

Viljandi mnt 61 krundi detailplaneering

asukoht: Raplamaa, Rapla linn, Viljandi mnt 61

Esimene köide – Seletuskiri ja joonised



Töö nr: 1606-14

Tellija: OÜ Prokom, Viljandi, Tartu tn 4a,
372 511 8348, e-post janek.joesaar@vestman.ee

Koostajad: arhitekt: Peep Männiksaar

projektijuht: Realia Projekt OÜ, Tartu mnt 16, 10117 Tallinn
tel. +372 5090896, e-post: tarmo.zernant@pindi.ee

liikluskorraldus: Stratum OÜ, Kadaka tee 86A, Tallinn 12618
tel +372 6659 460, e-post info@stratum.ee

tehnovõrgud: Palmpro OÜ, Võilille tee 11a-16, Haage, Tähtvere vald,
Tartumaa 61402, tel +372 509 7516, e-post info@palmpro.ee

Tartu 2014 - 2015

Sisukord

A. Tekstiline osa

1. Planeeringu koostamise eesmärk	2
2. Koostamise alused	2
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas	2
4. Olemasoleva olukorra analüüs	3
5. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus	3
6. Krundijaotus	3
7. Linnaehituslikud nõuded ehitistele	4
8. Kruntide ehitusõigus	4
9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	5
10. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	5
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
12. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus	7
13. Tuleohutuse tagamine	8
14. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	9
15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	9
16. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning miljööväärtusega hoonestusaladel	9
17. Servituutide vajadus	9
18. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal	9
19. Kooskõlastuste koondtabel	10

B. Joonised

1. Situatsiooniskeem	1:10 000
2. Planeeringu kontaktvööndi joonis	1:10 000
3. Ortofoto	1:2000
4. Tugiplaan	1:2000
5. Põhijoonis	1:1000
6. Tehnovõrkude joonis ja kruntide sidumine	1:1000
7. Illustratiivne joonis	

1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaubandus-, teenindus-, büroo- ja elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning vastavalt sihtotstarbele neile kruntidele ehitusõiguse andmine, juurdepääsuteede lahendamine, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine, arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine, tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning vajalike haljastuslike, tervisekaitseliste, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine.

2. Koostamise alused

- alal kehtib 01.03.2011 kehtestatud Rapla valla üldplaneering, mis näeb Viljandi mnt krundile ette kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning pere- ja ridaelamumaa;
- Rapla Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. a otsusega nr 6 detailplaneeringu algatamise kohta ning Rapla vallaarhitekti Piret Kivi väljastanud lähteülesanne;
- planeeringu koostamise kohustus ja nõuded selle sisule ning menetlemisele tulenevad planeerimisseadusest;
- varemprojekteeritud Viljandi maantee ja sellega külgneva kergliiklustee ehitusprojektid ja gaasitorustiku projekt;
- tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused;
- OÜ Rapla Maamöödubüroo 28.12.2012 koostatud Viljandi mnt 61 kinnistu maa-ala geodeetiline plaan.

Planeeringu alusdokumendid, planeeringu käigus toimunud kirjavahetus asutuste ja eraisikutega, koostöö võrguvaldajatega ning ametiasutuste kooskõlastused asuvad eraldi köites „Teine köide - Planeeringu lisad“.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas

Planeeringuala paikneb Rapla linna keskuse kagupiiril olulise liiklustäna Viljandi maantee ja Jõe tänava vahel. Vahetus ümbruses on väikeelamud, kaugemal lõunakaares valdavalt tootmisettevõtted. Idasuunal näeb üldplaneering ette ulatuslikud puhke- ja virgestusalad. Viljandi maanteel liigub ühistransport, lähimad peatused pole planeeritavast alast kaugemal kui 100 m.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringu maa-ala on kaldega kagust kirdesse, kõrgused varieeruvad vahemikus 59.35 – 64.40. Viljandi maantee pool paikneb 0,8 – 1,8 m kõrgune nõlv, maantee on krundi pinnast kõrgemal. Krundi Jõe tänava poolses osas kasvavad hõredalt noored lehtpuud, loode- ja kagupiiril istutatud kuusehekid. Madalamas idaosas on kuni poolemeetrisel sügavusega kraavid, mis kusagile ei suubu. Krundi läbivad 100 mm vee- ja 160 mm kanalisatsioonitorustikud. Viljandi mnt äärsed kanalisatsioonitorustikud on maa-ala plaanil näidatud mittetöötavatena. Ala on hoonestamata ja läbivate sõiduteedeta. Lõunast Viljandi maanteelt kulgeb põhja Jõe tänavale isetekkeline jalgrada. Katastriüksuse maakasutuse olemasolevad sihtotstarbed on: elamumaa 45%, ärimaa 30% ja transpordimaa 25%.

5. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus

Tulenevalt planeeringu koostamise alustest ja paiknemisest Rapla linnas on planeeringualale kavandatud Viljandi maantee ja rajatava tänava poole avanevate kaubandus- ja teenindushoonete rajamine kombineerituna büroode ja/või majutusfunktsiooniga. Jõe tänava poole on kavandatud ala ühe või kahepeerelamu krundile. Jõe tn elamuala ja üldkasutatava kaubandus- ja teenindusala puhverdamiseks on planeeritud kagupoolsele ärifunktsiooniga krundile korruselamu kõrvalsihtotstarve.

