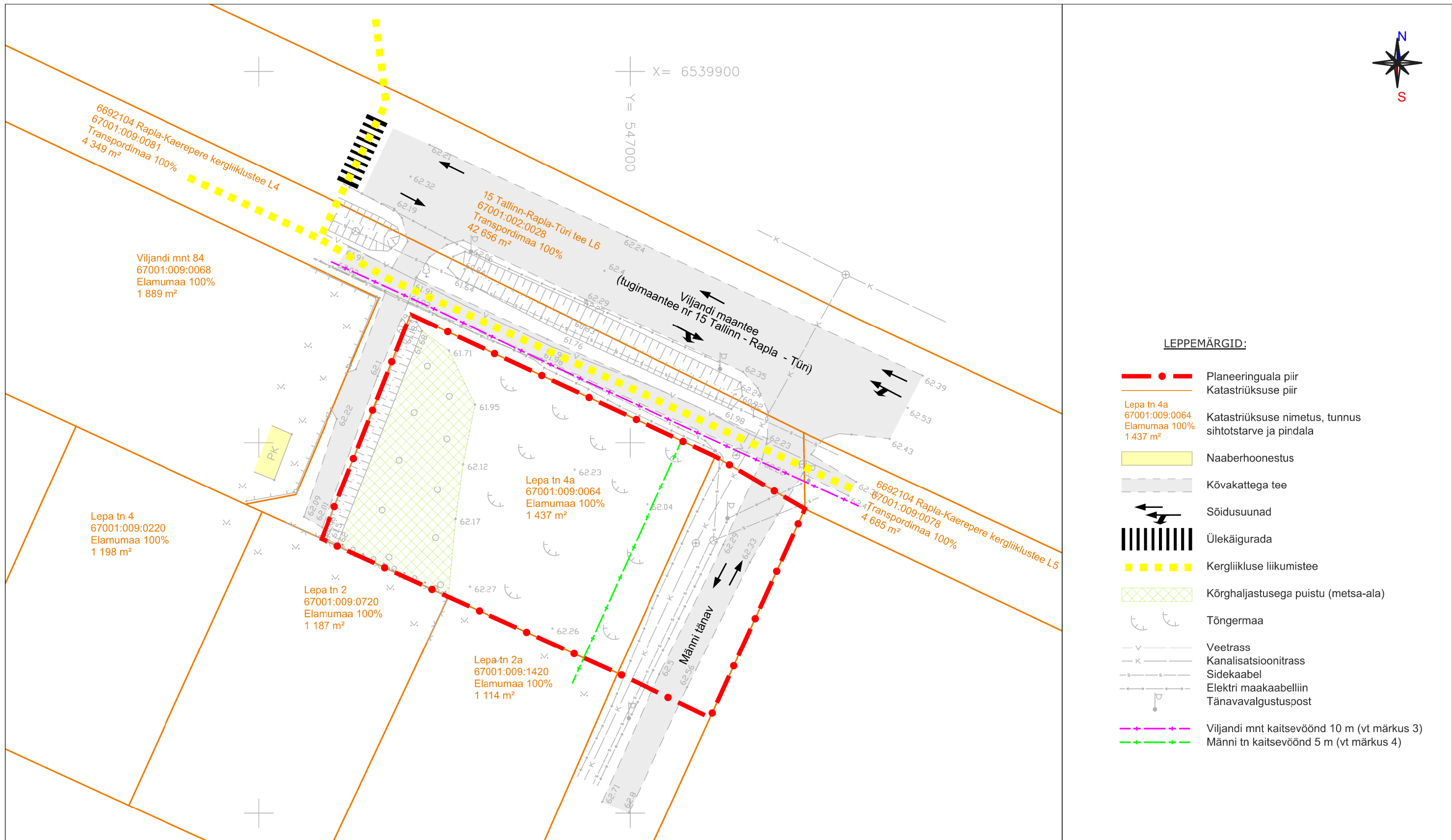
■

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis. Eelnõu | M 1 : 500 |



OÜ Hendrikson & Ko Raekoja plats 8 Tartu 51004 tel 740 9800 hendrikson@hendrikson.ee  HENDRIKSON & KO	Projektijuht Jaana Veskimeister	Planeeringu koostamisest huvitatud isik AmEst Invest OÜ	Asukoht Rapla linn
	Koostaja Jaana Veskimeister	Töö nimetus Lepa tn 4a DETAILPLANEERING	
	Kuupäev 15.07.2021	Joonis Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	
		Töö nr 21004060	Mõõt 1:5000



