

**VALTU PROJEKT OÜ**

KAEREPERE 79520

TEL/FAX 48 94 038, GSM 50 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

RIIKLIKU ERINÕUETEGA TEGEVUSALA

REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

TELLIJA: KSENIGMA OÜ

TÖÖ NR. 06 - 45

**SOONE KINNISTU
DETAILPLANEERING
UUSKÜLA KÜLAS
RAPLA VALLAS**

OÜ JUHATAJA

ARHITEKT

PROJEKTEERIJA

PROJEKTEERIJA

T. KURISOO

P. KIVI

Ü. KRAIS

S. KURISOO

KAEREPERE 2007

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Planeeritava ala asend keskkonnas
4. Olemasolev olukord
5. Kavandatav tegevus
6. Krundijaotus
7. Nõuded hoonestusalale
8. Krundi ehitusõigus
9. Arhitektuurinõuded ehitistele
10. Liikluskorralduse põhimõtted
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
12. Tehnovõrgud ja -rajatised
13. Tuleohutuse tagamine
14. Keskkonnakaitse abinõud
15. Trasside kaitsetsoonid
16. Servituutide seadmise vajadus
17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

II LISAD

1. Rapla Vallavolikogu otsus nr.60 26.10.2006 detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest
2. Rapla valla lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 21/10/DET 27.10.2006.
3. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna poolt väljastatud "Tehnilised tingimused nr. 104034" 06.12.06.
4. Rapla Vesi AS kiri nr.1-8/151 23.11.06 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumise võimatusest.
5. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 5618156 12.12.2006.
6. Elion Ettevõtted AS kooskõlastus nr. ..
7. Tehnovõrkude kujad (väljavõte Eesti Projekteerimismid EPN 17)
8. Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel

III JOONISED

- DP- 1 Asukoha skeem (Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust)
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- DP-4 Krundijaotusplaan
- DP-5 Tehnovõrgud

SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu tellija on Ksenigma OÜ, tellija esindajaks hr. Hans Krais.

Detailplaneeringu alana mõistetakse maa-ala Rapla vallas Uusküla külas asuvat Soone kinnistut ja selle lähiümbrust.

Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on tellija soov rajada detailplaneeringu alale äri- ja laopinnad Valtu Rehvikeskusele, mis senini on tegutsenud Kaarepere alevikus.

1995. aastal koostatud Rapla valla üldplaneeringus on planeeringuala piirkond määratletud elamumaana. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ala muutmiseks elamumaast ärimaaks.

Detailplaneeringu koostamise käigus selgus vajadus eraldada kinnistust Rapla – Varbola teeäärne ala jalgteed rajamiseks, samuti selgus, et Soone kinnistu suurus võimaldab rajada veel ühe ärikinnistu.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rapla Valla lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks nr.21/10/DET 27.oktoobrist 2006 aastal.

- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamöödubüroo OÜ-s (tegevusliitsents nr.437 MA) poolt 2006. aasta maikuus koostatud plaani (töö nr. 05-0082).

Kehtivad detailplaneeringud planeeritavale alale puuduvad.

3. Planeeritava ala asend keskkonnas

Planeeringuala asub Uusküla külas Rapla vallas Rapla – Varbola (T-20141) maantee ääres Rapla – Tallinn- Türi mnt. ristmikust 265- 500 m kaugusel.

Detailplaneeringu ala piiravad kirdest Rapla- Varbola maantee T-20141, lõunast ja loodest magistraalkraavid. Lõunasse jääb Koguduse kinnistu, millele on algatatud detailplaneering, kuhu on planeeritud äri- ja tootmispinnad. Loodes paikneb metsastatud Nauri kinnistu maatulundusmaa. Detailplaneeringus käsitletava maa-ala pindala on ~ 2,48 ha. Soone kinnistu on kolmnurkse kujuga.