Planeeringus on antud lahendus planeeringualast väljaspool asuva Jõe tänava pikendamiseks ja päästeautodele sobiva ümberpööramiseks kavandamiseks. Viljandi maantee äärsetele hoonetele juurdesõit toimub üldjuhul planeeritud tänava (põhijoonisel positsioon 3) kaudu, kuid planeeritud krundidel on ühendus ka Jõe tänavaga. Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Jalakäijate ja ratturite tarbeks on kavandatud mahasõidud Viljandi mnt äärselt kergliiklusteelt ning jalgteed piki hoonete fassaade. Lisaks on Viljandi mnt poolsesse nõlva planeeritud trepid.

6. Krundijaotus

Planeeringualal on praegu üks krunt (katastriüksuse tunnusega 67001:002:0600) pindalaga 22116 m².

Planeeritud on järgnev krundijaotus kruntide orienteeruva pindalaga:

Krundi positsioon joonisel	Krundi kasutamise valdav otstarve	Krundi pindala
1	kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine	9767 m ²
2	kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine	7497 m ²
3	avalikult kasutatava tänava rajamine	2475 m ²
4	üksikelamu või kaksikelamu püstitamine	2071 m ²
5	avalikult kasutatava tänava laiendamine	305 m ²

7. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

- hooned tuleb projekteerida nii, et oleks tagatud hoonetele sõltuvalt kasutusotstarbest tarvilik juurdepääs ja teenindava transpordi pääs uksele;
- parkimiskohad tuleb projekteerida hoone kasutusotstarbest ja sellele vastavast parkimisnormatiivist lähtudes;
- planeeritud ehitusalad tagavad seadusandluses nõutud 8-meetrise hoonetevahelise kuja. Hoonete välisperimeetri horisontaalprojektsioon peab mahtuma joonisel näidatud krundi lubatud hoonestusala sisse. Põhjendatud arhitektuurse kaalutluse alusel on lubatud teise ja kolmanda korruse kuni 3 meetrine eendumine Viljandi maantee ja planeeritud tänava hoonete äärse kõnnitee kohale minimaalselt 2,5 m kõrgusel;
- Kaubalaadimise alalt elamutealale kostuda võiva müra tõkestamiseks tuleb kasutada ennetavaid abinõusid nagu müratõkkeseina rajamine või laadimisala kavandamine kinnises mahus. Müra tõkestamise abinõud lahendatakse hoone projekteerimise etapis.

8. Kruntide ehitusõigus

Krundi positsioon joonisel	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusala pindala	Hoonete korruselisus	Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus
1	kaubandus, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); büroohoone maa (ÄB);	1 või 2 kokku ehitatuna + eraldi trafoalajaam	3500 m ²	1 - 2, osaliselt 3	74 m
2	kaubandus, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); büroohoone maa (ÄB); majutushoone maa (ÄM) korruselamu maa (EK);	1 kuni 3 kokku ehitatuna + eraldi trafoalajaam	2370 m ²	1 - 2, osaliselt 3	74 m
3	tee ja tänava maa-ala (LT)	pole lubatud	-	-	-
4	üksikelamu maa (EP); kaksikelamu maa (EPk)	2	500 m ²	2	68 m
5	tee ja tänava maa-ala (LT)	pole lubatud	-	-	-

Krundile määratud mitu kasutamise sihtotstarvet võimaldavad ehitada mitme kasutusotstarbega hooned.

Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud Siseministeeriumi kodulehel olevast juhendist https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf

9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi positsioon joonisel	katusekalle	arhitektuurne kujundus	välisviimistluse nõuded
1	lamekatus	omanäoline vorm, soovitatav nurgalahendus	kaasaegne ja kõrgetasemeline
2	lamekatus	omanäoline vorm, soovitatav nurgalahendus	kaasaegne ja kõrgetasemeline
4	35 - 45 kraadi	ümbruse väikeelamutega sobituv	puit, krohv, kivi, kiviplaadid

Kuna Rapla linnaruumi seisukohalt tegemist on olulise asukohaga, tuleb positsioon 1 ja positsioon 2 uusehitised projekteerida arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.

Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm kutselise arhitekti koostatud eskiislahendust.

Katusele paigaldatavad hoonet teenindavad tehnoseadmed peavad paiknema hoonete Viljandi mnt poolsest fassaadijoonest taamal ning nende kõrgus katuse pinnast (sh kruntide ehitusõiguse tabelis märgitud hoonete suurimast lubatud absoluutkõrgusest) ei tohi ületada 2 m, v. a antennid. Eelnimetatud hoonet teenindavad tehnoseadmed peavad Viljandi maanteelt vaadates olema varjatud (kokkuleppeline vaatekõrgus: tänavatasand + 2 meetrit).

Ehitiste kasutamisest (s. h liiklusest) tulenev müra ei või ületada õigusaktides lubatud taset. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitatud võimalikest maanteeliiklusest tulenevatest häiringutest ega võta endale kohustust rakendada maanteeliiklusest tulenevate häiringute leevendusmeetmeid. Müra normtaseme tagamise kulutused lasuvad ehitise tellijal, omanikul või valdajal. Planeering ei kavanda ehitisi, millest tulenevad võimalikud häiringud oleksid suuremad linnakeskkonnas tavapärasest.

10. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Tänavate ja liikluskorralduse põhimõtete lahendus on koostatud koostöös inseneribürooga Stratum. Stratum OÜ teedeinseneri Tarmo Sulgeri 19.09.2014 koostatud läbilaskvusarvutusest selgub, et Viljandi mnt 61 detailplaneeringus kavandatu elluviimine liiklusprobleeme kaasa ei too. Vasakpöördel juurdepääsuteelt peateele on teenindustase „B“, teised manöövririd on teenindustasemega „A“. Täiendavaid kiirendus- ja aeglustusradasid ei ole vaja.

- Planeeritud teemaa (joonisel positsioon 3) laiuks on 22 m, sõidutee esialgseks (arvestamata tänava pikendust tulevikus) laiuks on 7 m. Kõnniteed laiuks 2,25 m rajatakse planeeritud tänava mõlemale poolele ning piki ärihoonete tänavapoolseid fassaade laiuks 3 m;
- tee maa-alale sõidutee ja krundi piiri vahele rajatakse mõlemale poole puudereaga haljasala arvestades tarvilikku nähtavust ristmikel ja sisse- ning väljasõitudel;
- kruntide hoonestusalad on määratud arvestusega, et tulevase Jõekaare tänava väljaehitamisel oleks võimalik Viljandi maantee ristmiku ala oluliselt laiendada;

- tulenevalt planeeritud tänava edelasuunalisest tõusust ei saa kruntidele sissesõite rajada Viljandi maantee lähedusse;
- planeering näeb ette kavandatavalt tänavalt Viljandi maanteele ja Jõe tänavale ning vastupidi nii vasak- kui ka parempöörde. Vajadusel rakendatakse täiendavaid liikluskorraldusmeetmeid (teemärgistus, liiklusmärgid);
- liiklusohutuse tagamiseks võib kohalik omavalitsus mitte lubada klientidele kõiki võimalikke kruntidele sisse/väljasõidu suundi ja nõuda vastavate märgiste paigaldamist;
- Jõe tupiktänav lõppu ümberpööramiseks moodustatakse avalikult kasutatav tänavamaa krunt (joonisel positsioon 5), mis vajadusel liidetakse Jõe tänava maaüksusega. Olemasolevale kraavile rajatakse truup.
- Jõe tänava täpne lahendus antakse tänava ehitusprojektis;
- Veoautode liiklus Jõe tänaval toimub vaid planeeritavate kinnistutega piirnevas lõigus;
- liikumispuuetega inimestele tagatakse juurdepääs Viljandi mnt äärselt kergliiklusteelt kaldteedega ärihoonete kõrval paiknevale jalgteele. Jalgteede kalded ning pääsud hoonetesse peavad vastama liikumispuuetega isikute juurdepääsuks kehtestatud nõuetele;
- hoonele positsioon 1 on kavandatud 96 parkimiskohta ning hoonele positsioon 2 on planeeritud 78 parkimiskohta. Standard EVS 843:2003 näeb ette linnade vahevööndis uute kaupluste parkimismateriiviks 1 parkimiskoht 80 m² hoone suletud brutopinna kohta. Võttes ligikaudselt brutopinnaks hoonete ehitusaluse pinna ja kaupluste korruste arvaks 2 ning 3. korruse 40%-l ehitusalusel pinnal parkimismateriiviga 1 koht 160 m² hoone suletud brutopinna kohta, saame krundi 1 vajaduseks $3500 \times 2 / 80 + 3500 \times 0,4 / 160 = 96$ kohta ja krundi 2 vajaduseks $2370 \times 2 / 80 + 2370 \times 0,4 / 160 = 65$ kohta. Juhul kui krundile positsioon 2 kavandatakse muuhulgas korterelamu, siis võetakse standardi EVS 843:2003 alusel linnade vahevööndis uute korterite parkimismateriiviks 0,8 - 0,9 parkimiskohta korteri kohta, võttes arvesse kaubanduskeskuse parklate öise/päevase riskasutuse. Planeeritud elamukrundil positsioon 4 peab igale korteril olema vähemalt 2 parkimiskohta;
- Hoonete ehitusprojektis tuleb sissepääsude juurde kavandada jalgrataste parkimis/hoidmiskohad, lähtudes projekteeritud ruumide kasutusotstarbest, standardist ja jalgrataste tegelikust kasutatavusest;
- Krundisise liiklusskeem, parkimiskohad ja juurdepääsud krundile on näidatud põhimõttelise lahendusena, lõplik lahendus määratakse hoonete ehitusprojektis. Kui planeeritud sõiduteede ja parkimise alale ei mahu piisav hulk parkimiskohti, tuleb puudujäävad kohad paigutada hoonete mahtu;
- Tänavate ja liikluslahenduste väljaehitamise kohustus lasub arendajal;
- Planeeritud liikluslahendused Viljandi maanteel ja sellele suubuval planeeritud tänaval (joonistel pos. 3) tuleb rajada enne kruntidele positsiooniga 1 ja 2 ehitusloa väljastamist;
- Kohalik omavalitsus võib hoonete ehitus- ja kasutuslubade väljastamise eeldusena seada eeltingimusi muude planeeringukohaste tänava- ja liiklusrajatiste väljaehitatus ja liikluskorraldusvahendite paigalduse kohta;

