

MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

EP 10555549-0001

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

6 723 565

TÖÖ NR: **02/06/04**

TELLIJA: Sepo Sokk

OBJEKT: Detailplaneering

RAPLA VALD
UUSKÜLA KÜLA KÜLA
RAPLA-ÄÄRE MAAÜKSUS
DETAILPLANEERING

Projekteeris: M.Liho

Tallinn 2004

1. SELETUSKIRI

2. LISAD

1. Rapla Vallavolikogu 29.01.2004 a. otsus nr 2
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks (29.12.2003)
3. Väljavõte ajalehest Nädaline (03.02.2004)
4. Väljavõte ajalehest Rapla Teataja (02.2004)
5. 06.01.2004 leping nr 2/DET detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise üleandmise kohta.
6. Katastriüksuse 66904:001:1075 plaan
7. AS Eesti Energia Elektrienergia Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond. Tehnilised tingimused nr 43041 (29.01.2004).
8. Rapla-ääre maa-ala plaan (OÜ Geotop töö nr 0053-T 25.03.2004 a.)
9. Väljavõte üldplaneeringust
10. Asukoha skeem

Joonised:

1. DP-1	Detailplaan	M1:500
2. VV-1	Välisvõrkude koondplaan	M1:500
3. VK-1	Vee- ja kanalisatsiooni välisvõrgud	M1:500
4. ELV-1	Elektrivälisvõrgud	M1:500

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1

PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu 29.01.2004 otsus nr 2 Detailplaneeringu algatamine.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Rapla-ääre maa-ala plaan (OÜ Geotop töö nr 0053-T 25.03.2004 a.)
- Rapla valla üldplaneering

I-2

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala piiritlemine
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- servituutide vajaduse määramine
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

I-3

ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rapla valla üldplaneeringut. Rapla-Ääre maaüksus paikneb kagu-loode suunaliselt Rapla linna piiril. Kinnistust loodesse jäävad olemasolevad aiandusühistud ja lõunapoolne ala on üldplaneeringu järgselt ette nähtud pereelamute maa-alana. Seega moodustuks Rapla-Ääre kinnistust ja lõunapool asuvast reformimata riigimaast ühtne elamuala mis oleks loogiliseks jätkuks olemasolevatele aiandusühistutele. Detailplaneeringus ettenähtud põjapoolne avaliku kasutusega juurdepääsutee oleks ühtlasi pääsuks üldplaneeringu järgsele üldkasutatavale haljasalale. Koostatav Rapla-Ääre detailplaneering järgib üldplaneeringu põhimõtteid ja eesmärgi, ega ole vastuolus üldiste huvidega.

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 2,3 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	11
Sh. Ehitusõigusega (üksikelamu)	8

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 2,3 ha paikneb Uusküla külas hajaasustusalal kirde-loode suunaliselt. Rapla-ääre kinnistu piirneb loodest Uusküla teega (T-20144) ja teistelt külgedelt reformimata riigimaaga.

Planeeritav maa-ala on tasase reljeefiga (abs. Kõrgused +60.00 – 60.70). Kinnistu on osaliselt kaetud väheväärtusliku kõrghaljastusega (lepp, kask).

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud geodeetiline alusplaan M1:500 (OÜ Geotop töö nr 0053-T 25.03.2004 a.). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Rapla-ääre kinnistu 2,25 ha (kat tunnus 66904:001:1075)

- | | |
|--|----------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Sihtotstarve• Looduslik rohumaa | Maatulundusmaa |
| 1,2 ha | |
| <ul style="list-style-type: none">• Metsamaa | |
| 0,8 ha | |
| <ul style="list-style-type: none">• Muu maa | |
| 0.2 ha | |

II-5 OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal puudub hoonestus

II-6 TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud

II-7

TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs Üksküla teelt (T-20144)

II-8

KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Puudub pinnase reostus.

II-9

MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringuga määratakse Rapla-ääre kinnistust moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitselised abinõud. Käesolev planeering muudab Rapla valla üldplaneeringut.

