

RAPLA LINN, VILJANDI MNT 61 JA 63 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

**TÖÖ NR. DP-01-21
STAADIUM: DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: RAPLA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK: DONATAS NARMONT

PLANEERINGU KOOSTAJA:



ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

ARHITEKT:
PEETER LIIVANDI

**TALLINN
02.12.2022**

KAUSTA SISU

1	MENETLUSDOKUMENDID
2	SELETUSKIRI
3	LISAD
4	KOOSKÕLASTUSED
5	JOONISED

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID.....	5
--------------------------------	----------

MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD.....	5
--	----------

RAPLA VALLAVALTSUSE KIRI NR 6-2/25-1, RAHANDUSMINISTEERIUMI SEISUKOHA VÄLJASELGITAMINE.....	5
RAHANDUSMINISTEERIUMI KIRI NR 14-11/2881-2 ARVAMUS RAPLA LINNAS VILJANDI MNT 61 JA 63	
KINNISTUTEL ALGATATAVA DETAILPLANEERINGU KOHTA.....	5
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 26 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS.....	5
RAHANDUSMINISTEERIUMI ARVAMUS VILJANDI MNT 61 JA 63 KINNISTUTE DETAILPLANEERINGULE NR 15-3/4035-2.....	5
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 37 DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMINE JA AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMINE.....	5
RAPLA VALLAVALTSUSE KORRALDUS NR 486. DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU KORRALDAMINE.....	5
RAPLA VALLAVALTSUSE KIRI NR 6-2/25-19 DETAILPLANEERINGU ESITAMINE HEAKSIITMISEKS (RAHANDUSMINISTEERIUM).....	5
RAPLA VALLAVALTSUSE KORRALDUS NR 82. DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU KORRALDAMINE.....	5
RAPLA VALLAVALTSUSE KIRI. DETAILPLANEERINGU AVALIKUSTAMISE MEELDETULETUS. NR 6-2/25-26.....	5
RAPLA VALLAVALTSUSE KIRI. DETAILPLANEERINGU AVALIKUSTAMISE MEELDETULETUS. NR 6-2/25-27.....	5
DETAILPLANEERINGU AVALIKU ARUTELU MEMO.....	5

SELETUSKIRI.....	6
-------------------------	----------

PLANEERINGU LÄHTEANDMED.....	6
-------------------------------------	----------

LÄHTEANDMED.....	6
SEADUSED JA STANDARDID.....	6

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....	6
--------------------------------------	----------

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
---	----------

ASUKOHT.....	8
KEHTIV ÜLDPLANEERING.....	8
KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD.....	9
MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID.....	9
OLEMASOLEVATE KINNISTUTE ÜLDANDMED.....	9
OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD.....	9
OLEMASOLEV HOONESTUS.....	10
JUURDEPÄÄSUD PLANEERINGU ALALE.....	10
PLANEERITAVA ALA PIIRID.....	10
GEODEESIA.....	10
SITUATSIOONISKEEM.....	10

PLANEERIMISLAHENDUS.....	11
---------------------------------	-----------

VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE.....	11
KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	11
PLANEERINGU ETTEPANEK.....	12

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID.....	13
---	-----------

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	13
VERTIKAALPLANEERIMINE.....	16

HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	16
---	-----------

HALJASTUS.....	16
JÄÄTMEKÄITLUS.....	16

JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE.....	17
--	-----------

OLEMASOLEVAD JUURDEPÄÄSUD.....	17
PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUD.....	17
LIIKLUSKORRALDUS.....	17
PARKIMINE.....	18

TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID.....	19
--	-----------

ÜLDIST.....	19
VEEVARUSTUS.....	19
REOVEEKANALISATSIOON.....	19
SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	20
ELEKTRIVARUSTUS.....	20
TÄNAVAVALGUSTUS.....	21
SIDEVARUSTUS.....	21
GAASIVARUSTUS.....	21
SOOJUSVARUSTUS.....	21
ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED.....	22
TULEOHUTUSNÕUDED.....	22
KESKKONNATINGIMUSED.....	23
KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED.....	23
PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	24

<u>LISAD.....</u>	<u>26</u>
--------------------------	------------------

LISADE SISUKORD.....	26
VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST.....	26
RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 01. 07. 21 NR 1-8/457.....	26
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 381112.....	26
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 383757.....	26
TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 35255797.....	26
TRANSPORDIAMETI LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGULE 15.06.2021 NR 7.1-2/21/13497-2	26
DETAILPLANEERINGU LIIKLUSANALÜÜS.....	26

<u>KOOSKÕLASTUSED.....</u>	<u>27</u>
-----------------------------------	------------------

KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD.....	27
PÄÄSTEAMET- DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE NR 7.2-3.4/2821-2.....	27
TRANSPORDIAMET- RAPLA LINN VILJANDI MNT 61 JA 63.....	27
ELEKTRILEVI OÜ- KOOSKÕLASTUS NR 5137059493.....	27
GAASIENERGIA AS- KOOSKÕLASTUS NR GE-2021-10-44.....	27
AS RAPLA VESI- KOOSKÕLASTUS.....	27
TELIA EESTI AS- KOOSKÕLASTUS NR35725189.....	27

<u>JOONISED.....</u>	<u>28</u>
-----------------------------	------------------

JOONISTE SISUKORD.....	28
ASUKOHA SKEEM.....	28
TUGIPLAAN.....	28
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS.....	28
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN.....	28
TÄNAVATE LAOTISED.....	28
PLANEERINGUALA ILLUSTRATSIOONID.....	28

MENETLUSDOKUMENDID

MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD

DOKUMENDI NIMETUS	Kuupäev	Järjek. nr
Rapla Vallavalitsuse kiri nr 6-2/25-1 - Rahandusministeeriumi seisukoha väljaselgitamine	12.04.2021	1
Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/2881-2 - Arvamus Rapla linnas Viljandi mnt 61 ja 63 kinnistutel alatatava detailplaneeringu kohta	06.05.2021	2
Rapla Vallavolikogu otsus nr 26 detailplaneeringu algatamiseks	27.05.2021	3
Rahandusministeeriumi arvamus Viljandi mnt 61 ja 63 kinnistute detailplaneeringule nr 15-3/4035-2	08.06.2022	4
Rapla Vallavolikogu otsus nr 37 - Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine	22.06.2022	5
Rapla Vallavalitsuse korraldus nr 486 - Detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamine	10.10.2022	6
Rapla Vallavalitsuse kiri nr 6-2/25-19 - Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks (Rahandusministeerium)	02.12.2022	7
Rapla Vallavalitsuse korraldus nr 82 - Detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamine	20.02.2023	8
Rapla Vallavalitsuse kiri - Detailplaneeringu avalikustamise meeldetuletus. nr 6-2/25-26	23.02.2023	9
Rapla Vallavalitsuse kiri - Detailplaneeringu avalikustamise meeldetuletus. nr 6-2/25-27	14.03.2023	10
Detailplaneeringu avaliku arutelu memo	21.03.2023	11