LEPPEMÄRGID:

- Planeeringuala piir
- Katastriüksuse piir
- Lepa tn 4a
67001:009:0064
Elamumaa 100%
1 437 m²
- Katastriüksuse nimetus, tunnus
sihtotstarve ja pindala
- Naaberhoonestus
- Kõvakattega tee
- Sõidusuunad
- Ülekäigurada
- Kergliikluse liikumistee
- Kõrghaljastusega puistu (metsa-ala)
- Tõngermaa
- Veevõrg
- Kanaliseerimisvõrg
- Sidekaabel
- Elektri maakaabelliin
- Tänavavalgustuspost
- Viljandi mnt kaitsevöönd 10 m (vt märkus 3)
- Männi tn kaitsevöönd 5 m (vt märkus 4)

Märkused:

- Planeeringualaks on maaüksus Lepa tn 4a ja maaüksusega piirnev Männi tänav. Planeeringuala pindala on kokku ca 0,2 ha.
- Planeeringuala aluskaardina on kasutatud KT Geodeesia OÜ poolt veebruaris 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 09/21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriandmed on joonisele kantud 13.07.2021 seisuga.
- Viljandi mnt on riigitee (tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi). Ehitusseadustiku § 92 lg 3 kohaselt on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee; ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m.
- Üldplaneeringu kohaselt on tänavamaa kaitsevööndi laius 5 m tänavamaa äärest.

