

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Rapla linnas Kevade tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine. Antakse lahendus tehnovõrkude rajamiseks, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse lahendamine, määratakse vajalikud servituudid, seatakse heakorra ja keskkonnakaitse abinõud. Lähtematerjalid:

- Rapla Valla volikogu otsus nr.2 30.jaanuar 2009 a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- maa-ala geodeetiline alusplaan (M 1:500)
- Rapla valla üldplaneering
- Rapla valla ehitusmäärus
- EV Planeerimisseadus
- EV Ehitusseadus
- Eesti Projekteerimismid

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Rapla valla üldplaneering.

Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 4700 m². Kevade tn 2 kinnistu paikneb Rapla linna tiheasustatud ala loodeservas. Kirdest piirneb kinnistu Alu teega ja kagust Kevade tänavaga. Edelast külgneb planeeringuala Kevade tn 4c tootmismaaga ja loodest Laadamäe tn 1 elamumaaga.

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüks:

- Kevade tn 2, katastritunnus 67001:001:0021, pindala 4637 m², katastri sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Planeeringuga käsitletav maa-ala ning selle lähiümbrus asub suhteliselt rahulikus linnaosas. Krunti katab võsastuma hakkav linnasisene heinamaa. Alu tee ääres paikneb tänavajoont rõhutav kõrghaljastus. Planeeringuala reljeef on tasane, väikese kaldega lõuna suunas.

Liikluskorraldus

Vaadeldav maa-ala piirneb Alu teega ning Kevade tänavaga. Mõlemad teed on asfaldkatendiga ning kahesuunalise liiklusega. Juurdepääsuks planeeringuala kruntidele näeb planeering ette uue sissesõidutee rajamise, mis lähtub Alu teelt. Juurdesõidutee on planeeritud kas kivikatendiga või peenkillustik kattega ning on

kahesuunalise liiklusega. Lubatud on nii vasak kui ka parempöördes kruntidele sisenemiseks ja väljumiseks. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Planeering ei muuda olemasolevat, toimivat liikluskorraldust.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kevade tn 2 kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks. Hetkel on Kevade tn 2 kinnistu sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa ning niimoodi Rapla valla üldplaneering seda ala ka käsitleb. Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi võib ühiskondlike hoonete sihtotstarbega maa-alale ehitada ka elamuid, eelkõige suuremahulisi korterelamuid, ridaelamuid või segafunktsiooniga hooneid. Lähtudes Rapla linna praegustest üldistest arenguprintsiipidest on ebaotstarbekas reserveerida linnastruktuuris vakantset kinnistut büroohoonele või korterelamule kuna puudub vajadus piirkonnas ühiskondlikke hooneid rajada. Vaadeldes Alu tee äärset hoonestust selgub, et suuremamahulised eramud, mis järgivad väljakujunenud tänavajoont sobivad olemasolevasse miljöösse.

Planeering teeb ettepaneku sihtotstarbe muutmiseks, muutes sihtotstarbe - ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbeks - pereelamumaa (EP).

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneering teeb ettepaneku moodustada kaks uut krunti ning teeb ettepaneku aadresside määramiseks. Planeeritavate kruntide suurused ja sihtotstarve on planeeringu ettepaneku kohaselt järgmised:

- Alu tee 2a - pindala 2324 m², sihtotstarve 100% pereelamumaa(EP).
- Alu tee 2b - pindala 2313 m², sihtotstarve 100% pereelamumaa(EP).

Ehitusõigus

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt on planeeringuala mõlemale krundile antud üks hoonestusala. Hoonestusala on ette nähtud uue elamu ja ühe kõrvalhoone püstitamiseks. Hoonestusaladel ehitistele ette jäävad puud on lubatud likvideerida. Planeeritud hoonestusalad on suure pindalaga (üle 500 m²), et oleks võimalik ehitada suuremahulisi eramuid (paarismaju), mis sobivad Alu tee äärsesse väljakujunenud hoonestusse.

Hoonestusala parameetrid ja ehitusõiguse näitajad on välja toodud joonisel "Põhijoonis."

Arhitektuurinõuded

Hooned planeeringualal võivad olla kuni kahekorruselised ning kuni 8.5m kõrgused (maapinnast katuseharjani). Hooned peavad olema viilkatusega ning katusekalle traditsiooniline ning iseloomulik Alu tee äärsele hoonestusele. Katuseharja suund peab olema paralleelne Alu teega. Fassaadikatte materjalidest ei ole elamutel lubatud kasutada plekki ning selle analooge. Välisviimistluses tuleb kasutada kas puitu (laudvooderdus), kivi, krohvi ning võimalusel järgima ümbritsevate eramute stiili ja laadi. Ehitatavad majad peavad jääma peafassaadiga Alu tee poole. Katusekattematerjalide valikul piiranguid ei seata.

1.4 HEAKORRASTUS

Heakorrastus. Piirded.

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Detailplaneeringualal on lubatud likvideerida kõrghaljastus hoonestusalalt kui puud jäävad hoonetele ette. Krundid haljastatakse ehitusprojekti raames koostatud eraldi haljastusprojekti kohaselt. Planeering annab soovitusel panna rõhk kõrghaljastuse rajamisele, mis tõstab piirkonna väärtust elukeskkonnana veelgi. Piirete rajamine on lubatud. Piirete maksimaalne kõrgus võib olla max 1,3m. Lubatud on rajada nii plankaed kui ka võrkaed kombinatsioonis hekiga. Piirete rajamise korral peab väravate laius olema vähemalt 4m.