SELETUSKIRI

PLANEERINGU LÄHTEANDMED

LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate lähteandmetega:

- Rapla Vallavolikogu otsus 27. mai 2021 nr 26 detailplaneeringu algatamiseks
- Rapla valla üldplaneering
- Viljandi mnt 61 ja 63 kinnistute ja lähiala geodeetiline alusplaan. OÜ Rapla Maamõõdu-büroo (töö nr 21-0055, 31.03.2021)
- Rapla Vesi AS tehnilised tingimused 01. 07. 21 nr 1-8/457
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 381112
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 383757
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35255797
- Transpordiameti lähteseisukohad detailplaneeringule 15.06.2021 nr 7.1-2/21/13497-2

SEADUSED JA STANDARDID

Planeeringu koostamisel lähtutakse järgmistest seadustest ja standarditest:

- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus,
- Veeseadus,
- Looduskaitseadus,
- Ehitusseadustik
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad.

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Uuendada olemasoleva kehtiva detailplaneeringu lahendust.
- Viljandi mnt 61 kinnistust moodustatakse kaks eraldi kinnistut ning määratakse tingimused ärihoone (spordihoone) ehitamiseks;
- Viljandi mnt 63 kinnistust moodustatakse kaks paariselamu kinnistut ning kaks korterelamu kinnistut;
- Määrata tekkivate kinnistute ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- Kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha.

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA

Rapla Vallavalitsus

Kontaktisik: Cerly-Marko Järvela

TELLIJA, HUVITATUD ISIK

Donatas Narmont

e-post: donatas@tennis.ee

tel: 50 45 203

PLANEERINGU KOOSTAJA:

Arhitektuuribüroo RAF OÜ

Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn

MTR: EEP000784

REG. NR. 11258187

tel: 55989203

Arhitekt:

Peeter Liivandi

volitatud arhitekt tase 7

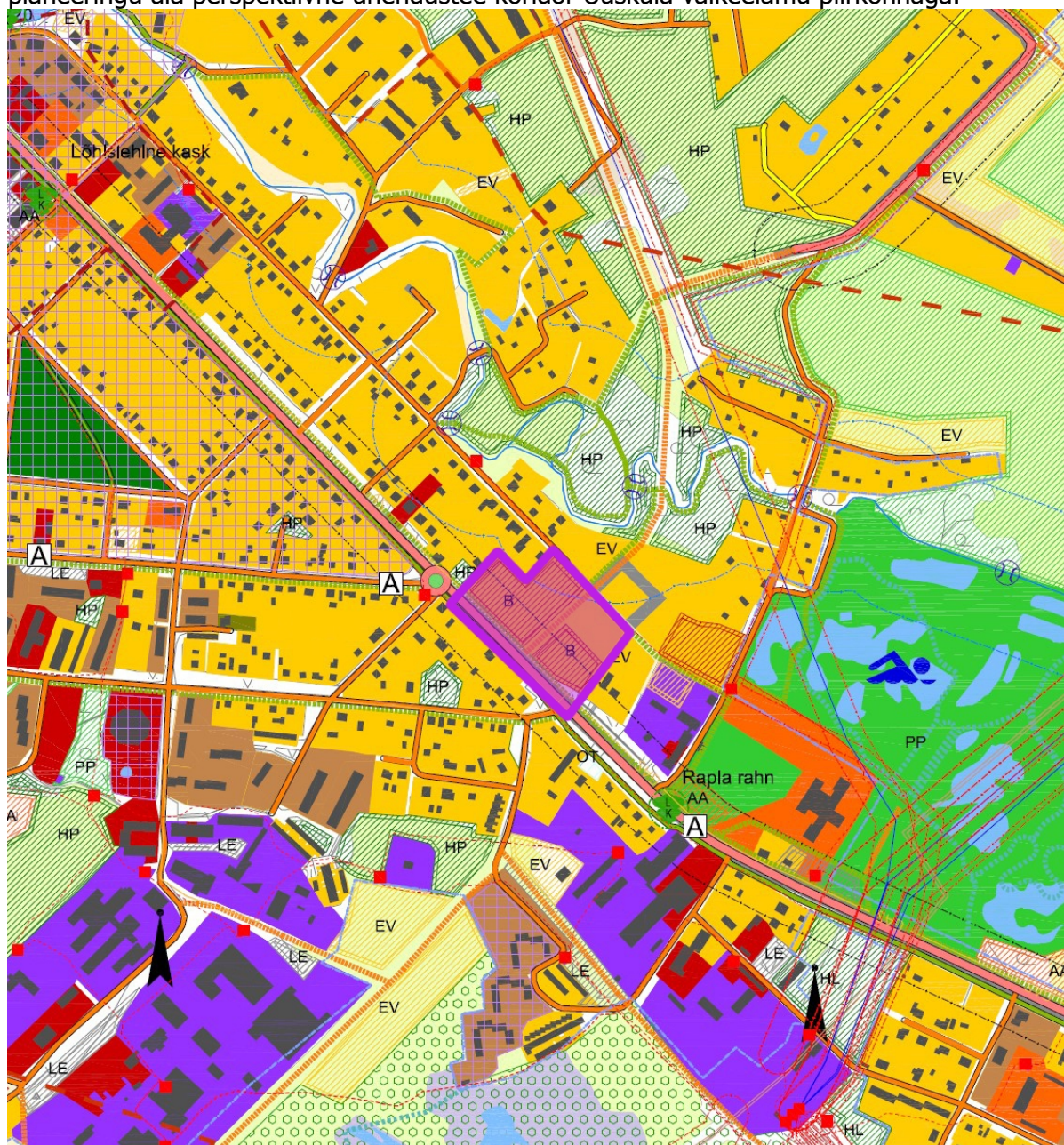
ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeringu ala paikneb Rapla linnas Viljandi mnt ja Jõe tn vahelisel alal. Kagu suunas ca 400 m kaugusel asub Rapla Vesiroosi kool ning Nore kaubanduskeskus. Loode suunas ca 1 km kaugusel asub rapla keskvaljak.

KEHTIV ÜLDPLANEERING

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on maaüksuste kavandatud juhtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Vastavalt üldplaneeringu lahendusele läbib planeeringu ala perspektiivne ühendustee koridor Uusküla väikeelamu piirkonnaga.



