

27. aprill 2017

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad**Alus:**

taotlus detailplaneeringu algatamiseks 17.10.2016.

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus

Rapla Valla ehitusmäärus

Objekt:Rapla vald, Rapla linn, **Nelgi ja Niidu elamuala detailplaneering.**

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksused:

aadress	katastritunnus	pindala (m2)	sihtotstarve
Nelgi tn 2	67001:010:0032	10772	100% elamumaa
Niidu tn 1	67001:010:0031	9375	100% elamumaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse 6692048 Puukooli tänav (katastritunnus 66901:001:0575), 6692041 Niidu tänav (katastritunnus 66901:001:0237) ja Tulbi tänava pikendus.

Planeeringuala suurus on ca 2,8 ha.

Planeeringuala iseloomustus:

Planeeringuala paikneb Rapla linna tiheasustusosalal Puukooli, Niidu ja Tulbi tänava pikenduse vahele jääval maa-alal. Praegu on olemas juurdepääs planeeringualale Väljataguse tee ja Puukooli tänava kaudu, perspektiivselt on planeeringualale võimalik pääseda ka Tulbi tänava kaudu.

Planeeringuga hõlmatud maaüksused on hoonestamata, tasase reljeefiga, võsastuvad, hoonestamata. Planeeritavad maaüksused on elamumaa sihtotstarbega ja kuuluvad samale juriidilisest isikust ettevõtjale.

Planeeringuala reljeef on tasane, üldise maapinna langusega põhja suunas, absoluutsete kõrgustega vahemikus 64 ... 66 m. Niidu ja Puukooli tänavate ääres paiknevad kuuse- ja kasehekid tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada. Piirkond on tuultele avatud ning tihedad hekid pakuvad kaitset tuulte eest.

Tehnovarustus planeeritavatel maaüksustel puudub, kuid elektrivarustuse ning vee- ja kanalisatsioonitrassid on piirkonnas olemas. Asjakohane on ette näha liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Lähim tulekustutusvee hüdrant paikneb Puukooli tn 6 kinnistu vastas Puukooli tänava ääres.



Vaade Niidu tänavale¹

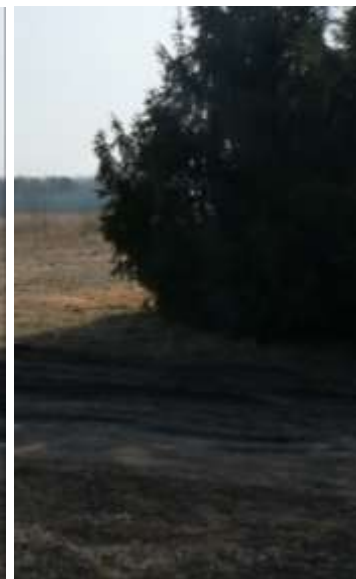


Vaade Puukooli tänavale

¹ Kõik fotod 10.04.2017 Cerly-Marko Järvela



Vaade Nelgi tn 2 maatiiksusele



Vaade Niidu tn 1 maatiiksusele

Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2 kinnistute jagamine üksikelamu kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse sätestamine. Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

Planeeringulahenduse põhimõtted:

Planeeringulahendus koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#), millega sätestatud olulisemad kohalduvad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- tagada hoonete sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda;
- uute üksikelamukruntide suurus tiheasustuse aladel peab Rapla linnas olema vähemalt 1000 m²;
- avalik ruum peab moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- elamukrundi suurus peab sobituma ümbritsevate kruntide suuruste ja väljakujunenud struktuuriga;
- krundi täisehituse protsent võib üldjuhul olla kuni 20%;
- parkimine lahendada planeeringuala kinnistutel, nähes ette vähemalt 3 parkimiskohta elamu kohta;
- vältimaks planeeringuala risustamist väikeehitistega, eelistada ühte hoonet krundi kohta ja lahendada prügimajad ja tehnoseadmed hoonete mahus välja arvatud juhtudel kui iseseisvate väikeehitiste rajamine on tehnoloogiliselt möödapääsmatu või kujunduslikult taotluslik;
- elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust ega parkimisvajadust.

Detailplaneeringuga määratleda hoonetele arhitektuurinõuded, mis peaksid eelduse tervikliku väljanägemisega piirkonna tekkeks. Sätestada piirdeaedade rajamistingimused.

Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve:

E – elamumaa;

L – transpordimaa.

Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu üldistustasemel:

EP – üksikelamu maa;

LT – tee ja tänava maa.

Soovituslik on lisaks juhtotstarbele detailplaneeringuga ette näha sobivaid kaasfunktsioone ja kõrvalsihtotstarbeid.

Detailplaneeringuga kujundada piirkonnast hästiorganiseeritud tervik.

Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks esitatud eskiislahendus (GeoBaltica OÜ töö nr DP-15-16), millega töötada edasi detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatud planeeringulahenduse põhimõtete rakendamiseks vajalikus ulatuses.

Detailplaneeringu seosed üldplaneeringu ja teiste detailplaneeringutega:

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Planeeringuala jääb Rapla linna tiheasustusalale.