III-2 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv
Katuseharja suund	-paralleelne või risti krundi piiriga
Katuseharja kalle	- 15-35°
Katuseharja kõrgus	-elamud - max 8 m; abihooned – max 4 m
Korruselisus	- 1-2
Teedepoolsed piirded	-puitlippidest 1,2-1,4 m
Hoonetusviis	-lahtine
Tulepüsivusaste	-TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- Õhuliini kaitsevöönd kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus).
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus).

Servituutide vajadus: puudub.

III-3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritavale alale on juurdepääs Üksküla teelt (T-20144). Üksküla tee teekaitsevöönd 50 m tee teljest. Planeeritav Ääre tee teemaa laius on 12 m ja tee laius 4,6 m. Tee avalikuks kasutuseks sõlmitakse vastavalt Teeseaduse § 4 lg 4 leping tee omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Detailplaneeringus on ette nähtud tee rajada kinnistu kirdepiirile, mis tagaks juurdepääsu üldplaneeringu järgsele üldkasutatavale haljasalale, samas jätkaks see võimaluse kõrvaloleva elamupiirkonna kompleksele väljaarendamisele ja oma teedevõrgu rajamisele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-5; 7-9	väikeelamu	2	2	16

Kokku planeeringu alal

16

III-4

TEHNOVÕRGUD

III-4-1 VEEVARUSTUS

ÜLDIST

Töö eesmärgiks on koostada maavalduse detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooniosa koos majaühendustega.

Majaühenduste asukohad on orienteeruvad ja täpsustatakse tööjoonistel või ehitustööde käigus.

Tänavatorustike paiknemisel on arvestatud teiste vajalike kommunikatsioonidega.

Torustike rajamisel taastada ehitusalune territoorium esialgsel kujul, või vastavalt ametkondlikele ettekirjutustele.

Projekteerimisel on lähtutud Eesti Projekteerimisnormidest EPN 18.5 ja 18.6.

VEETORUSTIK

Trasside kirjeldus

Piirkonna veega varustamine kavandatakse kohaliku puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on raadiusega 50 m. Puurkaev arvestab võimalusega perspektiivselt varustada kogu üldplaneeringu järgset elamupiirkonda. Esialgne veevajadus on 4 m³/p. Kuna tulevikus veetarbimine suureneb, siis tuleb puurkaevu kasutusele võtmisel taodelda vee erikasutus luba. Veetorustik algab puurkaevust ja paigaldatakse kruntidepoolsele teepervele. Projekteeritud ühisveevarustuse magistraaltorustik rajatakse PEH plast-torudest Ø63 mm. Toru rajamissügavus on keskmiselt 1.75...1.80 m toru alla.

Üldjuhul paigaldatakse veetorustik ühte kaevikusse projekteeritud kanalisatsioonitorustikuga.

Majaühendused

Igale kinnistule nähakse ette individuaalne veeühendus, mis tuuakse krundipiirini.

Veesisendid magistraaltorustikelt on ettenähtud teha sadulühendusega, (kui majaühenduse asukoht on täpselt fikseeritud võib kasutada kolmikuid ja üleminekuid). Majaühendusharu lõpeb krundipiiri juures maakraaniga DN25, mis on varustatud spindlipikenduse ja kaepaga.

Tuletõrje veevarustus

Elamukvartali väliseks tulekustuseks nähakse ette maaalune tuletõrje veemahuti 3 tunnise veevaruga 108 m³. Mahutit täidetakse veemagistraalist kas statsionaarse torustikuga, või kaevu ühendatava voolikuga. Vee kätte-saamiseks rajatakse mahuti juurde veevõtukaev.

KANALISATSIOONITORUSTIK

Trasside kirjeldus

Elamute kanaliseerimiseks nähakse ette kaks varianti:

- lokaalsed kogumismahutid igale krundile

- üks ühine kogumismahuti elamukvartali keskossa

Esimese variandi puhul paigaldatakse iga elamu juurde 5....8 m³ heitvete kogumismahuti ja tühjendamiseks tegeleb iga omanik individuaalselt.

Teise variandi puhul paigaldatakse üks ühine 25 m³ heitvete kogumismahuti ja ehitatakse välja ühiskanalisatsiooni tänavatorustik. Tühjendamine toimub vastavalt vajadusele organiseeritult.