Väljavõte Rapla Valla üldplaneeringust

KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Kogu käesoleva planeeringu alal kehtib Rapla Vallavolikogu 27.08.2015 otsusega nr 34 kehtestatud Viljandi mnt 61 detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistu jagamine teenindus-, büroo- ja elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning vastavalt sihtotstarbele neile kruntidele ehitusõiguse andmine, juurdepääsuteede lahendamine, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine, arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine, tehnovarustuse lahendamine ning vajalike haljastuslike, tervisekaitseliste, heakorra- ja keskkonnakaitsepõhimõtete seadmine.

Planeeringu alast kirdesse jääval Jõe ja Jõekaare tänava alal on 23.11.2006 kehtestatud Jõe tn 51 detailplaneering ning Jõe tn 51, Jõekaare tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneering. Planeeringute eesmärgiks on olnud pereelamu kinnistute moodustamine, tehniliste kommunikatsioonide ning juurdepääsuteede rajamine. Planeeringutega on moodustatud 6 pereelamu sihtotstarbega krunti.

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

- 15 Tallinn-Rapla-Türi tee- tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit
- ala läbivate kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid 2 m torustiku servast
- ala läbiva veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustiku servast
- Viljandi mnt ääres paikneva sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaabli servast
- Jõe tn ääres paiknevate madal ja keskpinge kaablite kaitsevöönd 1 m kaabli servast
- Vigala jõe kalda piiranguvöönd 100 m jõe tavalisest veepiirist arvestatuna
- Rapla maleva staabi piiranguvöönd

OLEMASOLEVATE KINNISTUTE ÜLDANDMED

Viljandi mnt 61 (Ärimaa 100%) katastritunnus- 66901:001:0391. Pindala 9750 m²
Viljandi mnt L1 (Transpordimaa 100 %), katastritunnus 66901:001:0393. Pindala 2475 m²
Viljandi mnt 63 (Ärimaa 100%) katastritunnus- 66901:001:0392. Pindala 7510 m²

OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus:

Planeeringu ala läbivad madal ja keskpinge maakaabelliinid. Olemasolevatele kinnistutele elektrivarustuse liitumispunkte välja ehitatud ei ole.

Sidevarustus:

Planeeringu ala läbib Viljandi mnt ääres sidevarustuse maakaabelliin. Olemasolevatele kinnistutele sidevarustuse liitumispunkte välja ehitatud ei ole.

Kanalisatsioon:

Planeeringu ala läbivad reovee kanalisatsioonitrassid Viljandi mnt ääres Jõe tn ääres ning diagonaalselt ka läbi Viljandi mnt 63 kinnistu. Kanalisatsiooni liitumispunkte kinnistutele välja ehitatud ei ole.

Veevarustus:

Viljandi mnt 63 kinnistut läbib diagonaalselt veetrass. Samuti paiknevad veetrassid Jõe tn ääres. Viljandi mnt 61 kinnistule on Jõe tänaval rajatud veevarustuse liitumispunkt. Viljandi mnt 63 kinnistul liitumispunkt puudub.

OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeringuga haaratud kinnistutel olemasolev hoonestus puudub.

JUURDEPÄÄSUD PLANEERINGU ALALE

Sõidukite juurdepääs planeeringu alale on Jõe tänava poolt. Ühendused Viljandi mnt-lt puuduvad.

Jalakäijate juurdepääsud on alale tagatud isetekkeliste jalgradade kaudu nii jõe tänavalt kui ka Viljandi mnt-lt. Viljandi mnt ääres planeeringu ala poole jääval küljel hetkel kõnniteed puuduvad.

Planeeringu ala paikneb Rapla keskväljakust ca 1 km kaugusel.

PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritav ala piirneb:

6692009 Jõe tänav L3	Transpordimaa 100%	66901:001:0249
6692105 Linnapea kõnnitee L3	Transpordimaa 100%	66901:001:0506
15 Tallinn-Rapla-Türi tee L6	Transpordimaa 100%	67001:002:0028
Viljandi mnt 59	Elamumaa 100%	67001:002:0180
Jõe tn 58	Elamumaa 100%	67001:002:0150
Jõe tn 60	Elamumaa 100%	67001:002:0160
Jõe tn 62	Elamumaa 100%	67001:002:0170
Jõe tn 64	Elamumaa 100%	66901:001:0394
Viljandi mnt 65	Elamumaa 100%	67001:002:0590

GEODEESIA

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topo-geodeetiline alusplaan- OÜ Rapla Maamõõdubüroo (töö nr 21-0055, 31.03.2021) Koordinaadid määratud L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Planeeritav ala maapinna langusega Viljandi mnt-le Jõe tänava poole. Nimetatud tänavate kõrguste vahe on ca 3,2 m.

SITUATSIOONISKEEM



Detailplaneeringu ala (Maa-ameti fotoladu)

PLANEERIMISLAHENDUS

VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE

Rapla Vallavolikogu 27. augusti 2015 otsusega nr 34 kehtestati Rapla linnas Viljandi mnt 61 kinnistu üldplaneeringut järgiv detailplaneering, mille eesmärk oli kaubandus-, teenindus-, büroo- ja elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ja kruntide sihtotstarbele vastava ehitusõiguse andmine. Detailplaneering on ellu viidud Viljandi mnt 61 (katastritunnus 66901:001:0391) ja Viljandi mnt 63 (katastritunnus 66901:001:0392) ärimaa kruntide ja Viljandi maantee L1 transpordimaa maaüksuse (katastritunnus 66901:001:0393) moodustamise osas ning üksikelamu püstitamise osas Jõe tn 64 maaüksusele. Planeeringuga ettenähtud kaubandust, teenindust, tootlustust, bürood, majutushoonet või korterelamut kavandatud tingimustel püstitatud ei ole.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuste kavandatud juhtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Üldplaneeringu koostamise ajal 10 aasta eest valitses arusaam jõuliselt kasvavast Rapla linnast, kuhu kavandati hulgaliselt äri-, teenindus- ja kaubanduspindu. Linna kasv ei ole vastanud ootustele ja 10 aastaga on rahvaarv umbes 300 inimese võrra vähenenud. Saadaolevaid äriruume ja ärimaa kinnistuid on linnas piisavalt, küll aga napib elamispinda.

Üldplaneeringu kaardil kujutatud juhtotstarbeid tuleb käsitleda koosmõjus üldplaneeringu muude põhimõtetega. Üldplaneeringu tähtsamaid ruumilise arengu põhimõtteid on hea elukeskkonna loomine, mis annab võimaluse elada Rapla vallas, töötada ja tarbida teenuseid kohapeal. Üldplaneeringu põhimõtetega on kooskõlas ka kavandatust mõnevõrra väiksemas mahus kaubandus ja teenindus.

