

ARHITEKT HELI SÖÖT FIE
EP 00120FIE-0001, reg. 15.01.2003.a

Töö nr: **P-32-03**

Tellija: Tõnu Starkopf
Omanik: Tõnu Starkopf

RAPLA MAAKOND
RAPLA VALD

**RÖA KÜLA
TÕNISE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Arhitekt



Heli Sööt

Tallinn, 2004.a

Sõpruse pst 190 - 80 Tallinn 13424
tel. 6525 248; 580 57749
e-mail: heli_soot@hotmail.com

SISUKORD

I Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastuslehed

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus
 - 1.1. Detailplaneeringu eesmärk
 - 1.2. Koostamise alused
2. Olemasoleva olukorra analüüs
 - 2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
 - 2.2. Olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid
 - 2.3. Looduslikud tingimused
 - 2.4. Olemasolev hoonestus
3. Planeering
 - 3.1. Detailplaneeringu lähteseisukohad
 - 3.2. Planeeritud krundijaotus
 - 3.3. Krundi hoonestusalade määramise põhimõtted
 - 3.4. Kruntide ehitusõigus
 - 3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
 - 3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus
 - 3.8.1. Veevarustus
 - 3.8.2. Heitvee kanalisatsioon
 - 3.8.3. Sajuvee ärajuhtimine
 - 3.8.4. Elektrivarustus
 - 3.8.5. Küte
 - 3.8.6. Sidevarustus
 - 3.8.7. Välisvalgustus
4. Tuleohutuse tagamine
5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks
6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
7. Tervisekaitse abinõud
8. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus
9. Tehnilised näitajad
10. Detailplaneeringu lisad
 - 10.1. Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta
 - 10.2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
 - 10.3. Maaüksuse plaan
 - 10.4. Väljavõte kinnistusregistrist registriosa nr 21758
 - 10.5. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond Tehnilised tingimused nr 40881, 27.11.2003.a
 - 10.6. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 2681222

III Joonised

- | | | |
|----|------------------------------|--------|
| 1. | Asendiplaan M 1:10000 | |
| 2. | Situatsiooniskeem | DP - 1 |
| 2. | Tugiplaan | DP - 2 |
| 3. | Krundijaotusplaan M 1:2000 | DP - 3 |
| 4. | Detailplaneeringu põhijoonis | DP - 4 |
| 6. | Tehnovõrkude koondplaan | DP - 5 |
| 7. | Piirkonna skeem | DP - 6 |

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORANISATSIOON / PLANEERITAV ALAL PAIKNEVA VARA OMANIK	KOOS- KÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI	KOOS- KÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	PROJEKTEERIJAJA MÄRKUSED KOOSKÕLASTAJA TINGIMUSTE TÄITMISE KOHTA
1	Piirinaaber TÕNISE MAJA kinnistu omanik K. KULLER	25.04.2004	Nõus	KOOSKÕLASTUSLEHT	-
2	Piirinaaber KOBRASE kinnistu omanik ALEXANDER LUUK	25.04.2004	Nõus	KOOSKÕLASTUSLEHT	-
3	TÕNISE kinnistu omanik Tõnu Starkopf	20.12.2004	Kooskõlastatud	Detailplaneeringu põhijoonis DP-4 / 2. kausi	-
4	Raplamaa Päästeteenistus vaneminspektor Erti Suurtalu	16.12.2004.a	Kooskõlastatud	Tehnovõrkude koond- plaan, joonis DP-5	-
5	Tervisekaitsetalituse Raplamaa osakond. osakonna juhataja Liidia Joasaare	20.12.2004.a	KINNITATUD	Seletuskiri lk. 6	-
6	Eesti Energia AS-I Jaotusvõrk Rapla-Järva piirkond Tanel Samuel	21.12.2004.a	KOOSKÕLASTATUD	Tehnovõrkude koond- plaan, joonis DP-5	-
7	Elion Ettevõtte AS Tallinn-Põhja kaabliosaakond Margus Kantsik sideühinusek	16.12.2004.a	KOOSKÕLASTATUD	Tehnovõrkude koond- plaan, joonis DP-5	-
8	Raplamaa Keskkonnateenistus juhataja Hetti Kask	21.12.2004.a	vt. järgnev kiri	Kiri	-
9	Harju Teedevalitsus Rapla osakond LO spetsialist Valdo Jänes	21.12.2004.a R 5620	KOOSKÕLASTATUD	Krundijaotusplaan DP-3	-