4. Olemasolev olukord

Planeeringuala on lage kolmnurkse kujuga ala, mida piiravad kirdest maantee, lõunast ja loodest magistraalkraav, mille kaldad on osaliselt võsastunud. Ala on suhteliselt tasane, kõrguste vahe Rapla- Varbola maanteega on teepoolisel küljel ligikaudu 1,7 m. Maapinna langus on lääne-lõunasuunaline.

Detailplaneeringu maa-alal ei paikne ehitisi.

Soone kinnistul ei paikne kommunikatsioonitrasse.

Soone ja Koguduse kinnistutevahelisel magistraalkraavil paikneb sild.

5. Kavandatav tegevus

Detailplaneeringu koostamise käigus selgusid mitmed lähteülesannet muutvat asjaolu.

OÜ s Real Projekt on projekteerimisel Rapla- Varbola maantee lõunapoolsele küljele Rapla- Alu kergliiklustee. Seetõttu on Rapla valla huvides eraldada vastavate lepingutega valla ja maaomaniku (Ksenigma OÜ) kergliikluse tarbeks Soone kinnistu teepoolisel küljel 10 m laiune riba kogu Soone kinnistu Rapla-Varbola mnt. teepoolses pikkuses.

Planeeritava hoone paigutamisel allesjäävale krundiosale selgus, et kasutuseta jääks kinnistu Rapla poolne ots. Seetõttu osutus otstarbekaks jagada Soone kinnistu 3 eraldi kinnistuks: Soone I (sihtotstarve ärimaa), Soone II (sihtotstarve ärimaa), Rapla-Alu jalgte (sihtotstarve kergliiklusmaa)

Detailplaneeringus on detailsemalt lahendatud Soone I kinnistu, kuhu on planeeritud Valtu Rehvikeskuse äri- ja laopinnad. Vastavalt tellija soovile on lahendatud alale laopinnad suurusega ~2500m² ning äri- ja teeninduspinnad ehitusaluse pinnaga ~ 800m². Hoone ette jäävad kauba laadimisplatsid ning sõiduautode parkimine.

Eelnimetatud hoonete asukoht ja kuju on planeeringus näidatud tinglikult, tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

6. Krundijaotus

Soone kinnistu suuruseks on 18361 m², mis jagatakse käesoleva detailplaneeringuga 3-ks kinnistuks:

Soone I - sihtotstarve ärimaa - kinnistu planeeritud suurus 12380 m²;

Soone II - sihtotstarve ärimaa - kinnistu planeeritud suurus 3281 m²;

Rapla- Alu kergliiklustee - sihtotsatarve kergliiklusmaa - kinnistu planeeritud suurus 2700 m².

Maa-ala, mille senine sihtotstarve oli 100% maatulundusmaa, jaguneb detailplaneeringu kohaselt järgmiselt:

Ärimaa – 15661m² – 85%

Transpordimaa – 2700 m² – 15%

7. Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistute hoonestusala.

Krundi lõuna- ja loodepiiridest on ehituskeeluala laiuseks 4,0 m.

Rapla - Varbola maantee teekaitsevööndi laiuseks on 50 m, millest 25 m laiusel alal on ehituskeeluvöönd.

8. Krundi ehitusõigus

Maa-ala kasutatakse detailplaneeringu järgi 85 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maana, 15 % kergliiklusmaana.

		lubatud ehitiste arv	eh.alune pind m ²	krundi pind m ²	täis- ehituse %
Soone I	3	4300	12 380	35	
Soone II	2	800	3281	25	

9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringus on ette nähtud mitte kõrgemad kui 4 täiskorrusega hooned. Hoonete katused võivad olla osaliselt või täielikult viilkatusega, lubatud katusekalle on vahemikus 0-45°. Hoonete põhimahu harjajooned on paralleelsed või risti Rapla- Varbola maanteega. Lubatav uute hoonete kõrgus mitte rohkem kui 12,0 m maapinnast.

Välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada kivi-, krohv-, puit-, metall- ja klaasmaterjale.