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
Tartu 51004

tel 740 9800
hendrikson@hendrikson.ee



Projekti juht
Jaana Veskimäe

Koostaja
Jaana Veskimäe

Kuupäev
19.07.2021

Töö koostamisest huvitatud isik
AmEst Invest OÜ

Asukoht
Rapla linn

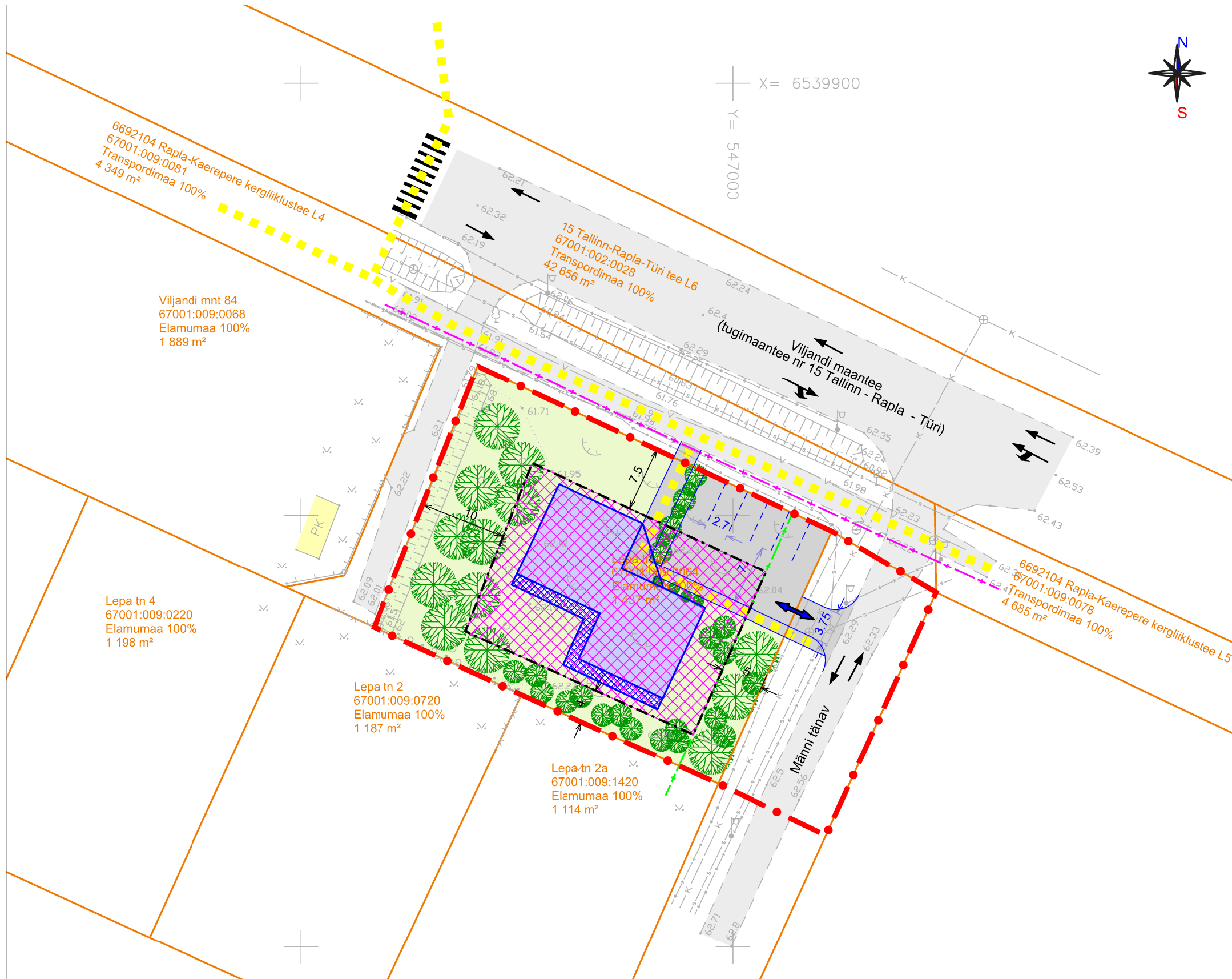
Töö nimetus

Lepa tn 4a
DETAILPLANEERING

Joonis

Tugijoonis

Töö nr 21004060 Mõõt 1:500 Joonise nr 2



EHITUSÕIGUSE TABEL:

Lepa tn 4a

Krundi kasutamise sihtotstarbed:
Korterelamu maa (EK)

Hoonete lubatud maksimaalne suht. kõrgus: 8,5 m	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²	Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
---	---	--

Krundi pindala
1 437 m²

LEPPEMÄRGID:

- Planeeringuala piir
- Katastriüksuse piir
- Lepa tn 4a
67001:009:0064
Elamumaa 100%
1 437 m²
- Katastriüksuse nimetus, tunnus
sihtotstarve ja pindala
- Naaberhoonestus
- Olemasolev kõvakattega tee
- Planeeritud kõvakattega ala (põhim.)
- Planeeritud juurdepääs krundile (põhim.)
- Sõidusuunad
- Ülekäigurada
- Kergliikluse liikumistee
- Planeeritud roheala (põhim.)
- Planeeritud kõrghaljastus (põhim.)
- Planeeritud põõsad/püsikud
- Planeeritud hoonestusala
- Planeeritud hoone/terrassi illustreeriv asukoht
(vt märkus 5)
- Olemasolev veetrass
- Olemasolev kanalisatsioonitrass
- Olemasolev sidekaabel
- Olemasolev elektri maakaabelliin
- Olemasolev tänavavalgustuspost
- Viljandi mnt kaitsevöönd 10 m (vt märkus 3)
- Männi tn kaitsevöönd 5 m (vt märkus 4)

Märkused:

- Planeeringualaks on maaüksus Lepa tn 4a ja maaüksusega piirnev Männi tänav. Planeeringuala pindala on kokku ca 0,2 ha.
- Planeeringuala aluskaardina on kasutatud KT Geodeesia OÜ poolt veebruaris 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 09/21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriandmed on joonisele kantud 13.07.2021 seisuga.
- Viljandi mnt on riigitee (tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi). Ehitusseadustiku § 92 lg 3 kohaselt on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee; ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m.
- Üldplaneeringu kohaselt on tänavamaa kaitsevööndi laius 5 m tänavamaa äärest.
- Illustreeriv lahendus kajastab maksimaalset ehitusõigust. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
Tartu 51004

tel 740 9800
hendrikson@hendrikson.ee

Projektijuht
Jaana Veskimeister

Koostaja
Jaana Veskimeister

Kuupäev
19.07.2021

Töö koostamisest huvitatud isik
AmEst Invest OÜ

Asukoht
Rapla linn

Töö nimetus

Lepa tn 4a
DETAILPLANEERING

Joonis

Põhijoonis. Eelnõu

Töö nr 21004060 Mõõt 1:500 Joonise nr 3