Planeeringualale ega vahetusse naabrusesse pole varasemalt detailplaneeringuid koostatud.

Detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuga kavandatav vastab Rapla valla ruumilise arengu eesmärkidele.

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE:



detailplaneeringuala ligikaudne piir

Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja halduslepingu arendajaga planeerimisseaduse § 130 nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga planeerimisseaduse § 131 nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks:

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajate, planeeringuala kinnistuomanike ja planeeringu vahetus naabruses paiknevate kinnistuomanikega.

Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Kooskõlastused ja aramusavaldused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustades

esitada kooskõlastused planeeri ja poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides võivad olla kooskõlastuste koopiad.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldada eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud metoodikatest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Elektrooniliselt esitada planeering struktureeritud failikogumina andmekandjal, kasutades enamlevinud failiformaate. Joonised esitada .dwg ja .pdf formaadis.

Lähteülesande koostas:

Cerly-Marko Järvela

Rapla vallaarhitekt

+372 489 0159

Lisad:

- detailplaneeringu algatamise eskiis (GeoBaltica OÜ töö nr DP-15-16);
- detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang;
- Maakatastri kitsenduste väljavõte.

RAPLA MAAKOND RAPLA VALD RAPLA LINN
NIIDU TN 1 JA NELGI TN 2 KRUNTIDE
DETAILPLANEERING
ESKIISLAHENDUS

Tellija: AmEst Invest OÜ

Koostaja: GeoBaltica OÜ
geobaltica@geobaltica.ee
Tel: (+372) 5552 3686

Tartu 2016

GeoBaltica OÜ
Reg. kood 11347994
A. Starkopfi tn 50
Tartu 51011

Postiaadress:
Sõpruse pst 2
Tartu linn, 50050

Tel: 5552 3686, 5517 551
E-post: geobaltica@geobaltica.ee
www.geobaltica.ee

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA KOOSTAJA.....	3
2.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1	Asukoht.....	3
2.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	3
2.3	Olemasolevad juurdepääsud ja teed.....	3
2.4	Olemasolev haljastus ja maastik	3
2.5	Olemasolevad tehnovõrgud	4
2.6	Kehtivad piirangud	4
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	4
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	6
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	6
5.2	Kruntide ehitusõigused	7
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.....	8
5.4	Arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.5	Piirded.....	8
5.6	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
5.8	Vertikaalplaneerimine.....	9
5.9	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
5.9.1	Veevarustus	9
5.9.2	Reoveekanaliseerimine	9
5.9.3	Elektrivarustus	9
5.9.4	Tänavavalgustus	10
5.9.5	Soojavarustus.....	10
5.1	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus	10
5.2	Servituutide vajaduse määramine	10
6.	KESKKONNATINGIMUSED	10
6.1	Keskkonnakaitse	10
6.2	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
6.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	11
8.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	12
9.	JOONISED	13
1.	Situatsiooniskeem M 1:10000	13
2.	Kontaktvöönd M 1: 2500.....	13
3.	Eskiis M 1:500.....	13
10.	LISAD	14

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA KOOSTAJA

Planeeringu eesmärgiks on Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2 elamumaa kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguste määramine, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkude paiknemine.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

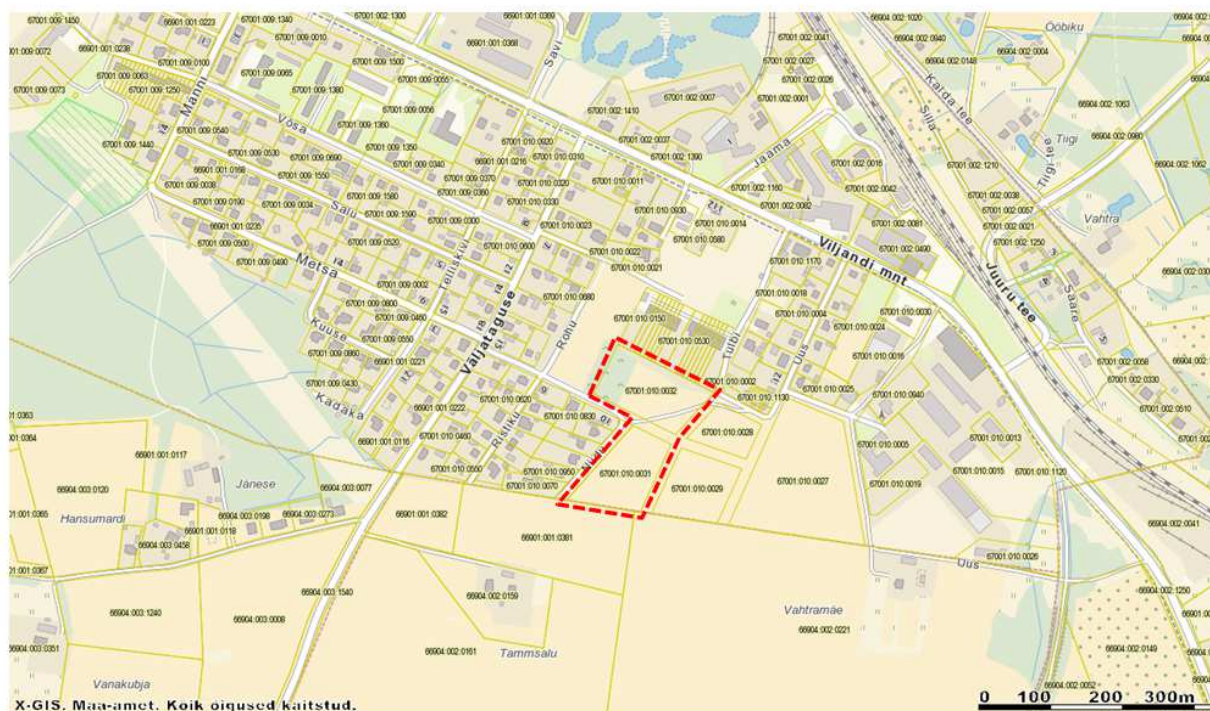
Detailplaneeringu koostaja on GeoBaltica OÜ maastikuarhitekt Kati Soonvald (Eesti Maaülikooli magistratunnistus nr MD 000627).