Hõlpsasti ligipääsetavasse asukohta Rapla kesklinna vahetus naabruses sobivad ka mõõduka suurusega kortermajad. Üldplaneeringuga ei ole korterelamumaa juhtotstarvet maa-alale ette nähtud, kuid just korterelamu haakub väga hästi üldplaneeringu tingimustega. Üldplaneeringu kohaselt on korterelamute planeerimisel eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordipeatustele ning kergliiklusteedele, samuti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus. Nimetatud tingimused on kõik täidetud: lähimad kaubandus- ja teenindusasutused on umbes 200 m kaugusel, bussipeatuseni on 100 m, läheduses on spordihoone, tervisepark, kool. Ka kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Viljandi mnt 63 maaüksusele korterelamu sihtotstarve ette nähtud.

Rapla Vallavolikogu hinnangul ei sisalda kortermajade kavandamine Viljandi mnt 63 maaüksusele endast üldplaneeringu muutmissettepanekut. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest erineva maakasutuse määramine on suunatud üldplaneeringu põhilahenduse elluviimisele.

Detailplaneering on üldplaneeringu tingimusi järgiv.

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linnas, linna läbiva Viljandi mnt ääres. Ala on jalutuskäigu kaugusel linna peamistest tõmbepunktidest. Rapla Vesiroosi Kool jääb ca 400m kaugusele ning Rapla keskväljak ca 1 km kaugusele. Samuti on läheduses ühistranspordi peatused, mis tagab head ühendused Rapla raudteejaama ning bussijaamaga. Jõe tänavast lõuna suunas jääb ka kergliiklustee, mis ühendab Vesiroosi puhkeala ja spordirajatisi kesklinnaga.

Viljandi mnt ja Jõe tänava ääres paiknevad selles piirkonnas üksikelamukrundid. Alast kagu suunal aga ka kaubandus ja äripinnad (näiteks Nore kaubanduskeskus ja Heina tänava äärsed kaubandus ja laopinnad. Hooned on piirkonnas peamiselt 2-korruselised.

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule läbib planeeringu ala perspektiivse sõidu- ja kergliiklustee koridor, mis peaks ühendama Uusküla väikeelamute ala Vesiroosi piirkonnaga. Perspektiivis on plaanis ka täiendava kergliiklustee välja ehitamine Viljandi mnt ääres.

Kirjeldatud tingimustest tulenevalt on ala sobilik asukoht elu- ning ärihoonete rajamiseks.

PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse muuta varasemalt kehtestatud planeeringus toodud kruntide jaotust järgmiselt:

- Viljandi mnt 61 kinnistu jagatakse kaheks paralleelselt Jõe tänava poolse kinnistu piiriga. Jõe tänava poole tekkivale kinnistule on planeeritud tennise välisväljakud. Lisaks moodustatakse kinnistust Jõe tänava äärde ajutine krunt, mis hiljem liidetakse Jõe tn 62 elamukrundiga. Tekkivale Viljandi mnt äärde jäävale kinnistule on määratud ehitusõigus ärihoone rajamiseks.
- Viljandi mnt L1 transpordimaa krundi laiust vähendatakse 22 meetrilt 20,0 meetrini. Kehtiva detailplaneeringu lahenduses oli teemaa laius arvestatud suurem, kuivõrd mõlemale poole teed olid planeeritud kaubandus ja äripinnad. Uue planeeringuga on kruntide kasutusotstarvet muudetud mistõttu on ala kasutajate arv oluliselt väiksem ning varasema laiusega teekoridor ei ole enam vajalik.
- Viljandi mnt 63 kinnistu jagatakse neljaks erinevaks krundiks. Viljandi mnt äärde jäävad kaks krunti korterelamute rajamiseks ning Jõe tänava äärde kaks krunti paariselamutele.

Planeeritud paarisemajad Pos 1 ja 2

Jõe tänava äärde on planeeringuga ette nähtud ehitusõigus kahe paarisemaja rajamiseks. Tegemist on Jõe tänava pikenduse osaga, kuhu on varasemate planeeringutega juba uusi eramuid kavandatud (Jõe tn 53, 55 ja 64). Arvestatud on võimalusega, et kuni käesoleva planeeringuga kavandatud uue Viljandi mnt- Jõe tn läbipääsutee valmimiseni on nendele kruntidele juurdepääs vaid Jõe tänava kaudu.

Planeeritud spordihall koos tenniseväljakutega Pos 4 ja 5

Kruntidele Pos 4 ja 5 on planeeritud vastavalt tennise välisväljakud ning multifunktsionaalne spordihall. Hall koos välisväljakutega moodustavad ühtse spordikompleksi, mida lisaks toetavad juba hetkel kasutusel olevad tenniseväljakud Jõe tn 49 ja Jõeakaare tn 1 kruntidel. Spordihalli rajamist antud asukohta soosib üldine hea ligipääsetavus- hall on jalutuskäigu kaugusel Rapla keskväljakust. Lisaks lähedus Rapla Vesiroosi Koolile ja Sadolini spordihoonele, mis hõlbustab halli kasutamist koolitundide ning treeningute sujuvaks läbiviimiseks.

Planeeritud korterelamud Pos 6 ja 7

Hoonete suuruse ja korruselisuse planeerimisel on lähtutud kortermajade jaoks mõistlikust tihedusest ja korterite arvust. Viljandi mnt 65 asuva üksikelamu poole on kavandatud madalam, 3-korruselise kortermaja ning toimub sujuv üleminek 4- korruseliseks. Kuna kavandatud kortermajad asuvad olemasolevatest eramutest kirde ja loode suunas, siis ei põhjusta need olemasolevate eramute päikesevalguse vähenemist. Lisaks eraldab korterelamukrunt Viljandi mnt 65 ja Jõe tn 64 eramajadest kõrghaljastus, mis suurendab eramajade privaatsust.

Planeeritud kruntidest teisele poole Viljandi maanteed jäävad eramud asuvad uutest korterelamutest piisavalt kaugel, et säiliks eramute privaatsus.

Olemasolevate hoonete kaugused Korteralamust POS 6

Viljandi mnt 54- ca 70 m

Viljandi mnt 56- ca 76 m

Viljandi mnt 58- ca 63 m

Lisaks on Viljandi mnt kirdepoolne külg loodusliku reljeefi tõttu eelnimetatud eramukruntidest märkimisväärselt madalamal, mis täiendavalt vähendab uute elamute visuaalset kõrgust.