Ärakiirjad õiged.
21.12.2004.a



/Heli Sööt/



Hr Hans Liibek
Abivallavanem

Teie: 27. 12. 2004 nr 7-1.3/2927

Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17
79511 RAPLA

Meie: 08.03.2005 nr 16-6/209-4

**Ehituskeeluvööndi vähendamine
Rõa külas Tõnise maaüksuse detailplaneeringu alusel**

Olles tutvunud Tõnise maaüksuse detailplaneeringuga ning konsulteerinud Raplamaa Keskkonnateenistusega nõustun tulenevalt ümberkaudsest Keila jõe äärse asustusest ning planeeringu eesmärkidest ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeringulahenduses ette nähtud kohtadel 25 meetrini.

Lugupidamisega

Villu Reikjan
Minister

Lisa: detailplaneeringu köide

Koopia: Raplamaa Keskkonnateenistus

Urve Sinijärv 6262 878

RAPLA VALLAVALITSUS
SISSEKIRJUTUD

09.03.2005

Nr 7-1.3/2927
7-1.3

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevast maatulundusmaa kinnistust eraldada 2 elamukrunti ja üks ärimaa krunt.

1.2. Koostamise alused

Planeeringu koostamise aluseks on EV planeerimisseadus, Rapla valla ehitusmäärus, Rapla valla üldplaneering ning EV kehtivad õigusaktid. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks on koostatud 23.07.2003.

Maaüksuse planeeritavatel osadel on koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega (OÜ G.E.Point töö nr 03-304, 10.10.2003.a

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnivate aladega

Käesolev detailplaneering hõlmab Tõnise maaüksuse (66903:002:0038, maatulundusmaa 11,2 ha) kahte eraldiseisvat osa Keila jõe ääres.

Lõunapoolses planeeritavas osas on olemasolevad abihooned. Naaberkinnistul (maatulundusmaa 2,4 ha) asub eluasemekoht vahetult Tõnise piiri ääres, kusjuures juurdepääs Tõnise kinnistu abihoonetele on naabri maaüksuselt (Tõnise maja). Juurdepääs planeeritavale maaüksusele on kohalikult teelt. Teisele poole teed jääb Väljapere maatulundusmaa, mille hoonestus asub vahetult tee ääres. Idast piirneb planeeritav ala Keila jõega.

Põhjapoolse planeeritava maa-ala naabruses on Kibrase eluasemekohtade maa 7813m², mis on hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega. Idast ja lõunast piirab maa-ala Keila jõgi, läände jääb Tõnise maaüksuse ülejäänud osa (põllud). Tõnise maaüksuse põhjapiir on ühtlasi Rapla ja Kohila valla vaheliseks piiriks. Kuni Kibrase kinnistuni tuleb Tallinn – Rapla maanteelt kohalik tee, mille ääres on üksikelamute krundid.

2.2. Olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid

Detailplaneeringuga haaratav maa-ala asub Tallinn - Rapla maantee (T-15 riigimaantee) ja Keila jõe vahelisel alal. Sellest on tingitud ka olemasolevad piirangud maaüksusel: riigimaantee kaitsevöönd ja kohaliku manatee kaitsevöönd tulenevalt teeseadusest, kallasrada, veekaitsevöönd tulenevalt veeseadusest ning jõe ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd tulenevalt looduskaitseadusest. Maaüksust läbivad 10kV õhuliinid, millel on kaitsevööndid 10m ulatuses mõlemale poole liini, maa-alal asub Lohu küla alajaam 2m kaitsevööndiga, samuti side jaotuskapp ning sidekaablid liinikaitsevöönditega 2m liinist.