Krundiipiiretena võib kasutada metallvõrkaeda, metallaeda ja betoonaeda, piirete maksimaalseks kõrguseks on 2,0 m.

10. Liikluskorralduse põhimõtted

Rapla - Varbola maantee Soone kinnistu ees asuval alal on kehtestatud piirkiiruseks 90 km/h. Perspektiivselt on kavas alal piirkiirust vähendada kuni 70 km/h.

Kahele planeeritud kinnistule on planeeritud üks mahasõit Rapla - Varbola maanteelt, asukohaga ~ 440 m Tallinn- Rapla Türi mnt. ja Rapla- Varbola mnt. ristmikust. Väljasõidule paigaldatakse liiklusmärk "222" (peatu ja anna teed).

Rapla- Varbola maantee äärde rajatakse 2,5 m laiune jalgtee, projekt nimetatud tee ehitamiseks on koostamisel ja jalgtee ehitus on kavandatud lähiaastatel.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Maantee poolsele küljele jäävad teed ja platsid asfalteeritakse, tagaküljele jääv ümbersõidutee võib rajada killustik- või kruuskattega.

Ehitusalal puudub kõrghaljastus. Kraavi kaldad puhastatakse. Krundi lõunaküljel kraavi kaldal olev metsatukk säilitatakse. Uus kõrghaljastus on planeeritud platsi ja krundi piir vahele jäävale alale Haljastuse planeerimisel on

soovitav tellida eraldi haljastusprojekt või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

Prügikonteinerid paigaldatakse tagahoovi. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga.

Sadeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ning immutatakse pinnasesse või juhitakse kraavi.

12. Tehnovõrgud ja -rajatised

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt Rapla valla poolt välja antud lähteülesandele tuleb ühineda Rapla linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Vastuseks tellija taotlusele vastas Rapla Vesi AS oma kirjas (vt.lisa), et liitumist ühisveevärgiga ei ole võimalik teostada, kuna nimetatud alal puudub ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgustik. Seetõttu osutus vajalikuks rajada krundile oma puurkaev ning heitvete kogumismahuti. Puurkaev on planeeritud krundi lõunapoolsele küljele jäävale vabale alale.

Kuna puurkaev on mõeldud varustama majandus-joogiveega ainult üht kinnistut on selle lubatud kaitsetsoon 10,0 m.

Kanalisatsioon on lahendatud heitvete kogumismahutiga mille regulaarseks tühjendamiseks sõlmitakse leping Rapla Vesi AS-ga.

Kuna teadaolevalt käib detailplaneeringu koostamine ka kõrval asuval Koguduse kinnistul, kuhu on planeeritud rajada mitmeid teenindus- kaubandus- ja tootmishooneid, on ette näha, et ala arendes ehitatakse siiski välja ka ühiskanalisatsiooni ja ühisveevärg ning sellisel juhul on ühinemine ka võimalik ja otstarbekas. Tellija ei soovi viivitada Soone I kinnistule planeeritava tegevuse alustamisega, küll aga võõrandatakse kinnistu Soone II alles pärast piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumist.

Planeeritava kinnistu Soone I maksimaalne veetarve on:

3 m³/ööpäevas, 1 m³/tunnis, 0,5 l/s (majandus-joogivesi, rehvide pesemine)

Planeeritud objektide kanaliseeritava heitvee arvutuslik kogus on samuti 3 m³/ööpäevas, 1 m³/tunnis, 0,5 l/s.

Küte

Hooneid hakatakse kütma autonoomsest vedelkütusel töötavast katlaruumist. Katlaruum projekteeritakse hoonesse.

Elektrivarustus

Soone kinnistu elektrivarustus planeeritakse vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna välja antud tehnilistele eeltingimustele nr.104034 06.12.06 (vt.lisa)

Soone kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud kinnistule uus 10/0,4kV komplektalajaam ja 0,4kV maakaabelliin planeeritavate kinnistute toiteks. Komplektalajaama toide näha ette 10kV maakaabliga Rapla-Alu 10kV fiidri

õhuliini mastist nr.38, mis asub Rapla- Varbola maantee ja Rapla- Tallinn maantee ristmiku vahetus läheduses.