Teise variandi eeliseks on väljaveokulude kokkuhoid ja võimalus hilisemas perspektiivis kergema vaevaga antud elamuüksuse heitvete ülepumpamiseks asula kanalisatsiooni.

Isevoolse ühiskanalisatsiooni trassid rajatakse plasttorudest D160 mm. Projekteeritud isevoolisel kanalisatsioonitrassil paigaldatakse kaevud torustiku suunamuutustele, majaühendustele ja sirgetel lõikudel ligikaudu iga 50 m järel.

Üldjuhul paigaldatakse projekteeritud kanalisatsioonitorustik veetorustikuga ühte kaevikusse.

Majaühendused

Igale hoonele nähakse ette iseseisev kanalisatsiooniühendus, mis tuuakse krundipiirile.

Kanalisatsiooniga liitumispunktid lõppevad kontrollkaevuga.

III-4-5 ELEKTRIVARUSTUS JA SIDE.

Elektrivarustus

Rapla vallas Uuskülas Rapla-Ääre kinnistule planeeritavate elamute elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva Piirkonna poolt välja antud tehniliste eeltingimuste nr.43041 alusel. Elamurajooni elektrivarustuse toide ehitada Suve 10/0,4kV alajaamast AXPK tüüpi kaabliga pingele 380/220V, 50Hz. Krundi piirile paigaldatakse transiit-liitumiskilp vastavalt kas üks kilp kahele elamule või üks kilp ühele elamule. Liitumiskilpidesse paigaldada kahetariifsed arvestussüsteemid automaatkaitselülititega 3x16A igale elamule. Transiit-liitumiskilp paigaldada ka planeeritud puurkaevu toiteks, millesse paigaldada arvestisüsteem.

Liitumiskilpidest elamutesse projekteerib ja paigaldab toitekaablid omanik/valdaja või tema poolt volitatud/tellitud vastavat litsents omav ettevõtte.

Välisvalgustus.

Planeeritavate elamute juurdesõidu tee äärde on, vastava vajaduse või Rapla valla nõude puhul, ette nähtud välisvalgustus 8m postidel, 70W naatriumlampidega (näit. Roma 70Nah, Glamox). Tänavavalgustuse kilp valgustite juhtimiseks ja elektrienergia arvestuseks paigaldada esimesele valgustuspostile. Toide võtta Suve 10/0,4kV alajaamast kaabliga AXPk.

Sidevarustus

Lähemas perspektiivis puudub kogu Uusküla tee piirkonna telefoniseerimise kava kaabli võrguga. Lähtudes sellest, lahendatakse planeeritavate elamute telefoniseerimine raadiotelefonidega ja mobiiltelefonidega iga krundi omaniku või valdaja poolt.

III-5

KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Haljastuses säilitatakse olemasolevaid erineva vanusega ja ilusama võraga puud, soovitatavalt erinevaid leht- ja okaspuu liike. Ehitusprojektidega näha ette iga kinnistu haljastamine. Kruntide vahelistel piiridel võib kasutada piirdeaia kõrgusega hekke.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide looduskaitse alla võtmiseks.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Rapla Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistutelele on ette nähtud paigaldada jäätmete kogumise konteiner 0,2 m³. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.

III-6

MUINSUSKAITSE

Planeeritava alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

III-7

ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 8 m elamul, 4 m abihoonel.
- Katuse kalle kuni 15-35°. Soovitatav projekteerida madalama katusekaldega hooneid
- Katuseharja suund paralleelselt krundi piiridega.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised. Mitte kasutada kaarmotiive ja sambaid.
- Välisviimistlus naturaalsest traditsioonilistest materjalidest (kivi, puit, betoon, krohvi). Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

III-8

INFRASTRUKTUUR

Uusküla külas puuduvad infrastruktuuri objektid.

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

Lähimad kauplused Raplas (1,2 km)

Lähim bussipeatus Raplas (1,2 km)

Lähim lasteaed Raplas (1,2 km)

Lähim kool Raplas (1,2 km)

III-9

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

IV OSA
TERRITOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve		Pindala m ²	%
EE	Väikeelamu maa	E	16 989	73,8
OV	Tehnoehitiste maa	T	1 569	6,8
LT	Liiklusmaa	L	4 453	19,4
KOKKU			23 011 m²	100%