2.3. Looduslikud tingimused

Looduslikult on tegemist jõearse suhteliselt lageda tasase maaga, kerge langusega jõe suunas. Jõe kaldal kasvab võsa (lepp, kask, paju).

2.4. Olemasolev hoonestus

Olemasolevad hooned on maaüksuse lõunaosas kohaliku tee ääres asuvad endise talu abihooned (laut ja tööriistakuur). Jõe ääres on säilinud endise sauna vundament.

3. Planeering

3.1. Detailplaneeringu lähteseisukohad

Põhjapoolne maaüksuse osa jõe kaldal on sobiv koht elamu rajamiseks. See on loogiliseks jätkuks ka vaadates kogu jõeäärse ala asustust, kus põllud jäävad maantee äärde ja kohaliku tee ning jõe vahel on elamukrundid. Kuna jõgi on Tõnise maaüksuse kohal käänuline, tekib sinna ka sobiv koht kalakasvatusega tegelemiseks. Nii on sinna jõekääru ette nähtud ärimaa/elamumaa krunt, kuhu on planeeritud rajada kalatiigid. Kuna kalakasvatus eeldab pidevat valvet, siis on krundile antud võimalus ka väiksem eluhoone ehitada, et töötaja kas ainult suvehooajal või ka aastaringselt saaks elada vahetult kalatiikide läheduses.

Teine planeeritav maa-ala on samuti elamu jaoks sobiv, kuna seal on olemasolevad abihooned, mis on kasutusel ja säilitatakse põllutööriistade kuurina ka edaspidi. Sinna on olemas ka korralik juurdepääs kohaliku tee näol.

3.2. Planeeritud krundijaotus

Maaüksusest moodustatakse 4 uut krunti: suurem osa jääb maatulundusmaaks suurusega 8,21ha (krunt nr 1), elamukrunt suurusega 8935m² (krunt nr 2), elamu/ärikrunt suurusega 10510m² (krunt nr 3) ja elamukrunt 10473m² (krunt nr 4).

3.3. Krundi hoonestusalade määramise põhimõtted

Kruntide hoonestusalad on määratud lähtuvalt olemasolevatest piirangutest. Maatulundusmaa on ilma hoonestusõigusega. Krundil nr 2 on hoonestusala määratud 50m kaugusele jõe tavalisest veepiirist, 15m kaugusele Kobrase kinnistu piirist ning 5m kaugusele teistest krundipiiridest.

Krundil nr 3 on hoonestusala eluhoonele määratud ühest küljest 50m kaugusele jõe veepiirist ning teisest küljest on jõe ehituskeeluala vähendatud 25meetriini, lääne ja põhjapiirist on hoonestusala 5m kaugusel. Kalakasvatuse ehitiste ja tiikide jaoks on samuti määratud lubatav ala.

Krundil nr 4 on jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 25 meetriini. Kohalikust teest on uute hoonete hoonestusala kaugus 20m, läänepoolsest piirist samuti 20m, põhjapiirist aga 10m.

3.4. Kruntide ehitusõigus

Elamukrundile nr 2 on lubatud rajada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Krundil nr 2 on planeeritud 1 üksikelamu, 1 abihooone ja 1 kalakasvatuse ehitis. Krundile nr 4 on planeeritud 1 üksikelamu ja 3 abihoonet (s.h. olemasolev).

3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hooned on lubatud maksimaalselt 2-korruselised, harja kõrgus maksimaalselt 9m, katuse kalle 30-45°, hoonete harja suund paralleelne või risti olemasolevate naaberhoonetega. Välisviimistluse osas piiranguid ei ole, sokli kõrgus vaba. Arhitektuuriliselt on soovitatav järgida tavapärasest Eesti külaehitiste arhitektuuri.

3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Krundil nr 4 on olemasolev juurdepääs kohalikult teelt. Krundile nr 2 ja 3 aga otsest juurdepääsu ei ole. Kuna naaberkinnistu omanik ei ole nõus kohaliku tee pikendamisega läbi tema maaüksuse, siis on planeeritavale alale antud juurdepääs servituudi alusel läbi Tõnise maaüksuse ja läbi moodustatava krundi nr 4.