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

- kruntide piiri lähedal olevad okaspuud säilitatakse, mujal rajatakse hoonestatavate kruntide piirile täiendav kõrghaljastus;
- hoonete, teede ja platside alt ülejääv ala haljastatakse, tänava krundile rajatakse kahepoolne allee, puude võra tüve allosas peab olema nähtavuse tagamiseks piiratud;
- sõltuvalt tulevaste hoonete kasutusfunktsioonist paigutatakse sissepääsude lähedusse tarvilikud väikevormid (iste- ja puhkeatribuudid);
- ärimaa ning transpordimaa kruntidele uusi piirdeid ei rajata, elamumaa krundi positsioon 4 piire peab järgima Jõe tänava olemasolevate piirdeaedade vormi ja materjali;
- vajadusel rajatakse nõlva kalde vähendamiseks Viljandi mnt poolsete parkimiskohtade ja nõlva vahele kuni 1 m kõrgune betoontugimüür, mis ei tohi vähendada nähtavust ühelgi sõidusuunal.
- Hoonete ja tänava ehitusprojektides tuleb määrata haljastuse ja heakorrastuse detailne lahendus, planeeringu joonisel näidatud lahendus on tinglik;
- vertikaalplaneerimine peab tagama sajuvete kogumise ärimaa kruntide hoonete katustelt ning sõiduteedelt ja parklatest, selle nõuetekohase eelpuhastuse ja ärajuhtimise.

12. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Planeeritud hooned ja vajadusel maa-alused tuletõrjevee mahutid ühendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavalt Rapla Vesi AS 06.11.2013 tehnilistele tingimustele nr 1-8/1034 Jõe tänava Ø 110 mm PE veetorustikuga ja Ø 160 mm PVC kanalisatsioonitorustikuga kruntide piirile rajatavate liitumiskraanide/liitumiskaevude kaudu. Tehnovõrkude joonisel näidatud ühenduskohad võivad ehitusprojekti koostamisel ja lõplike liitumistingimuste alusel täpsustuda.

Kruntidele positsioon 1, 2 ja 3 kavandatav sajuveekanalisatsioon on lahendatud Viljandi mnt 61 kinnistu detailplaneeringu sademeveetorustiku lahenduse (Palmprou OÜ töö nr 085-DP-2014) alusel. Parklatest kogutav sajuvesi puhastatakse õlipüüdurites, mille täpsem paiknemine lahendatakse hoonete ja tänava ehitusprojektis. Kogutud eelpuhastatud sajuvesi juhitakse Vigala jõkke suubuvasse kraavi. Sajuveekanalisatsiooni paiknemine nähtub tehnovõrkude joonisel. Väikeelamukrundi sajuvesi immutatakse krundi pinnasesse. Sajuveet ei tohi juhtida riigimaantee teemaale ja seal paiknevatesse teekraavidesse.

Planeeritud krundid asuvad väljaspool Rapla valla üldplaneeringus näidatud kaugküttepiirkonda, mistõttu hoonete küte lahendatakse lokaalsena ehitusprojektides. Vältida tuleb paikkondlikku tahket õhusaastet tekitavaid soojusallikaid.

Gaasitorustiku paiknemine Viljandi maanteel on näidatud Rapla - Alu B-kategooria gaasitorustiku projekti (GS Projekti OÜ töö 09015-G) alusel. Planeeritud gaasitorustik on

näidatud tehnovõrkude joonisel, kruntide ühendust gaasivõrguga võib täpsustada ehitusprojektiis.

Kruntide varustamine elektrienergia toimub Elektrilevi Rapla-Järva regiooni tehniliste tingimuste nr 216054 kohaselt Jõekaare jaotusalajaamast. Krundile positsioon 1 on planeeritud asukoht täiendavale alajaamale. Täisvõimuse saavutamisel võib kruntide toite lahendada uuest kavandatavast alajaamast ja liitumiskilpide asukohta muuta Planeeritud kruntide liitumiskilbid paigaldatakse Jõe tn poolse krundipiiri juurde alajaamade lähedusse. Tänav krundi positsioon 3 valgustuseks on selle mõlemale poole kavandatud Jõekaare alajaamast lähtuv tänavavalgustuskaabel. Valgustite tüüp ja paiknemine lahendatakse tänav ehitusprojektiis.

Planeeritud hoonete krundisisene välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektiis.

Telekommunikatsiooniühenduse tagamiseks on vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 22082295 planeeritud Mahlamäe 40 kinnistu juures asuvast kaevust V19 lähtuv sidekanalisatsioonitrass piki Viljandi maanteed, planeeritud tänavat ning Jõe tänavat kuni krundini positsioon 4 orienteeruva pikkusega 326 m.

Tehnovõrkude lõplikud lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

13. Tuleohutuse tagamine

Ehitise või selle osa tuleohutuse (tuleohutusklassid TP-1 kuni TP-3) määravad järgmised näitajad: ehitise kasutamise otstarve, korruste arv ja pindala, ehitise kõrgus, tuletõkkeseptsiooni pindala, kasutajate arv, põlemiskoormus ja ehitises toimuva tegevuse tuleohtlikkus. Elamu tulepüsivusklassiks võib olla TP3. Planeeritud hoonete omavaheline kaugus ja kaugus olemasolevatest naaberhoonetest peab olema suurem kui 8 m – sel juhul puudub vajadus täiendavate tule ühelt hoonelt teisele levikut tõkestavate tarindite järele.

Lähim tuletõrje hüdrant asub Jõe tänaval Jõekaare tn 1 ees, 11 m kaugusel planeeringualast, vähem kui 100 m kaugusele planeeringualast jäävad hüdrandid Viljandi mnt ja Välja tn ringristmikul ning Mahlamäe ja Ööbiku tn ristmiku juures. Nimetatud hüdrantidest saadav vooluhulk on 10 l/s, mis rahuldab tulekustutusvee vajaduse planeeritud hoonetes kuni 800 m² tuletõkkeseptsiooni piirpindala puhul. Juhul kui hoonetes soovitakse suuremaid tuletõkkeseptsiooni pindu, tuleb rajada standardis EVS 812-6:2012 nõutud kustutusvee normhulka tagavad maa-alused tuletõrjevee mahutid. Hüdrantide ja võimalike tuletõrjevee mahutite 100 m teenindusraadiused on näidatud põhijoonisel.

14. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine

Planeering ei kavanda ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel.

15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Põhiliseks nõudeks on piisava välisvalgustuse ning valve- ning jälgimissüsteemide paigaldamine ja käigus hoidmine.

16. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning miljöövärtusega hoonestusaladel

Planeeringuala ei hõlma kaitse all olevaid või miljöövärtuslikke alasid ning sellel ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega mälestisi, samuti et tehta ettepanekuid alade või objektide kaitse alla arvamiseks ega määrata miljöövärtuslikke hoonestusalasid.

17. Servituutide vajadus

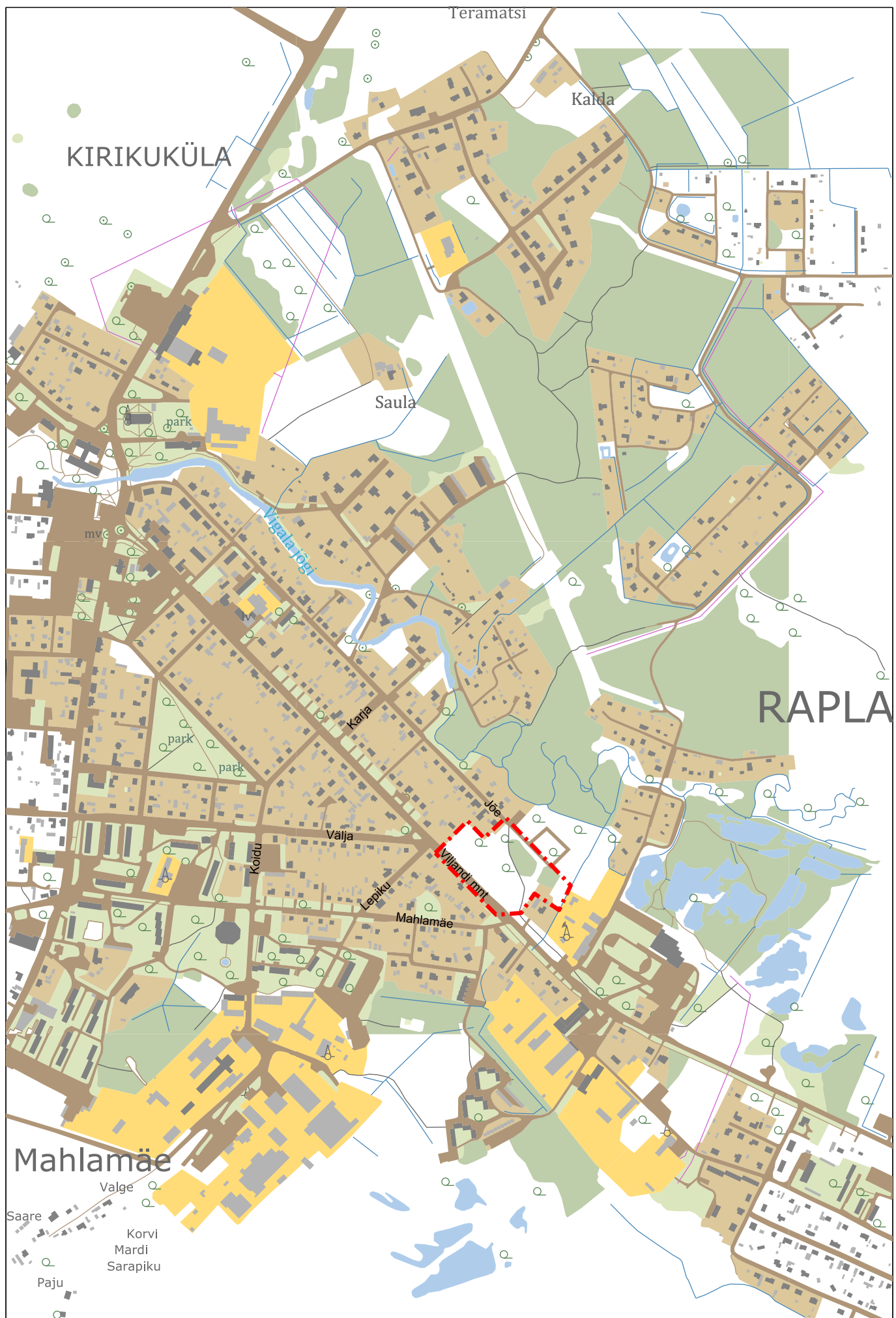
Planeeritud krundile positsioon 2 määratakse reaalservituut või isiklik kasutusõigus läbivale vee- ja kanalisatsioonitorustikule nende teljest 2 m mõlemale poole ning krundil positsioon 1 paiknevale alajaamale. Vajadusel seatakse katastriüksusel 6700:002:0067 servituut sajuveekanalisatsioonile.

18. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Planeeringu elluviimisel järgida asjaõigusseaduse §-des 143 – 151 nimetatud naabrusõiguse sätteid ning §-des 158 ja 1581 sätteid tehnovõrkude ja –rajatiste kohta.

19. Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastaja	Kuupäev	Kooskõlastuse nr	Originaali asukoht
Maanteeamet	12.06.2015	15-4/14-00241/779	Lisade kaust lk 50
Päästeameti Lääne päästekeskus	20.03.2015	K-AT/19-dig	Lisade kaust lk 48
Terviseamet	19.03.2015	1.3-7/1345	Lisade kaust lk 49
Elektrilevi OÜ	06.01.2015	1465816543	Lisade kaust lk 36
Gaasienergia AS	12.02.2015	1669	Lisade kaust lk 45
AS Eesti Telekom	22.12.2014	23611846	Lisade kaust lk 35
Rapla Vesi AS	06.11.13 kirjas nr 1-8/1034 antud tehniliste tingimuste kohaselt (lisade kaust lk 15) pole planeeringu kooskõlastamine nõutav, enne ehitustööde algust tuleb kooskõlastada ehitusprojekt.		
Planeeringuala kinnistu omanik OÜ Prokom	18.02.2015	-	Lisade kaust lk 46
Piirnevate kinnistute omanikud	Planeeringu kooskõlastamise koosoleku protokoll 09.02.2015		Lisade kaust lk 44



detailplaneeringu ala

Viljandi mnt. 61 kinnistu detailplaneering
asukoht: Rapla vald, Rapla linn

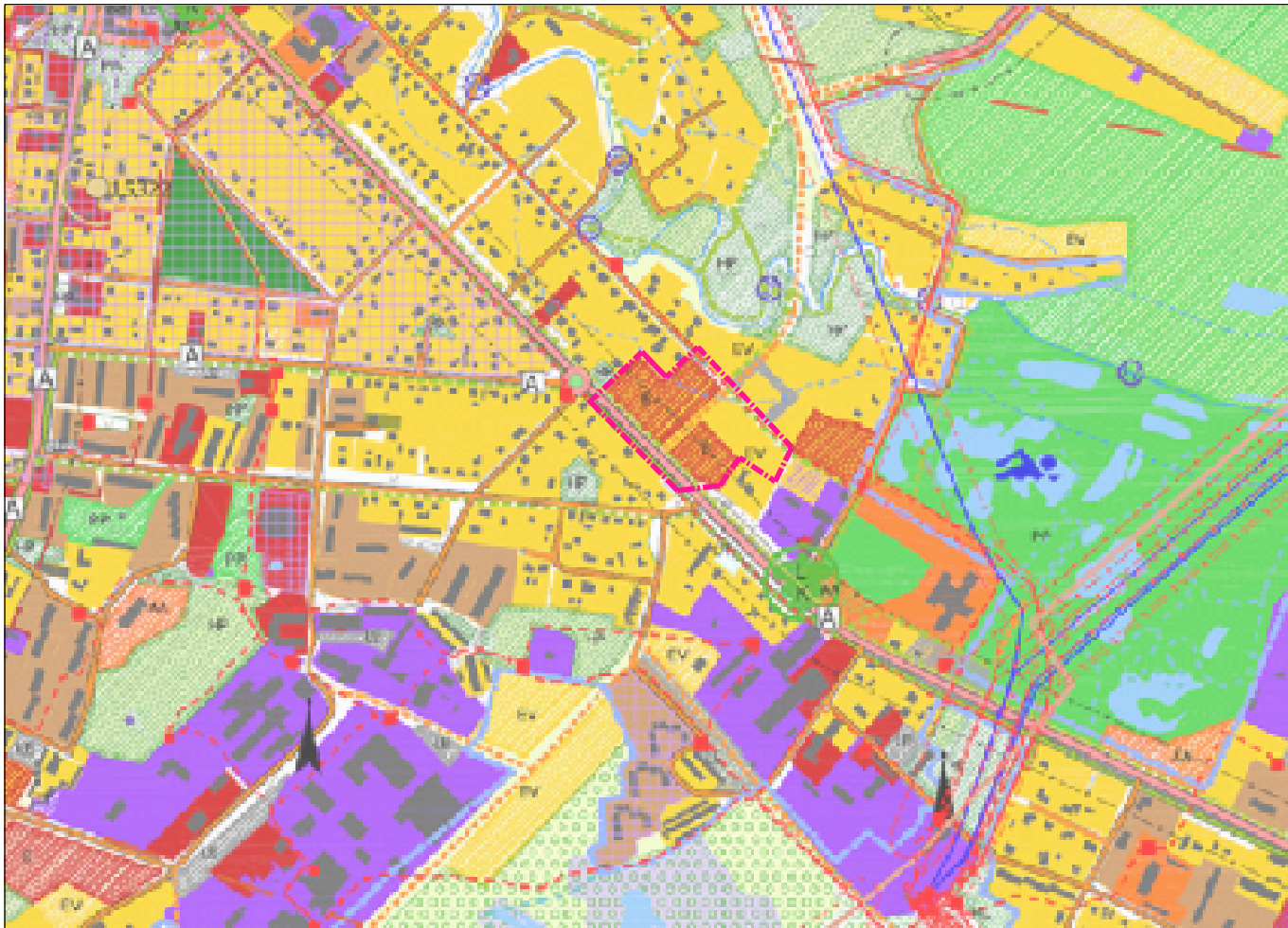
Töö nr
1606-14

koostaja: arhitekt
Peep Männiksaar

10.11.2014

SITUATSIOONISKEEM

joonise nr:
1
möötkava
1:10000



Planeeritav maakasutus

	Pere- ja ridaelamumaa
	Korterelamumaa
	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa
	Tootmismaa
	Üldkasutatava hoone maa
	Puhke- ja virgestusmaa
	Jäätmeoidla / jäätmekäitluse maa
	Haljasala ja parkmetsa maa
	Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa
	Kalmistumaa
	Supelranna maa

Olemasolev maakasutus

	Pere- ja ridaelamumaa
	Korterelamumaa
	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa
	Tootmismaa
	Mäetööstusmaa
	Üldkasutatava hoone maa
	Puhke- ja virgestusmaa
	Haljasala ja parkmetsa maa
	Jäätmeoidla / jäätmekäitluse maa
	Riigikaitsemaa
	Kalmistumaa



detailplaneeringu ala

Viljandi mnt. 61 kinnistu detailplaneering			Töö nr
asukoh: Rapla vald, Rapla linn			1606-14
koostaja: arhitekt	14.11.2014	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕOND	joonise nr:
Peep Männiksaar			2
		Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust	mõõtkava
			1:10000

AS VESTMAN VARAHALDUS Tartu 4a, Viljandi linn 7020	Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1	Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1
OU RAPLA MAAMOODUBUROO Tallinna mnt, 14, Rapla linn 7953	Mööbri Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1	Mööbri Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1
Teguvustsentsi nr. 63MA 09.08.2014, A.	Kontrollis Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1	Kontrollis Juurisüste nr. 1 Juurisüste nr. 1

MÄRKUSED: PLaan on koostatud L-Est 97 koordinaatide süsteemis
2024. DETSEMBRIS TÄHTSAD MÕISTE ALUSEL
2. KÕRGESE BALI SÜSTEEMIS
MÄRK: GEODEETILISE PUNKTI NR 5504 H+63.37 - VILJANDI MNT JA MAHAKAE TN RISTIS IVT, PLAANI
JAMOTISED ON TÄHTSAD 0.3M LÄHEKATTE TÄHNAKES

LEPPEMÄRGID

- detailplaneeringu ala
- olemasoleva krundi piir

vareprojekteeritud kergliiklustee Viljandi mnt ääres

- olemasolev veetorustik
- olemasolev kanalisatsioonitorustik
- olemasolev gaasitorustik
- olemasolev sidekaabel
- olemasolev keskpingekaabel
- olemasolev madalpingekaabel
- olemasolev drenaažitorustik

likvideeritav või mittetöötav objekt

Viljandi mnt. 61 kinnistu detailplaneering
asukoht: Rapla vald, Rapla linn

koostaja: arhitekt Peep Männiksaar	10.11.2014	TUGIPLAAN	Töö nr 1606-14
			Juurisüste nr 4
			mõõtkava 1:1000

MAKRU- JA DETAILPLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS
2022. A. DETSEMBRIS TÄHTSUS TÄHTSUS ALUSEL
2. KORDUSE BALI SÜSTEEMIS
MÄLLE GEODEETILISE PUNKTI NR 5504 H+63.37 - VILJANDI MNT JA MAHAKA MNT RISTIS VILJANDI
3. KORDUSE DETAILPLAAN ON KOOSTATUD 0.3M LÜHEKATTE TÄHTSUS



LEPPEMÄRGID

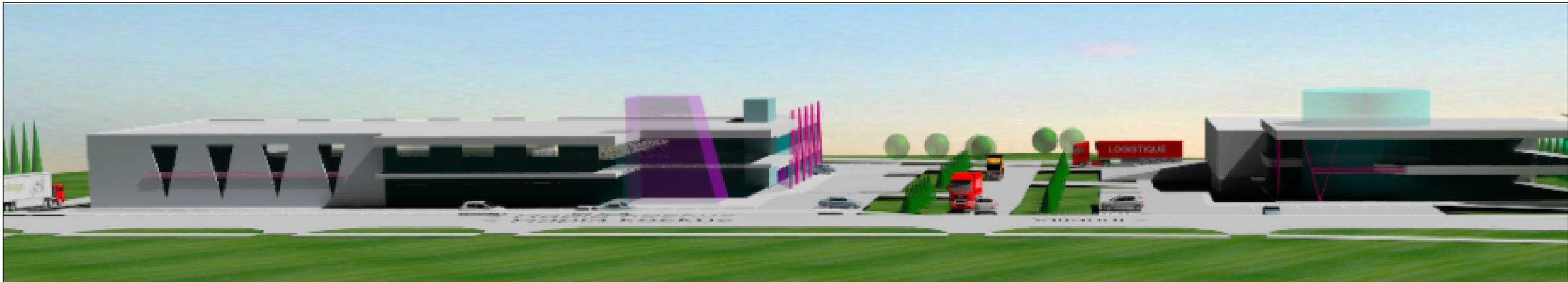
- 1 detailplaneeringu ala
- planeeritud kundi positsiooninumber
- olemasoleva kundi piir
- planeeritud kundi piir
- kundi lubatud hoonestusala
- planeeritud sõiduteede ja parkimiskohtade ala
- olev sõiduteeala
- planeeritud jalg- ja kergliiklusteed
- varemprojektitud kergliiklustee Viljandi mnt ääres
- olev kõnnitee Viljandi mnt ääres
- planeeritud haljasala

- servituudi seadmise vajadus
- säilitatav okas / lehtpuu
- planeeritud istutatav puu
- likvideeritav või mittetöötav objekt
- olemasolev tuleohustuse objekt 10 l/s 100 m tsooniga

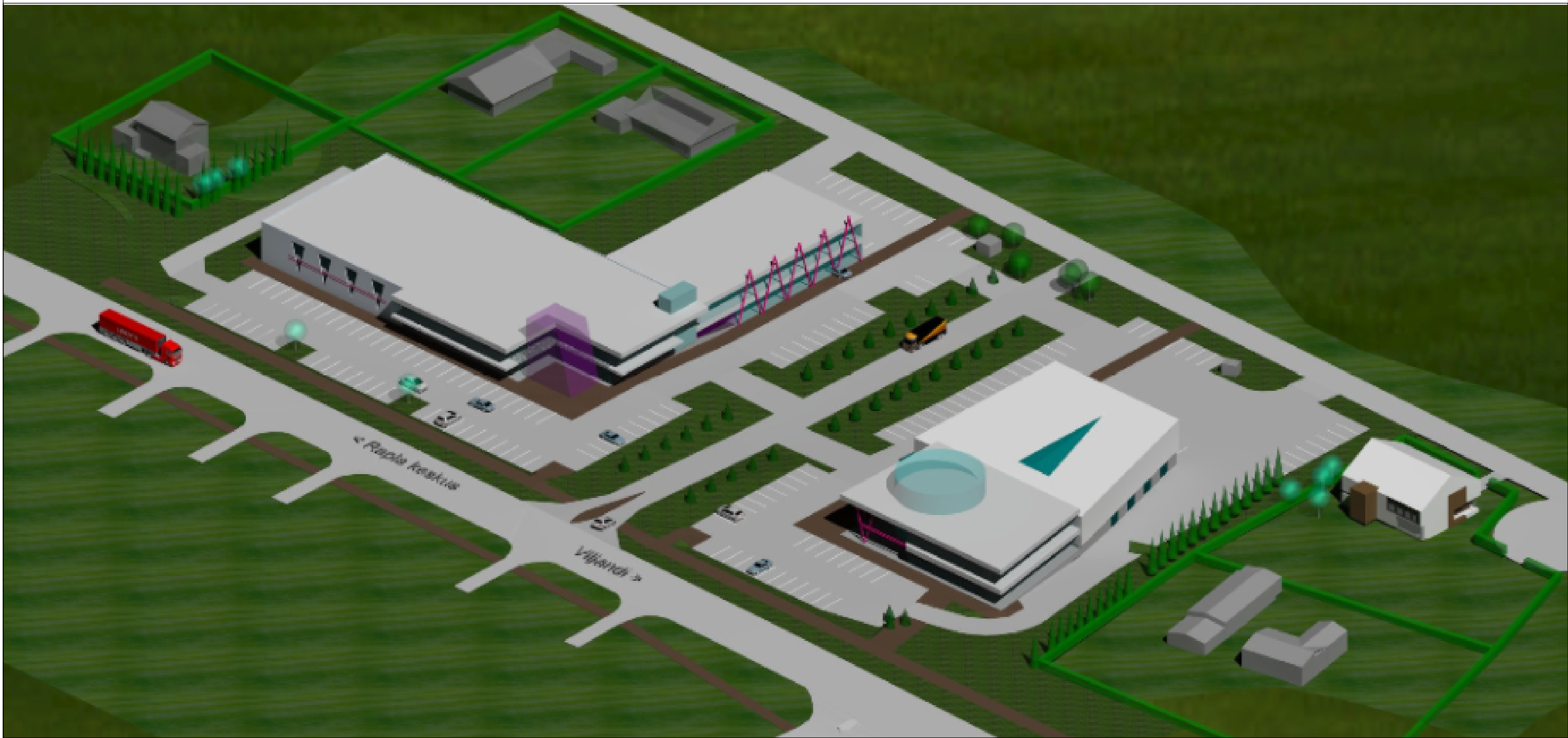
- olemasolev veetorstik
- planeeritud veetorstik
- olemasolev kanalisatsioonitorustik
- planeeritud kanalisatsioonitorustik
- olemasolev gaasitorustik
- varemprojektitud gaasitorustik (GS Projekt OU 100 09015-G, 2012. a.)
- planeeritud gaasitorustik
- olemasolev sidekaabel
- planeeritud sidekaabel
- planeeritud sajuveekanaliseatsioon
- planeeritud tuleohustuse maa-aluste mahutite võimalik asukoht ja 100 m raadius veevõtuavast

- olemasolev keskpinge kaabel
- planeeritud keskpinge kaabel
- olemasolev madalpinge kaabel
- planeeritud madalpinge kaabel
- planeeritud tänavavalgustuskaabel
- olemasolev drenaažitorustik

Viljandi mnt. 61 kinnistu detailplaneering
asukoht: Rapla vald, Rapla linn



Viljandi maanteelt



Linnulennult

Viljandi mnt. 61 kinnistu detailplaneering
asukoht: Rapla vald, Rapla linn

Töö nr
1606-14

koostaja: arhitekt
Peep Männiksaar

05.05.2015

ILLUSTREERIV JOONIS

joonise nr
7

mõõtkava
-