Linnaehituslikust aspektist on mõistliku suurusega korterelamute rajamine linna keskuse lähedale otstarbekas, kuna see vähendab valglinnastumisest tingitud probleeme. Kõik vajalikud teenused on linna siseselt jalutuskäigu kaugusel, läheduses paiknevad kool, terviserada, kauplused. Korteralamute rajamise mõtet toetab kehtiv valla üldplaneering ning hetkel alal kehtiv detailplaneering, mille kohaselt on alale kavandatud suured ärihooned. Uue planeeringuga on oluliselt vähendatud hoonete alust pindala ning parklate pinda sooviga luua ümbruskonda paremini sobituv linnaruum. Samuti toimub alates Viljandi mnt ja Välja tn ristmikust raudteejaama suunas üleminek mitmekesisemale hoonestusele, kus ei domineeri vaid väikesed üksikelamud, vaid on ärihooneid, Vesiroosi koolihoone ja spordihall ning ka suuremaid korterelamuid. Seega ei mõjuks samalaadne mitmekesisus selles asukohas võõrana.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID

Joonisel DP-02 on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Servituutide alad nähakse vajadusel ette tehnovõrkude valdajate kasuks. Korteralamu kinnistu POS 8 juurdepääsuks seatakse juurdepääsu servituut läbi kinnistu POS 7.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Planeeringuga kavandatava hoonestuse võib tinglikult jagada kaheks- Jõe tänava äärsed pereelamud ning Viljandi mnt äärsed korterelamud ja ärihoone.

Jõe tänava hoonestus on kogu pikkuses väga mitmepalgeline kuid peamiseks saab pidada 1,5 korruselisi viilkatusega pereelamuid. Samas on uuemad hooned kavandatud ka lamekatustega ning kahe täiskorrusega (näiteks Jõeakaare tn 1, Jõe tn 52 ja 56). Seega võib ka planeeritavate pereelamu kruntide arhitektuurse laadi ja vormikäsitluse jätta vabaks ja piirata vaid hoonete kõrgusi ning hoonestusaluseid pindasid.

Viljandi mnt äärne korterelamute ja ärihoone kinnistu peaksid ideaalis moodustama ühe arhitektuurse terviku kasutades läbivalt näiteks samasid välisviimistlusmaterjale või arhitektuurset vormikeelt.

Planeeringuga määratud ehitustingimused on järgmised:

Kinnistu POS 1

Hoonete välisviimistlus	Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale, näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms.
-------------------------	---

	Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine
Harja suund	Vastavalt arhitektuursele sobivusele
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-45 kraadi. Räästa ja harja suund vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 maapealset korrust
Kruntide vahelised piirded	Piirdeaia kõrgus kuni 1,2m. Kasutada võib nii metall kui puitpiiret.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Krundil paiknevad AS Rapla Veele kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Trasside kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool trassi välimist serva.

Kinnistu POS 1A

Tegemist on ajutise krundiga, mis perspektiivis liidetakse Jõe tn 64 krundiga. Kehtima jäävad Jõe tn 64 krundile varasema planeeringuga määratud arhitektuuritingimused.

Kinnistu POS 2

Hoonete välisviimistlus	Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale, näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine
Harja suund	Vastavalt arhitektuursele sobivusele
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-45 kraadi. Räästa ja harja suund vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 maapealset korrust
Kruntide vahelised piirded	Piirdeaia kõrgus kuni 1,2m. Kasutada võib nii metall kui puitpiiret.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Krundil alal paiknevad AS Rapla Veele kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Trasside kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool trassi välimist serva. Kinnistu piirile Jõe tn äärde on planeeritud olemasoleva Elektrilevi OÜ-le kuuluva alajaama ümber tõstmine. Alajaama kaitsevöönd on 2m alajaama välisseinast arvestatuna.

Kinnistu POS 3

Tegemist on sihtotstarbalt transpordimaa krundiga ning ehitustingimusi ei määrata.

Kinnistu POS 4

Moodustuvale kinnistu osale on varasemalt väljastatud ehitusluba kahe tenniseväljaku rajamiseks. Hoonestust krundile kavandatud ei ole.

Kruntide vahelised piirded	Piirdeaia kõrgus kuni 4,0m. Kasutada võib nii metall kui puitpiiret.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Kinnistu piirile, planeeritud uue juurdepääsu tee äärde on planeeritud perspektiivne alajaama asukoht. Alajaama kaitsevöönd on 2m alajaama välisseinast arvestatuna.

Kinnistu POS 4A

Tegemist on ajutise krundiga, mis perspektiivis liidetakse Jõe tn 62 krundiga. Täiendavat ehitusõigust krundile määratud ei ole.

Kinnistu POS 5

Hoonete välisviimistlus	Äri- või spordihoone kavandada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega soovitavalt kooskõlas Kinnistute POS 7 ja 8 korterelamute arhitektuuriga.
Harja suund	Põhimahus paralleelselt kinnistu Viljandi mnt poolse piiriga
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-30 kraadi. Räästa kõrgus vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, 1 maaalune korrus. Krundi reljeefist tulenevalt võib maa-alune korrus osaliselt avaneda ka maapinnale.
Kruntide vahelised piirded	Kinnistu tänavate poolsetele piiridele piirdeaedu mitte kavandada. Piirdeaiaid on lubatud vaid pereelamukruntidega piirnevates krundi osades.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Kinnistu piirile, planeeritud uue juurdepääsu tee äärde on planeeritud perspektiivne alajaama asukoht. Alajaama kaitsevöönd on 2m alajaama välisseinast arvestatuna. 15 Tallinn-Rapla-Türi tee- tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit

Hoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme osalejaga kutsutud arhitektuurikonkurss. Konkursi tingimuste koostamiseks teha koostööd Rapla Vallavalitsusega.