1.5 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringuala ei ole liigniiske. Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse projekteeritud maapinna kallete abil haljasaladel pinnasesse. Sadevete juhtimine ühiskanalisatsioonitrassi on keelatud. Jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete kogumisega. Selleks on kruntidele ette nähtud prügikonteinerid, mille täpsem asukoht määratakse ehitusprojekti koosseisus. Prügi äraveoks sõlmitakse leping jäätmekäitlusettevõttega. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud juurdesõidutee kaudu.

1.6 TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on vähemalt 8 meetrit. Planeeringualal on hoonestusalad naaberkinnistute hoonestusaladest piisavalt kaugel. Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdesõidutee kaudu. Kustutustöid on võimalik teostada ka tänavalt. Planeeritavad elamud on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP3. Lähim tulekustutuseks vajalik tuletõrjehüdrant asub planeeringuala kagunurgas Alu tee ja Kevade tn ristis.

1.7 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid.

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.

Antud territooriumil on elavus ööpäevaringselt tagatud.

Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Naabrivalve süsteemi loomine on antud piirkonnas asjakohane. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

Rapla valla interneti kodulehel olevale infole tuginedes patrullib Rapla linnas regulaarselt AS G4S. Nimetatud asjaolu tõstab turvalisuse tunnet nii piirkonnas kui ka kogu Rapla linnas.

1.8 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Eesti elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310, prg.15 lõige 4)

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17 Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6meetrit.

Kaugus veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5meetrit.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorust ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Kitsendused

Kitsendusi planeeringuga seatud ei ole.

Servituudid

Planeering teeb ettepaneku seada planeeringuala kinnistutele teeservituut planeeritava juurdepääsutee ühiseks kasutamiseks.

Planeering teeb ettepaneku seada servituut planeeringuala krunte läbivatele sidekaablitele.

1.9 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Detailplaneeringualal või selle vahetus läheduses on olemas elektriõhuliin, sidekaabel ning Rapla linna ühisveevärgi veetrass ja kanalisatsioonitrass. Planeeringuala läbivad kaugküttetrassid ei ole kasutuses ning likvideeritakse.

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr.160591.

Kevade tn 2 detailplaneeringualale planeeritavale kruntidele nr 1 ja nr 2 näha ette 2-kohalised liitumiskilbid Leivatehase AJ F9 olemasolevatele mastidele vastavalt nr 6 ja nr 4. Kilbist edasi veab tarbija ise oma vajadustele vastava kaabli. Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud maakaabli kaitsevööndiga 1m ja 0,4 kV õhuliini kaitsevööndiga 2m.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Kinnistu ühisveevarustuse tagamiseks projekteerida olemasolevast Alu tee veetorust (PE de 90mm) eraldi väljavõtted, eraldades maakraanidega kinnistu piiril. Veetorustik projekteerida vastavalt kehtivatele ehitus- ja projekteerimismisnormidele.

Kinnistute ühiskanalisatsioon projekteerida Alu tee pool olemasolevatesse kanalisatsiooni kaevudesse (joon KK9, KK10). Sade ja pinnavete kuhtimine kanalisatsiooni on keelatud. Kanalisatsioonitorustik projekteerida vastavalt kehtivatele ehitus- ja projekteerimismisnormidele.

Kinnistu mitmeks jagamisel lähtuda „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusest“ ja kohalikust regulatsioonist „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumise ja nende kasutamise eeskiri“.

Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute alla jäävate torustike ümberehituseks projekteerida Alu tee 11 kinnistut mööda kanalisatsioonitorustik kaevu KK9 ja veetorustik maakraani V17. Rajatava ja olemasoleva kanalisatsioonitorustiku liitumiseks projekteerida kaev. Alu tee 20 kanalisatsioonitorustik projekteerida kaevu KK9 ja veetorustik ühendada maakraaniga V16.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja projekt kooskõlastada veeettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

Sadeveed

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel planeeritud kallete abil pinnasesse. Sadevete juhtimine tsentraalsesse kanalisatsiooni trassi on keelatud.

Sidevarustus

Elion Ettevõtted tehnilised tingimused nr.12410878.

Kevade tn 2 Alu tee poolses ääres asub Elioni maakaablitrass ning kaablijaotuskapp RPL 442. Olemasoleva maakaablitrassi asukoha mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aktsiaseltsilt. Detailplaneeringu koostamisel planeerida kinnistul asuvast kaablijaotuskapist RPL 442 maakaablitrassid mõlemale sellele kinnistule planeeritavale uuele elamule. Detailplaneeringu koostamisel näha vajadusel ette olemasoleva maakaabli ümbertõstmine vältimaks selle sattumist planeeritava hoone või rajatise alla.

Küttevarustus

Kavandatavate hoonete küttevarustus on planeeritud lokaalsena, võimalik on nii elektriküte kui ka tahkel kütusel töötav katel. Eelistada tuleks keskkonnasäästlike küttevariante.

Koostas:

P.Uring