Soone I krundile paigaldatakse algul liitumiskilp ühe kinnistu tarbeks, hiljem lisatakse teine liitumiskilp Soone II kinnistul ehitustegevuse alustamisel.

Telekommunikatsioon

Uute abonentide ühendamise telefonisidevõrku toimub vastavalt Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr.5618156 12.12.2006 (vt.lisa).

Elioni võrguga ühinemiseks on planeeritud maakaablitrass lähtudes Tallinn-Rapla-Türi mnt. ja Rapla- Aranküla mnt. ristmikul asuvast Elioni kaablikanaliseerimise kaevust T17 kuni planeeritava rehvikeskuse lao- ja teenindushooneni.

Peale ehitustegevuse alustamist Soone II kinnistul nähakse ette maakaabliga sisestus ka sinna ehitatavatesse hoontesse.

13. Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud EPN 10.1 alapunktis nr. 6 "Planeering" toodud nõuetega, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega, EVS 812-4:2005 Osa 4 "Tööstus- ja laohoonete ning garaazide tuleohutus" nõuetega ja EVS 812-6:2005 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud hooned peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Planeeritud teede laius tagab juurdepääsu päästeteenistuse autodele.

Kinnistute varustamiseks tulekustutusveega on planeeritud rajada tulekustutusveemahuti, mille mahutavuseks on arvestades hoone minimaalset tulepüsivusklassi (TP-3) ning planeeritud tegevuse 2 tulehuklassi. Hoone planeeritav maht on 18 000 m³.

Välise tulekustutusvee vajadus:

$$25 \times 60 \times 60 \times 6 = 540\,000 \text{ l} = 540 \text{ m}^3.$$

Tulekustutusvee saamiseks rajatakse tulekustutusvee mahuti mahutavusega 540m³ koos siibrikaevu ja veevõtukaevuga minimaalse mahutavusega 3m³. Mahuti rajatakse hoone lõunaküljele haljastatud alale parkimisplatsi kõrval. Veevõtukaevu minimaalne kaugus hoonest on 20 m.

Kui seoses kõrvalkinnistu Koguduse arendamisega tuleb rajamisele ühisveevärgivõrgustik, on vajalikku tulekustutusvett võimalik saada lähimast tuletõrjehüdrandist. Ühisveevärgivõrgustiku tuletõrjehüdrandi kasutamisel peab selle kasutusraadius olema väiksem kui 200 m.

14. Keskkonnakaitse abinõud

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse säilitamine ja rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine võimaluse tekkides linna ühiskanaliseerimisvõrku;

- ühisveevarustus võimaluse tekkides tsentraalsest veevõrgust;
- veetorustikud ja elektri- ning sidekaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Planeeringuga kavandatu elluviimisel on vajalik jälgida, et keskkonningimused ei halveneks.

15. Trasside kaitsetsoonid

Elektrikaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 1,0 m.

Veetorustiku ja survekanalisatsiooni kaitsvööndiks on 5,0 m.

Isevoolse kanalisatsiooni kaitsvööndiks on 3,0 m.

Täpsemalt vt. kujad lisa nr. 3

16. Servituutide seadmise vajadus

Kuna kinnistutele on planeeritud ühine mahasõidtee Rapla-Varbola mnt.-lt, siis planeeringuga seatakse kinnistule Soone I juurdepääsuservituut kinnistu Soone II kasuks. Servituudiga ala laiuseks on 6 m ja pikkuseks 47 m.

Planeeritav alajaam asub Kinnistu Soone I territooriumil, servituut seatakse elektrikaabelliinile ning samuti sellega paralleelselt kulgevale sideliinile.

Peale ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni võrgustiku väljaehitamist on vajalik Soone II kinnistul asuvatele trassidele seada servituut Soone I kasuks.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- territooriumile piirdeaia rajamine.

18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.