Kinnistu POS 6

Hoonete välisviimistlus	Korterelamu kavandada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega soovitavalt kooskõlas kinnistu POS 7 korterelamu arhitektuuriga.
Harja suund	Põhimahus paralleelselt kinnistu Viljandi mnt poolse piiriga
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-30 kraadi. Räästa kõrgus vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	4 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus. Krundi reljeefist tulenevalt võib maa-alune korrus osaliselt avaneda ka maapinnale.
Kruntide vahelised piirded	Kinnistu tänavate poolsetele piiridele piirdeaedu mitte kavandada. Piirdeaiaid on lubatud vaid elamukruntidega piirnevates krundi osades.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Planeeringu alal paiknevad AS Rapla Veele kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Trasside kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool trassi välimist serva. 15 Tallinn-Rapla-Türi tee- tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit

Kinnistu POS 7

Hoonete välisviimistlus	Korterelamu kavandada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega soovitavalt kooskõlas kinnistu POS 6 korterelamu arhitektuuriga.
Harja suund	Põhimahus paralleelselt kinnistu Viljandi mnt poolse piiriga.
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-30 kraadi. Räästa kõrgus vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	11,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus Krundi reljeefist tulenevalt võib maa-alune korrus osaliselt avaneda ka maapinnale.
Kruntide vahelised piirid	Kinnistu tänavate poolsetele piiridele piirdeaedu mitte kavandada. Piirdeaiaid on lubatud vaid pereelamukruntidega piirnevates krundi osades.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Planeeringu alal paiknevad AS Rapla Veele kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Trasside kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool trassi välimist serva. 15 Tallinn-Rapla-Türi tee- tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit

Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada hoonete eskiisprojektid täiendavalt Rapla vallaarhitektiga.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringu ala on kaldega Viljandi mnt poolt Jõe tänava suunas. Kõrguste vahe kahe tänava vahel on ca 3,2 m. Hoonestuse rajamisel ei ole lubatud sademevete juhtimine naaberkinnistutele, sademeveed tuleb immutada kas oma kinnistu piires või suunata sademeveekanalisatsiooni. Planeeringuga on kavandatud ka piirkonna sademeveekanalisatsiooni välja ehitamine.

HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

HALJASTUS

Käesoleval hetkel on planeeringu alalt madalama väärtusega haljastus likvideeritud ning säilitatud on suuremad kased. Planeeringuga on Viljandi maantee äärde kavandatud täiendav haljastus. Täpsem haljastuse lahendus määrata hoonete projekteerimise käigus. Võimalusel olemasolevaid puid säilitada.

JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 vastu võetud määrusele nr 21 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri”.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Planeeritud kinnistutele projekteerida kas eraldi või ühine prügimaja kinnistu sissepääsu juurde.

Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Territooriumi haldajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjätmetest ning anda vastavate jätmete käitlemise lahendus.

Ehitamise käigus likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE

OLEMASOLEVAD JUURDEPÄÄSUD

Detailplaneeringu ala paikneb riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ääres. Vastavalt EhS § 71(3) kohaselt on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Planeeringuga ei ole riigitee kaitsevööndisse uusi ehitusloakohustuslikke hooned planeeritud. Planeeringuga kavandatud hooned on paigutatud 16,5m ja 19,0m kaugusele kinnistu piiridest. Sellise lahenduse kohaselt jääks hoonestus riigitee äärmisest servast min. 24,4 m kaugusele.

Käesoleval hetkel on planeeringu alale sõidukite juurdepääs ainult Jõe tänava poolsest küljest. Samuti puuduvad planeeringu ala Viljandi mnt poolsele küljel kergliiklusteed jalakäijatele ja jalgratturitele. Olemasolevad kõnniteed Viljandi mnt ääres paiknevad hetkel teisel pool teed.

PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUD

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule läbib kinnistut perspektiivne teekoridor, mis peaks tulevikus ühendama Uusküla elamuala Vesiroosi piirkonnaga (Jõekaare tänava pikendus). Planeeringuga kavandatud uus juurdepääsutee arvestab perspektiivse ühendustee rajamise võimalusega ning on kavandatud ala keskele selliselt, et tulevikus on võimaldatud tee jätkumine mööda Jõekaare tänavat. Planeeritud tee koridori on paigutatud kergliiklustee laiusse 3,0 m ning sõidutee laiusse 5,5 m, Viljandi mnt ristmiku osas on tee laiusse 7,0 m. Kogu teekoridori laiusse on arvestatud 20,0 m, mis võimaldab tulevikus sõiduteed vajadusel kuni 7,0 m-ni laiendada. Samuti on võimalik tulevikus välja ehitada kergliiklustee sõidutee teisele küljele.

Planeeritud paariselamukruntidele on juurdepääsud kavandatud Jõe tänava kaudu. Jõe tänava rekonstrueerimist ja ümber ehitamist planeeringuga kavandatud ei ole.

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud uue teega tekib riigiteele 15 Tallinn-Rapla-Türi tee, uus mahasõit ja ristmik. Uue ristmiku kavandamiseks on koostatud planeeringu liiklusanalüüs, selgitamaks välja ristmikust ning lisanduvast liiklusest tulenevad mõjud riigitee toimimisele. Analüüsi kohaselt on ristmiku teenindustase keskmine (C). Vaata ka planeeringu lisad- Liikluslahendus OÜ, töö nr 213608.

Planeeringuga on Viljandi mnt-le kavandatud ka uus ülekäigurada jalakäijatele tee ületamiseks ning uued kõnniteed kuni teeületuskohani. Lisaks on Viljandi mnt kirdeküljele planeeritud uus kergliiklustee, mis viiakse kokku Välja tn ringristmiku juures olevate ülekäiguradadega. Alast kagusse suunduv kergliiklustee on perspektiivne (läheldes Rapla valla varasematest teedeplaneeringutest) ning seda käesoleva planeeringuga ei käsitleta.

Planeeringu joonistel on näidatud ristumiskoha nähtavuskolmnurga ja teede vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ p 5.2.7 ja tabel 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Nähtavuskauguseks ristmikul on mõlemas suunas arvestatud 120 m. Ning nähtavuskaugus kõrvalteelt on arvestatud 15 m.

Lisaks on arvestatud nähtavuskaugusega kergliiklusteele 15 m mõlemas suunas ning 15 m sõidutee suunas

Riigitee ristmiku ehitamiseks ja riigitee liikluskorralduse muutmiseks (sh võimaliku laienduse osas) tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded, koostada teedeprojekt ning kooskõlastada see Transpordiametiga.

PARKIMINE

Parkimise planeerimisel on arvestatud standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõuetega.

- Pereelamukruntidel POS 1-3 on võimalik vähemalt kahe sõiduauto parkimine kinnistu piires.
- Äri- ja spordihoone krundil POS 5. Planeeritud hoone ligikaudne suletud brutopind on 3300 m². Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud parkimisnormatiiv 1/80= 41,25 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud 42 parkimiskoha võimalus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.
- Korterelamud POS 6 ja 7. Planeeringu raames on korterelamute kohta koostatud eskiisprojekt, millega on elamutesse kavandatud vastavalt 16 ja 12 korterit, milledest nii nelja-, kolme-, kahe-, kui ka ühetoalisi kortereid oleks kahe maja peale kokku 7, seega kokku 28 korterit. Parkimiskohtade vajadus oleks järgmine:

Korteri toalisus	korterite arv POS 6+7	parkimisnormatiiv	Parkimiskohtade vajadus
4 tuba	7	1,5	10,5
3 tuba	7	1,5	10,5
2 tuba	7	1,3	9,1
1 tuba	7	1,3	9,1

Kokku 39,2

Planeeringuga on hoonetele kavandatud ühine parkimisala, mille parkimiskohtade koguarv on 39. Parkimiskohtade kasutust on võimalik edaspidi määrata näiteks notariaalse kasutusekorra alusel. St POS 6 korterelamul on võimalik osaliselt kasutada ka POS 7 parkimiskohti. Planeeringu põhijoonisel on selleks näidatud ka servituudi seadmise vajadusega ala.

TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID

ÜLDIST

Planeeritud kruntidele nähakse ette uued tehniliste kommunikatsioonide liitumised vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele.

VEEVARUSTUS

Veevarustus lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele 01. 07. 21 nr 1-8/457

Planeeringu ala läbib kagu osas Rapla Vesi AS-le kuuluv PE De 110 mm veetrass. Trass läbib diagonaalselt planeeritud krunte POS 1 ja 7.

Veetorustik planeeringuala kagu osas tõstetakse ümber ning see juhatakse kruntide POS 6 ja 7 tagant planeeritud sõidutee äärde ning sealt edasi ühendatakse torustik Jõe tn äärse olemasoleva veetrassiga.

Planeeritud kruntidel POS 1 paiknev olemasolev veetrass likvideeritakse.

Veevarustuse liitumispunktid Jõe tänava äärde planeeritud pereelamukruntidele rajatakse otse Jõe tn äärsest veetrassist.

Kruntide POS 6 ja 7 veevarustusega liitumiseks on liitumispunktid planeeritud otse kinnistu sisse jäävalt uult torustikult. Teiste kruntide liitumispunktid on kavandatud ca 1 m kaugusele krundi piirist

Kruntide veevarustuse liitumispunktid on kantud ka planeeringu tehnovõrkude koondplaanile DP-03

Planeeritud veetorustiku kaitsetsoon ning ehituskeeluvöönd kinnistute sees on 2 m torustiku servast arvestatuna.

Uus torustik rajada vähemalt 1,8 m sügavusele ja 15 cm paksusele liivakihi. Esmane tagasitäide toru peale (30cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.

Hoonete veemööndusõlmede paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis vastavalt Rapla Vesi tehnilistele nõuetele.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja tööprojekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseatsioon lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele 01. 07. 21 nr 1-8/457

Planeeringu ala läbib kagu osas Rapla Vesi AS-le kuuluv PVC d160 mm isevoolne kanalisatsioonitrass. Trass läbib diagonaalselt planeeritud krunte POS 1 ja 7.

Kanaliseatsioonitorustik planeeringuala kagu osas tõstetakse ümber ning see juhatakse kruntide POS 6 ja 7 tagant planeeritud sõidutee äärde.

Kanaliseatsiooni liitumispunktid Jõe tänava äärde planeeritud pereelamukruntidele rajatakse otse Jõe tn äärsest kanalisatsioonitrassist.

Kruntide POS 6 ja 7 kanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud ühendustee äärde kavandatud uus isevoolne kanalisatsioonitrass, mis suundub Jõe tn äärsele olemasolevasse

kanalisatsioonitorustiku kontrollkaevu nr K-644. Krundi POS 6 ja 7 liitumispunktid on planeeritud otse krundi läbiva uue kanalisatsioonitorustiku külge.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kaitsetsoon ning ehituskeeluvöönd kinnistute sees on 2 m torustiku servast arvestatuna.

Kruntide liitumispunktid on planeeritud 1m kaugusele kinnistu piiridest.

Kruntide kanalisatsiooni liitumispunktid on kantud ka planeeringu tehnoõrkude koondplaanile DP-03

Kanalisatsioonisüsteem ehitada isevoolsetest PVC kanalisatsioonitorudest min Ø 160 mm. Kanalisatsioonisüsteemides kasutada ainult veekindlaid ja standardseid ühendusdetalle. Kanalisatsioonitorustik rajada 15 cm paksusele killustikalusele, maksimaalse fraktsioonisuurusega 16 mm. Esmane tagasitäide toru peale (30 cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega. Sade- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja tööprojekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

SADEMEVEEKANALISATSIOON

Planeeringuga on kavandatud sademeveekanalisatsiooni torustikud planeeritud uue läbipääsutee äärde ning igale kinnistule liitumispunktid. Sademevesi puhastatakse õlipüüduris ning puhastatud vesi juhitakse Vigala jõkke.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 381112 ja 383757.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 383757 soovitakse ümber paigutada planeeringu alal paiknev Jõekaare alajaam kuivõrd see paikneb planeeritud lahendust arvestades ebasobivas kohas ning segaks Jõe tn äärde jäävate elamukruntide hoonestamist. Planeeringuga tehakse ettepanek tõsta alajaam Jõe tn äärde planeeritud kruntide POS 1 ja 2 piirile. Alajaama ühendamiseks on vajalikud kesk- ja madalpinge maakaablid planeeritud tuua Jõe tn alt.

Alajaama teenindamiseks on Kruntidele POS 1 ja 2 määratud servituudi ala 2 m alajaama välisseinast arvestatuna.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 381112 on uute elamu ja ärihoonete kruntide elektrivarustusega liitumiseks planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid ning uued liitumispunktid. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piiridele ning on vabalt teenindatavad.

Kruntide POS 4 ja 5 tänava poolsesse nurka on planeeritud perspektiivse komplektalajaama koht. Alajaama teenindamiseks on kruntidele POS 4 ja 5 määratud servituudi ala 2 m alajaama välisseinast arvestatuna.

Planeeritud uue läbipääsu tee äärde on nähtud ette koht ka perspektiivse 10 kV maakaabelliini paigaldamiseks.

Täpsem tarbimisvõimsus ning vajalik peakaitsme suurus täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse haldaja Rapla linnas on Elfi Elekter OÜ.

Planeeringuga kavandatud uue juurdepääsu tee äärde ning uue ülekäigu raja kohale Viljandi mnt-I on ette nähtud tänavavalgustus. Tänavavalgustus on kavandatud koostöös valgustuse haldajaga ning see jätkatakse Viljandi mnt ääres asuvast tänavavalgustuse elektrikaablist. Viljandi mnt alt läbi tulek teostatakse kinnisel meetodi. Tänaava valgustatusklass ja valgustite täpne paiknemine määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35255797.