2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Asukoht

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Rapla linnas hõlmates Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2 kinnistut.

Väljavõtte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



--- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,1 ha.

2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal asuvate katastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad on järgmised: Niidu tn 1 (katastritunnus 67001:010:0031) 100% elamumaa pindalaga 9375 m² ja Nelgi tn 2 (katastritunnus 67001:010:0032) 100 % elamumaa pindalaga 10772 m².

Ehisregistri andmetel detailplaneeringualal ehitised puuduvad.

2.3 Olemasolevad juurdepääsud ja teed

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on tagatud Niidu tänava kaudu, mis osaliselt asub reformimata riigimaal.

2.4 Olemasolev haljastus ja maastik

Planeeringuala asub tiheasustusalal. Nelgi tn 2 krundil paikneb kõrghaljastus idaküljel ja

Niidu tn 1 krundil puudub kõrghaljastus. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane.

2.5 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud. Niidu tänaval paiknevad vee-, kanalisatsiooni- ja soojatorustikud ning gaasitorustik.

2.6 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal puuduvad kitsendused.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Rapla linna tiheasustusala kaguservas Viljandi mnt ja Väljataguse tee vahelisel alal (keskusest ca 3 km kaugusel).

Planeeritav ala piirneb põhjakaarest Tulbi tn 4/1-8 ja Tulbi tn 6/1-8 (kaks 8-boksilist ja kahekorruselist ridaelamut, 100% elamumaa), idast reformimata riigimaaga, lõunast Vahtramäe (66904:002:0221, 100% maatulundusmaa, Juula küla) ja Uuetammsalu (66901:001:0381, 100% maatulundusmaa, Juula küla) ning läänest Niidu tänav (66901:001:0237, 100% transpordimaa, asub osaliselt reformimata riigimaal) katastriüksusega.

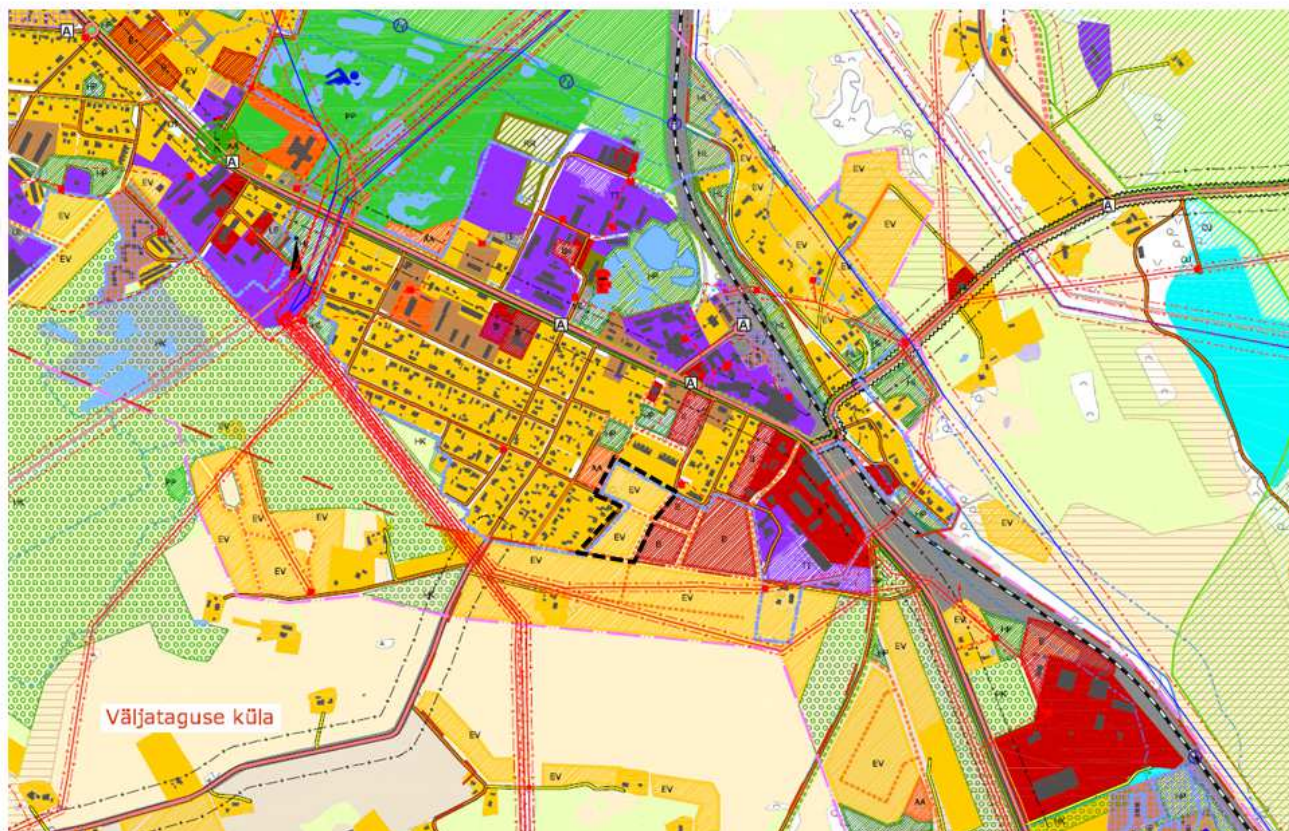
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuga ei muudeta Rapla linn (valla) üldplaneeringut. Vastavalt üldplaneeringule on planeeringualal määratud planeeritavaks maakasutuseks pere- ja ridaelamumaa.