3.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Tegemist on looduslikult kauni kohaga tänu jõe. Moodustatavatel kruntidel kasvavad ainult mõned puud vahetult jõe ääres ning põõsastik jõe kaldal. Kõik väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Rajatava kõrghaljastuse osas on antud soovituslik asukoht, mis täpsustatakse ehitusprojektiga.

Piirdeaia lubatav kõrgus on kuni 1,5m. Piirdeaiaid on lubatud paigutada kruntide piiridele, välja arvatud jõe kaldale.

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud igal krundil lokaalsest puurkaevust.

3.8.2. Heitvee kanalisatsioon

Heitvesi kogutakse igal krundil nõuetele vastavasse (soovit. tööstuslikult toodetud) kogumismahutisse $V=10\text{m}^3$. Lokaalsete puhastusseadmete rajamiseks tuleb taotleda ehitusluba.

3.8.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvesi immutatakse pinnasesse omal krundil või juhitakse jõkke дренаazitorustiku abil.

3.8.4. Elektrivarustus

Tõnise MÜ-le planeeritud 3 elamu tarbitavaks võimsuseks on hinnatud 15 kW.

Kasutatav pingesüsteem on 3/N~220/380 V 50 Hz/TN-C (3-faasiline vahelduvvoolu süsteem neutraaljuhiga).

Elamute arvutuslikud võimsused on määratud Elektrikontrollikeskuse juhendi EEI J2:1995 järgi.

Vastavalt Eesti Energia ASi Jaotusvõrk Rapla-Pärnu piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 40881 27.11.2003.a. on elamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga ette nähtud olemasolevast Lohu Küla 10/0,4 kV mastalajaamast 0,4 kV kaabelliiniga. Sama kaabelliini toitele ühendada ka Tõnise, Väljapere ja Jõeääre talusid toitev olemasolev 0,4 kV õhuliini lõik.

Enne tööprojekti koostamist kooskõlastada tehniliste tingimuste väljaandjaga Kärneri 10/0,4 kV alajaamast eelnimetatud talusid toitva, hiljem kasutuks muutuva õhuliini osa

demonteerimise ulatus. Eeldatavalt on see mastide nr. 53 kuni 67 vaheline lõik kogupikkusega ca 820 m.

0,4 kV toiteliinid maaüksusel on planeeritud kaabelliinidena.

Elektrienergia jaotamiseks on elamute kruntide piiridele ette nähtud liitumiskilbid. Transiitkilpide kõrvale paigaldada liitumiskilbid peakaitsete ja 2-tariifsete arvestitega. Vajaliku ristlõikega toiteliini liitumiskilbist elamu peakilbini ehitavad tarbijad. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Pärast elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetsed tehnilised tingimused.

3.8.5. Küte

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena, soovitatav kütuseliik puit või keskkonnasäästliku variandina maaküte.

3.8.6. Sidevarustus

Olemasolevast kaablijaotuskapist SLI 303, mis asub Tõnise maaüksusel, on planeeritud igale krundile maakaabliga sisestus.

3.8.7. Välisvalgustus

Eraldi tänavavalgustust ei ole ette nähtud, igal krundil on oma välisvalgustus.

4. Tuleohutuse tagamine

Tuletõrje veevõtukoht rajatakse krundile nr 4 vee võtmiseks jõest. Jõe äärde rajatakse tee ja ümberpööramise koht ning koht märgistatakse vastavalt nõuetele.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on TP-3. Kõik hoonestusalad on minimaalselt 5m kaugusel krundipiiridest.

5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jõe kaldal on omanikud kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal.

Jõe ääres ehitamine ei tohi kaasa tuua mahus väärtuslike puude mahavõtmist. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele ja põõsastele. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb asetada maapinnale umber tüve puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega või vooderdada plankudega. Kasvavate puude umber ei tohi maapinda oluliselt tõsta ega langetada. Jõe veekaitsevööndis ei tohi istutada uusi puid ega muuta kasvavate puude kasvutingimusi.

Kruntidele tuleb paigaldada tühjendatavad olmejäätmete mahutid. Soovitatav on ka elamukruntidel alustada jäätmete kogumist sorteeritult.

Ehitusjäätmed tuleb koguda sorteeritult ja vedada ära ehitusjäätmete kogumiskohta korduvkasutuseks või kahjutustamiseks.

6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendab heakorrastatud ümbrus ja valgustatus hoonete ümbruses. Antud piirkonnas on tegemist hajaasustusega suurest maanteest eemal ja ühest küljest kaitstud jõega, seega juhuslikke kuritegelike kalduvustega inimeste sattumine siia piirkonda on välistatud. Hajaküla tingimustes on naabrivalve iseenesest toimiv nähtus, kuna inimesed on omavahel tuttavad ja majade kaugus üksteisest võimaldab jälgida naabrite juures toimuvat.

7. Tervisekaitse abinõud

Uute suurkaevude abil tagatakse puhta joogivee olemasolu, kaevude täpsed asukohad ja sügavus määratakse ehitusprojekti koostamisel vastavate uuringute tegemisel.

Heitveed kogutakse sanitaarnõuetele vastavatesse kogumismahutitesse (klaasplastist soovitatavalt) ja veetakse ära purgimiskohta. Kui lahendatakse heitvee küsimus lokaalsete biopuhastite kasutamisega, tuleb taotleda vastav luba ja kasutada süsteemi, mis garanteerib nõuetele vastava vee puhtusastme puhastamise tulemusena.

8. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Kõikidel kruntidel on kinnisomandi kitsendused tulenevalt asukohast Keila jõe kaldal:

- 1) kallasrada 4m tavalisest veepiirist;
- 2) veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist;
- 3) ehituskeeluvöönd 50m tavalisest veepiirist;

kahes piirkonnas on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 25 meetrini tavalisest veepiirist, kuna see antud piirkonnas ei kahjusta jõe kaldal asuvat looduskooslust ega tekita jõekaldale olulist kahjulikku mõju.

Krundil nr 4 on ka ajalooliselt asunud jõe kaldal ehitised (saunad nii käsitletaval kinnistul kui ka naabermaadel) ja kuna maareformi käigus on olemasolevate abihoonete juurde kuulunud eluhoonete ajalooline asukoht erastatud naaberkinnistu omanikule ning kuna maaüksust läbivad mitmed piirkonda varustavad tehnovõrgud, siis uue elamu rajamiseks sobiv koht jääb jõest 30m kaugusele (sobiv kõrgem ja lage plats).

Krundil nr 2 on vajadus väiksemale hoonele, mis kalakasvatuse juurde kuuluks ning ka seal on sobiv koht ühest küljest jõele lähemal kui 50m, seega on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndit osaliselt vähendada 25 meetrini.

- 4) jõe kalda piiranguvöönd 100m tavalisest veepiirist

Maaüksust läbivad 10kV õhuliinid, millel on kaitsevöönd 20m liinikoridor.

Maaüksusel asub Lohu küla mastalajaam kaitsevööndiga 2m seadmest.

Maaüksust läbivad sidemaakaablid, mille kaitsevööndiks on 4m liinikoridorid.

Planeeritud madalpingekaabelliinile on määratud kaitsevöönd 1m äärmisest kaablist kummalegi poole.

Krunte nr 1 ja 4 läbib juurdepääsutee servituudikoridoriga 6m kruntide nr 2 ja 3 kasuks.

Krundil nr 4 on kohaliku tee kaitsevöönd 20m tee teljest.

Krundil nr 1 on maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.

9. Tehnilised näitajad
Planeeritava ala suurus 11,2ha
Planeeritavad krundid kokku 29918m²
s.h. elamumaa 24663m²
ja ärimaa 5255m²

Suurim lubatav brutopind :
s.h. eluasemete pind 3500m²
ja kalakasvatuse ehitiste ning rajatiste pind 900m²

Planeeritud parkimiskohtade arv kruntidel - 13

[Handwritten signature]

Kinnitatud 20.12.2008
Tallinna TKI Raplamaa osakonna
juhataja Lidia Jõasepp