Planeeringuga kavandatud uute kinnistute sidevarustusega liitmiseks on kavandatud uus sidekanalisatsiooni ühendus Viljandi ääres asuvast sidekaevust V19. Uus sidekanalisatsioon viikase Viljandi mnt alt läbi kinnisel meetodil. Seal edasi kulgeb sidetrass paralleelselt Viljandi maanteega ning pöörab siis planeeritud uue juurdepääsutee koridori. Edasi kulgeb trass planeeritud sõidutee kõrvalt kust luuakse liitumispunktid uute elamu ja ärikruntide ühendamiseks.

Rajatava sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m ja teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Vajadusel kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-TG.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 6524000).

Täpsem sidevarustuse lahendus esitatakse hoonestuse ehitusprojektidega.

GAASIVARUSTUS

Planeeringu ala põhja poolses nurgas asub Gaasienergia AS-le kuuluv gaasitorustik. Planeeringuga on kavas gaasiga varustada planeeritud krundid POS 5-7. Planeeritud pereelamukrunte Jõe tänaava ääres gaasiga ei varustata.

Kruntide gaasiga varustamiseks pikendatakse olemasolevat Viljandi mnt äärset torustikku kuni krundini POS 5 ning rajatakse uued liitumispunktid kuni 1 m kaugusele kinnistu piiridest.

SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud kruntide POS 5-7 küte lahendatakse gaasikütte baasil. Planeeritud pereelamukruntide POS 1-2 küte lahendatakse lokaalselt ehitusprojektide staadiumis. Näiteks õhk-vesi soojuspump, maaküte, pelletiküte vms.

ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoonestus peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusabinõude projekteerimisel on võetud aluseks Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonestus on planeeritud selliselt et eraldi kruntidel paiknevad hooned jäävad üksteisest vähemalt 8 m kaugusele.

Juhul kui naaberkinnistute planeeritavad kõrvalhooned jäävad teineteisele lähemale kui 8 m rakendatakse uue hoonestuse projekteerimisel vajalikke tuleohutusmeetmeid.

Planeeritud kasutusviis krundid POS 1-2: I – eluhoone (paariselamu)

Planeeritud kasutusviis krunt POS 5: IV – spordihoone

Planeeritud kasutusviis krundid POS 5-7: I – eluhoone (korterelamu)

Tuletõrje veevarustus on tagatud piirkonna olemasolevate hüdrantide baasil.

Jõe tn 49 kinnistu ääres asub hüdrant nr 42a- d100 mm planeeringu ala keskmest ca 75 m kaugusel

Viljandi mnt 58 ääres asub hüdrant nr 42- d100 mm planeeringu ala keskmest ca 125 m kaugusel

Viljandi mnt ja Välja tn ringristmiku keskel asub hüdrant nr 41- d100 mm planeeringu ala keskmest ca 180 m kaugusel.

KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju planeeringuala- ja lähiümbruse keskkonnatingimustele. Looduskaitseobjekte, looduskaitsealuseid liike ega maardlaid planeeringualal ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhindangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks. Ehitusjätmete käitlemist käsitleda ehitusprojektides.

Kuna planeeringuala piirneb riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi teega, tuleb hoonestuse projekteerimise käigus arvestada liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Müra vähendamiseks siseruumides kasutada piisava mürapidavusega piirdekonstruktsioone ning avatäiteid. Õhusaaste vähendamiseks kasutada hoones sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi, mis võimaldab siirdõhku filtreerida.

Riigimaantee omanik (Transpordiamet) ei võta kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Valgusreostust vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see võimalikult vähe põhjustaks liigset häiringut elamute piirkonnas ja liiklusele teedel. Vibratsiooni võib esineda lammutus- ja ehitustöödel.

KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Kruntide ja hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Planeeritud uue läbipääsu tee valgustamiseks on kavandatud tänavavalgustus
- Hoonetele näha ette valvüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistu sobiva piirdega.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Hetkel alal kehtiv detailplaneering kuulutatakse täies ulatuses kehtetuks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid:

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks on võimalik eristada Jõe tn äärde jäävaid pereelamukruntide (POS 1-2) ning Viljandi mnt äärde jäävaid korterelamuid ning ärihoonet (POS 5-7).

POS 1-2

Pereelamukruntide ehitusõiguse realiseerimiseks ei ole vajalik planeeritud uue juurdepääsutee välja ehitamine. Etapid jagunevad järgmiselt:

- olemasoleva alajaama uude asukohta tõstmine;
- olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitrasside ümber tõstmine
- ehitusprojektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnoõrkude ja hoonete ehitamiseks;
- planeeritud tehnoõrkude ja hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

POS 5-7

Kruntide hoonestamise eelduseks on uue juurdepääsutee ning ristmiku välja ehitamine minimaalselt kuni kruntide sissepääsudele. Lisaks uue jalakäijate ülekäigukoha rajamine. Viljandi mnt-ga paralleelselt kulgev uus kergliiklustee tuleb välja ehitada koos uue spordihoone rajamisega krundil pos 5. Korterelamute ehitamiseks krundidel pos 6 ja 7 ei ole kergliiklustee ehitamine kogu pikkuses vajalik.

Etapid jagunevad järgmiselt:

- tehnoõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnoõrkude, rajatiste, teede ehitamiseks;
- uue ristmiku ja jalakäijate ülekäigukoha välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ehituslubade väljastamine uute hoonete ehitamiseks
- planeeritud tehnoõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

LISAD

LISADE SISUKORD

LISA NIMETUS	Järjek nr
VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST	1
RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 01. 07. 21 NR 1-8/457	2
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 381112	3
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 383757	4
TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 35255797	5
TRANSPORDIAMETI LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGULE 15.06.2021 NR 7.1-2/21/13497-2	6
DETAILPLANEERINGU LIIKLUSANALÜÜS	7

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD

KOOSKÕLASTUS	Kuupäev	Järjek. nr
PÄÄSTEAMET- detailplaneeringu kooskõlastamine nr 7.2-3.4/2821-2	27.05.2022	1
TRANSPORDIAMET- Rapla linn Viljandi mnt 61 ja 63 detailplaneeringu kooskõlastamine nr 7.2-2/22/10339-2	06.06.2022	2
ELEKTRILEVI OÜ- kooskõlastus nr 5137059493	04.11.2021	3
GAASIENERGIA AS- kooskõlastus nr GE-2021-10-44.	27.10.2021	4
AS RAPLA VESI- kooskõlastus	28.10.2021	5
TELIA EESTI AS- kooskõlastus NR35725189	28.10.2021	6

JOONISED

JOONISTE SISUKORD

JOONISE NIMETUS	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM	SS-01
TUGIPLAAN	DP-01
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-02
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	DP-03
TÄNAVATE LAOTISED	DP-04
PLANEERINGUALA ILLUSTRATSIOONID	