Elamualade arendamise üldised tingimused vastavalt üldplaneeringule on:

- Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust, parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi.
- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.
- Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.

Väljavõtte Rapla valla kehtivast üldplaneeringust:



----- planeeritava ala piir

Tingmärgid:

Olemasolev maakasutus

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

Maakonnaplaneeringud

	Roheline võrgustik
	Väärtuslik maastik

Planeeritav maakasutus

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

Planeeritavad teed

	Riigimaantee ja teekaitsevöönd
	Kohalik tee ja teekoridor
	Kergliiklustee
	Jalgtee

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Vastavalt Rapla linna üldplaneeringule on uute elamukruntide suuruseks üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m². Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2 katastriüksuste sihtostarvet planeeringuga ei muudeta.

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Eskiis".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala (m ²)	Planeeringu- järgne maakasutus
Nelgi tn 2	POS 1	10772 m ²	100% elamumaa	1212	100% E
	POS 2			1212	
	POS 3			1212	
	POS 4			1482	
	POS 5			1112	
	POS 6			1212	
	POS 7			1212	
	POS 8			1212	
	POS 17			904	100 % L
Niidu tn 1	POS 9	9375 m ²	100% elamumaa	1104	100% E
	POS 10			1177	
	POS 11			1107	
	POS 12			1306	
	POS 13			1092	
	POS 14			1204	
	POS 15			1219	
	POS 16			1166	

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. Oktoobri 2008. A määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

L - transpordimaa 007

5.2Kruuntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. Detsembri 2012. A määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744).

Vastavalt Rapla linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 5.1.4. võib üksikelamu krundi täisehituse protsent olla kuni 20% krundi pindalast.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Krundi pindala (m²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Nelgi tn 2	POS 1	1212	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	242	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	1212	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	242	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	1212	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	242	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 4	1482	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	296	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 5	1112	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	222	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 6	1212	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	242	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 7	1212	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	242	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 8	1212	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	242	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 17	904	100 % LT	-	-	-
Niidu tn 1	POS 9	1104	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	221	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 10	1177	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	235	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 11	1107	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	221	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 12	1306	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	261	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 13	1092	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	218	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 14	1204	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	241	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 15	1219	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	244	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 16	1166	100% EP	1 põhihoone, 1 abihoone	233	8 m põhihoone, 5 m abihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP- üksikelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

5.3 Kruuntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutusküja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline küja jääb alla 8 m, siis tuleb ehitada tuleohutusnõuetele vastav tuletõkkesein.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 „Eskiis“.

5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule:

1. Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
2. nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetses piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast;
3. elamute ja aiamajade vahetusse naabruses ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);
4. ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);
5. tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;
6. pere- ja ridaelamumaal on pere-elamute maksimaalne kõrgus 9-10 m.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	2
Katusekalle	30° - 45°
Hoonete kõrgus	Põhihoone 8 m; abihoone 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Piirkonda ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3

5.5 Piirded

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule võib piirdeaedu ja -hekke rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele. Ristmikel tuleb tagada aedade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk. Läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil.

Kuna planeeritav ala asub tiheasustusega alal, siis vastavalt üldplaneeringule on tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nn nähtavuskolmnurga. Piirete asukohad täpsustatakse ja materjali valik antakse ehitusprojekti koosseisus.

5.6 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Niidu tänavalt. Mahasõidud kruntidele tuleb täpsustada ehitusprojekti alusel lähtuvalt hoonete lõplikust paiknemisest. Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule tuleb tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega.

Valla heakorranõuded on välja toodud Rapla valla heakorraeeskirjas.

5.8 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukoht.

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule tuleb uutel arengualadel projekteerida sademevee kanalisatsioon lahkvoolsena, kus sadevesi immutatakse omal kinnistul või kanaliseeritakse üldisesse sademevee kanalisatsiooni. Detailplaneeringuga on kavandatud sadevesi immutada kruntide siseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

5.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

5.9.1 Veevarustus

Rapla linna veeallikaks on ülem-ordoviitsiumi veekompleksi Pirgu veekihi lubjakivide põhjavesi. Kuna kasutatav Pirgu veekihi põhjavesi on looduslikult rauarikas, siis joogivee nõuetele vastava vee saamiseks rajati veepuhastusjaam. Rapla linna ühisveevarustuses kasutatav Uusküla veehaare asub linna piirist põhja suunas 2 km kaugusel.

Veetorustike paiknemise täpsem lahendus leitakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus.

5.9.2 Reoveekanalisatsioon

Rapla valla üldplaneeringuga on Rapla linn kinnitatud reovee kogumisalana. Kanalisatsioonitorustike paiknemise täpsem lahendus leitakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus.

5.9.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Liitumiskilbid planeeritakse kruntide piirile planeeritud juurdepääsu vahetusse lähedusse. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Täpne lahendus antakse tööprojekti koosseisus.

5.9.4 Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustus lahendatakse vajadusel tee ehitusprojekti koosseisus.

5.9.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke kütelahendusi, näiteks kasutada õhk- vesi või maasoojuspumpasid.

5.1 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812-6:2012/A1:2013 osa 6 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetest.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringu kaardile nr 9 asub lähim tuletõrje veevõtu koht ca 260 m kirde suunas. Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohani. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

5.2 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse vajadusel planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1 Keskkonnakaitse

Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeringuala paikneb vastavalt Rapla valla üldplaneeringu Lisa 15 kaardile kõrge pinnasega radoonisisaldusega (150-200 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist on soovituslik teha radooniuuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed. Hoonete ehitusprojekti koosseisus näha ette meetmed radoonitaseme vähendamiseks.

Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.2 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale, teistele normatiividele ja seadusandlusele.

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndid määratakse põhilahenduse väljatöötamise käigus.

6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs vööraسته;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

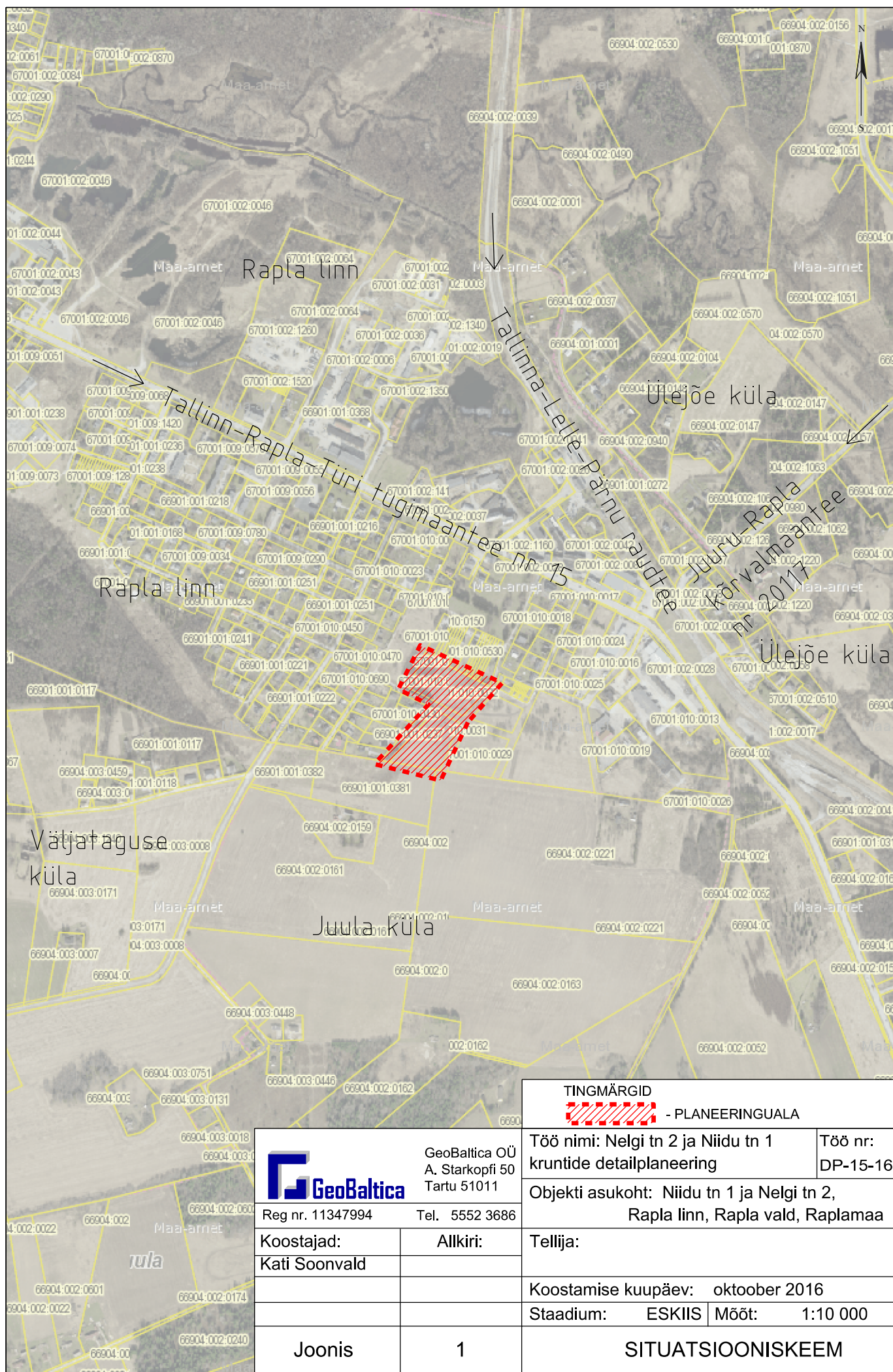
8. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht

9. JOONISED

- | | |
|----------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10000 |
| 2. Kontaktvöönd | M 1: 2500 |
| 3. Eskiis | M 1:500 |

10. LISAD



TINGMÄRGID



- PLANEERINGUALA



GeoBaltica OÜ
A. Starkopfi 50
Tartu 51011

Reg nr. 11347994

Tel. 5552 3686

Koostajad:

Kati Soonvald

Allkiri:

Töö nimi: Nelgi tn 2 ja Niidu tn 1
kruntide detailplaneering

Töö nr:
DP-15-16

Objekti asukoht: Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2,
Rapla linn, Rapla vald, Raplamaa

Tellija:

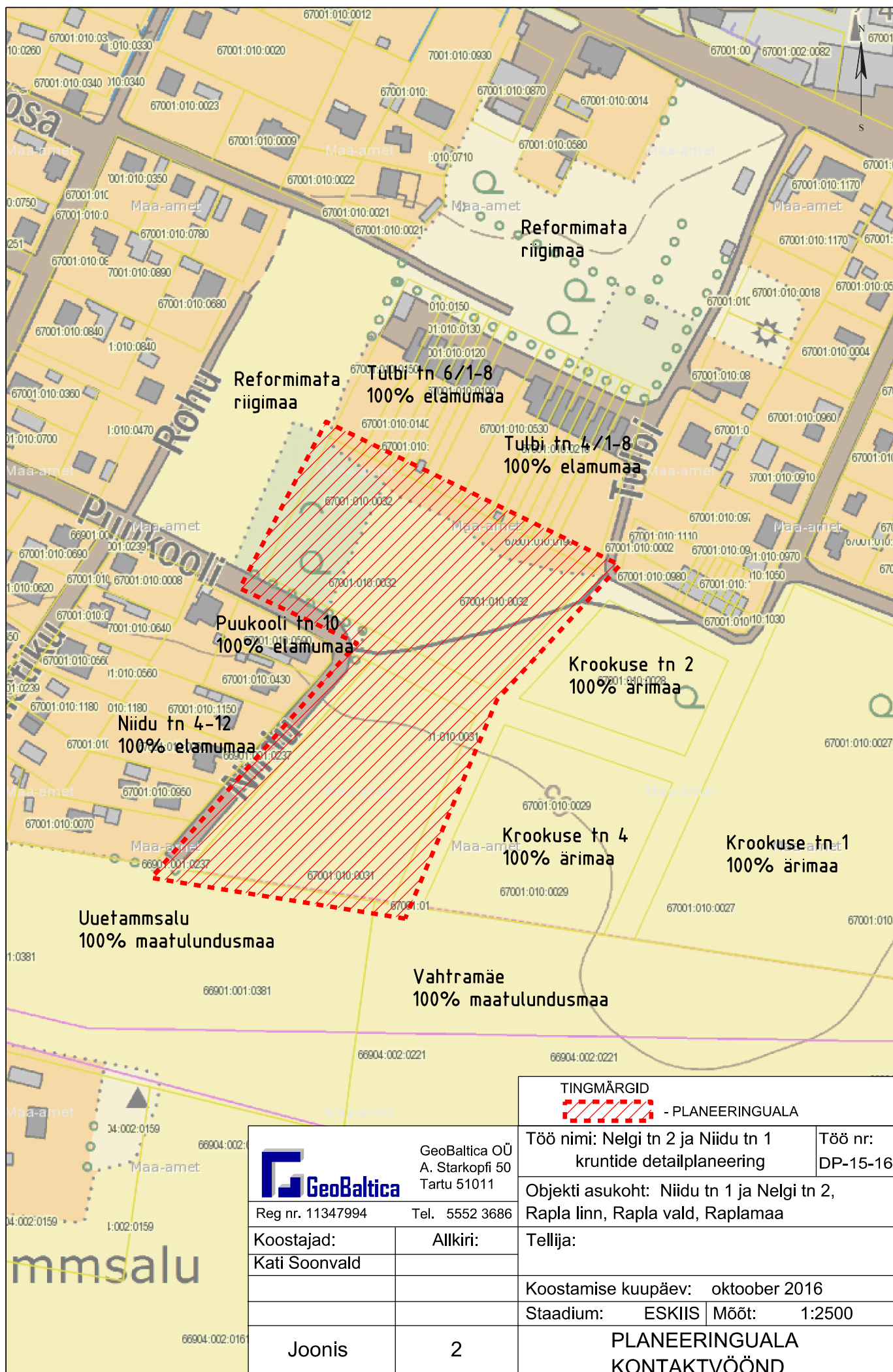
Koostamise kuupäev: oktoober 2016

Stadium: ESKIIS Mõõt: 1:10 000

Joonis

1

SITUATSIOONISKEEM



TINGMÄRGID



- PLANEERINGUALA



GeoBaltica OÜ
A. Starkopfi 50
Tartu 51011

Reg nr. 11347994

Tel. 5552 3686

Koostajad:

Kati Soonvald

Allkiri:

Töö nimi: Nelgi tn 2 ja Niidu tn 1
kruntide detailplaneering

Töö nr:
DP-15-16

Objekti asukoht: Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2,
Rapla linn, Rapla vald, Raplamm

Tellija:

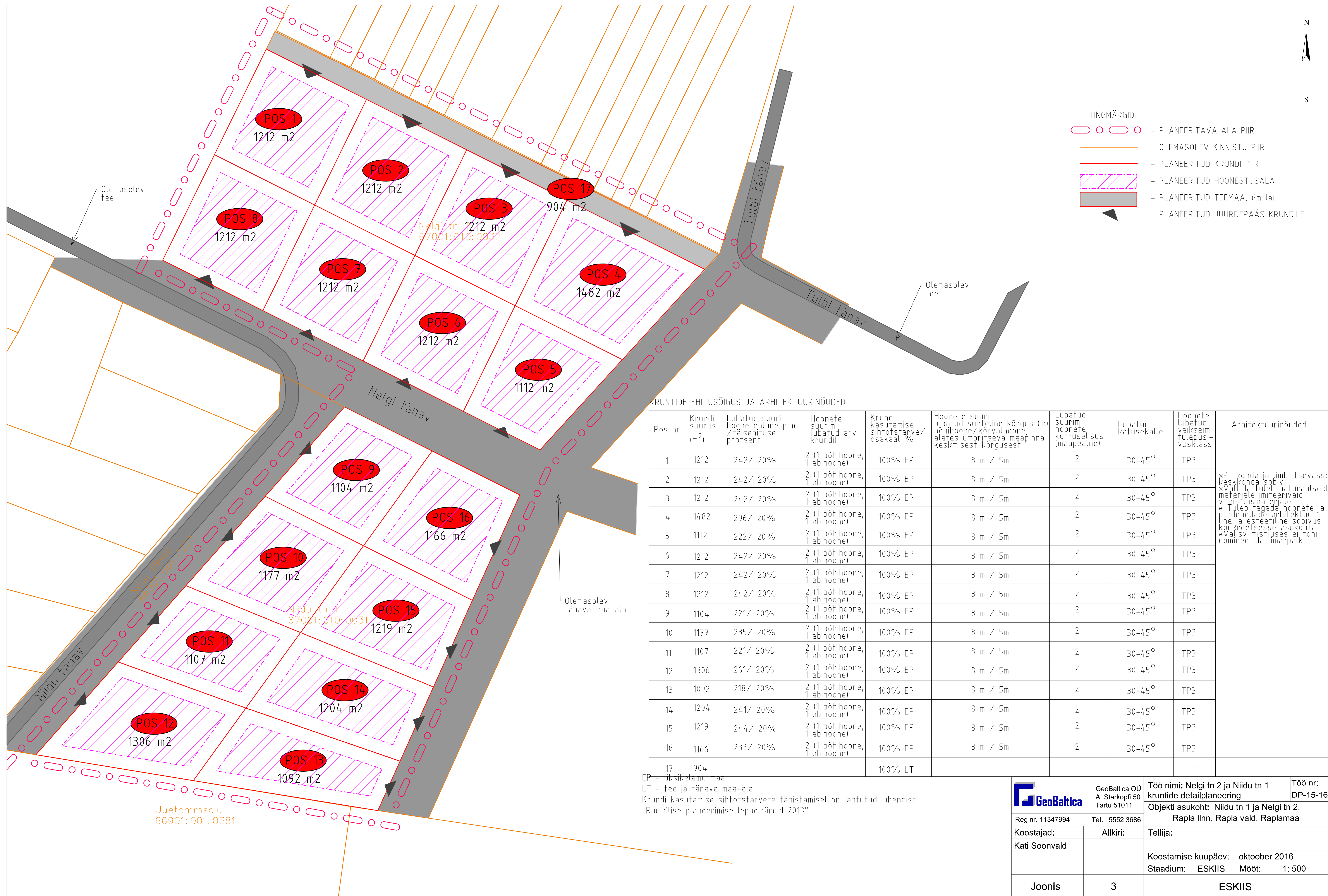
Koostamise kuupäev: oktoober 2016

Stadium: ESKIS Mõõt: 1:2500

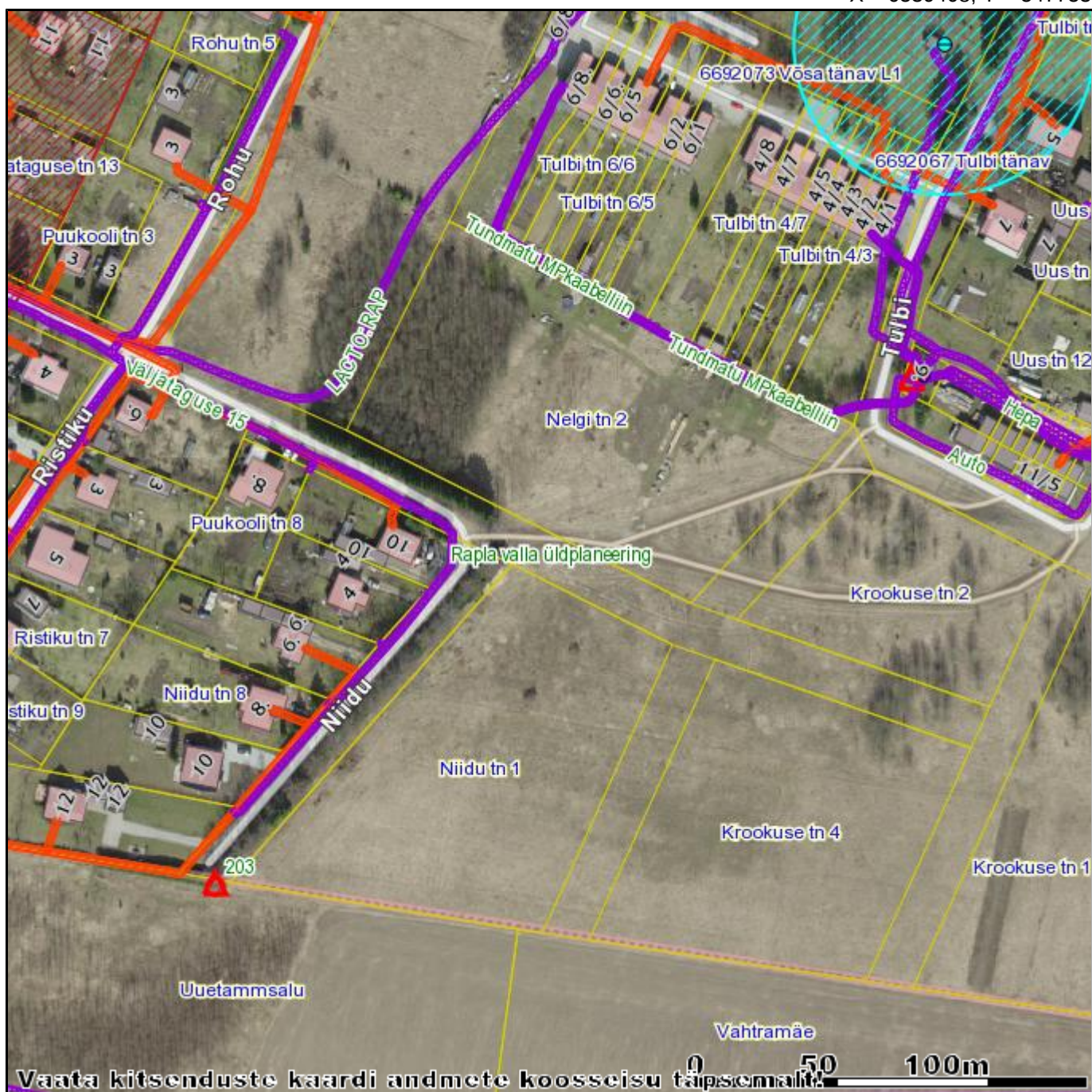
Joonis

2

PLANEERINGUALA
KONTAKTVÖÖND



X = 6539408, Y = 547753



M 1:2000

Keskkonnakaitse objektid - kaitstav loodusobjekt - nitraaditundlik ala - vääriselupaik - kaitstav loodusobjekt - keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid - geoloogilised piirangud - kultuurimälestis - planeeringuala - riigikaitse maa - geodeetiline märk - kultuurimälestis - saasteallikas Veekaitse objektid - allikas, karst - maaparanduse reg. võrk - sanitaarkaitseala - veehaare - veekogu - eesvool - rannajoon - allikas, karst - sanitaarkaitseala - veehaare	Tehnorajatised - alajaam - gaasiehitis - lennuväli - surveehitis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis - elektriliin - gaasitorustik - raudtee - surveehitis - survetorustik - tee - telekom. liin - vee- ja kanal. torustik - talumiskohustusega tehnorajatis - alajaam - gaasiehitis - surveehitis - telekom. mast - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitse piirangud - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaarde piirangud Keskkonnakaitse piirangud - kaitseobjekti piirangud - kaitsmata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod. märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitse kitsendused Tehnorajatistest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähiümbrus - liinirajatis kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveeadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	--

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta