SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneering asub Alu alevikus.

Planeeringu ala hõlmab nelja katastriüksust :

Männi tn 3 (66904:005:0094) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 1754 m2,

Männi tn 5 (66904:005:0093) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 1801 m2

Männi tn 7 (66904:005:0092) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 1740 m2

Männi tn 9 (66904:005:0091) sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 1565 m2  
  
Detailplaneeringu eesmärk on kinnistutele Männi tn 3, Männi tn 5, Männi tn 7 ja Männi tn 9 ehitusala määramine, ehitusõiguse andmine, arhitektuurehituslike tingimuste määramine, juurdepääsuteede lahendamine, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine, tehnoloogiliste võrkude paiknemise ja varustatavuse väljaselgitamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine.

1. Alusmaterjalid

* Planeeringu algatamise taotleja: Stipend Real Estate OÜ volitatud esindaja Kristjan Aller, kodanike Jana Koppeli ja Tõnu Reimaa taotlus Rapla Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks.
* Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta 30.05.2013 nr 22
* Rapla Valla üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011
* Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
* Rapla valla ehitusmäärus
* Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Jaagu Kinnisvara poolt 09.02.2014 koostatud maa-ala geodeetilist alust M 1:500 töö nr 2014-10. Koordinaadid on määratud L-EST 97 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

1. Olemasolev olukord:

Männi tänava äärsete kinnistute detailplaneeringu ala asub Rapla üldplaneeringuga määratud Alu-Rapla-Valtu tiheasustusalas, Alu aleviku põhjapiiril. Planeeritav ala pind on ca 0,92 ha.

Männi tn 3 kinnistu omanik on Jana Koppel

Männi tn 5 kinnistu omanik on Tõnu Reimaa

Männi tn 7 kinnistu omanik on Kairi Karu

Männi tn 9 kinnistu omanik on Stipend Real Estate OÜ, juhatuse liige Janar Kirss

Planeeritavat ala ümbritseb kolmest küljest teed: põhjast 6690092 Sikeldi-Koigi tee, idast 6691002 Lao tänav ja lõunast 6691005 Männi tänav. Lääne küljes on naabriks Männi tn 1 kinnistu. Pinnasereljeef on suhteliselt tasane ühtlase kaldega ida suunas.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus, on vaid mõni üksik puu.

Veetrassi liitumispunktid on olemas Männi tänava 3;5 ja 9 kruntidele.

Planeeringu alal puuduvad kanalisatsiooni liitumispunktid. Lähim kanalisatsiooniga liitumispunkt asub Kuuse tänaval, mis on 60m kaugusel krundist nr 9. Selleks peab trass läbima Männi tn 10 või Männi tn 8 krunti .

Planeeringuala läbib sidekaabel ja sidekaevud asuvad kruntidel 3;5;9, krundil 7 puudub sidekaabel.

Kinnistutel Männi tn 7 ja Männi tn 9 on elektri liitumine olemas, Männi tn 3 ja Männi tn 5 elekter puudub.

Planeeritaval maa-alal ei ole muinsuskaitse ega looduskaitsealuseid objekte.

1. Planeerimislahendus  
     
   4.1 Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeritav maa-ala koosneb neljast eraldi kinnistust. Kõikide kruntide sihtotstarve on 100%elamumaa.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivat Rapla valla üldplaneeringut. Planeeritav ala asub Rapla valla detailplaneeringu kohustusega maa-alal ja ei ole üldplaneeringut muutev.  
Planeeritavale elamukrundile kavandatakse ühepereelamute ja nende abihoonete rajamine. Krundile võib ehitada kuni 2 hoonet (1eluhoone ja 1 abihoone, lisaks välikamin, grillkoda ja kasvuhoone). Hooned võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele.

Ehitusalune pind määratakse elamuehituse projektiga ja projekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla valla arhitektiga.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:  
 lubatud korruselisus 1 korrus  
 välisviimistlusmaterjalid kivi, krohv või puitlaudis;  
 katusekalle viilkatus, kaldega 30-45 kraadi, kõrvuti

asetsevate  
 hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete   
 erinevusi või suurt kallete vahelduvust;   
 põhihoone katuseharja suund paralleelne või risti tänavaga;  
 piirded puitlippaed, metallvõrkpiire (piirde võib

dubleerida hekiga) kõrgus 1,2-1,5m; vältida

osaliselt piiretega  
 ümbritsetud õuealade rajamist

Ehitiste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 vastu võetud määrusest 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 4,0m Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse ehitise projekteerimise käigus.. Hooned tuleb ehitada põhijoonisel näidatud hoonestusala piiridesse. Planeeritud hoonete omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 8m.

* 1. Teed ja liiklus.

Männi tn 3, Männi tn 5 kinnistute juurdepääs on planeeritud Männi tänavalt ja Männi tn 7 ja 9 juurdepääs Lao tänavalt. Teenindava transpordi mahasõidud on võimalik ehitada krundile 9 Männi tänavalt ja kruntidele 3;5 ja 7 Seli-Koigi teelt.  
Mahasõiduks arvestada järgmisi tingimusi: mahasõidu teekate ehitada laiusega 4,5m, mahasõit ehitada tänava suhtes täisnurga all; krundisisene tee laiusega 3m.  
 Parkimiskohad on lahendatud kinnistu piires. Vastavalt EVS 843:2003, tabel 10.2 peab planeeritavatele kruntidele ette nägema 3 parkimiskohta.

Nii Männi kui ka Lao tänavale ei planeerita kõnniteed, kuna liiklustihedus on väga väike.

* 1. Haljastus ja heakord

Kruntidel puudub haljastus. Haljastuse rajamist alustatakse koos ehitustöödega. Kruntidele rajatakse piirdeaiad maksimaalse kõrgusega 1,5 m.  
Olmejäätmete kogumine toimub krundil paiknevasse konteinerisse ja äravedu vastavalt Rapla valla korraldatud jäätmeveo rakendamise määrusele 30.12.2010 nr 25.

Jäätmete konteineri asukoht määratakse hoone projektiga.

Pereelamutes tekkivate biojäätmete kompostimine peab toimuma oma kinnistul.

Sademeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse pinnasesse oma krundi piirides.

* 1. Tuleohutus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.okt 2004 määrusele nr 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähim tuletõrje veevõtuhüdrant, tootlikkusega 10 l/sek, asub Rapla linnas Alu tee ja Kevade tänava ristmikul (proj. alast 2600m), lähim veemahuti 100m³ on Alu alevikus Amaksi töökoja juures, värava kõrval, 300m kaugusel planeeringualast.

Planeeritud uute üksikelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3 ja kujast tingitud minimaalseks vahekauguseks 8m. Juhul kui on vajadus ehitada hooned lähemale kui 8m, siis tuleb hoonetele projekteerida täiendavad tuleohutusmeetmed – rajada hoonetele tulemüürid vms.

* 1. Keskkonnakaitse abinõud:

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

-haljastuse rajamine

-jäätmete kogumine ja äravedu

-veevarustus tsentraalsest veevõrgust

-reovee kanaliseerimine aleviku ühiskanalisatsioonivõrku või paigaldada ajutine   
 kogumismahuti.

* 1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veetrassiga liitumine on kooskõlastatud Matsalu Veevärk AS-iga.

Krundile 7 veetrassi liitumispunkt viiakse läbi krundi 9.

(seatakse servituut trassile). Kruntidel 3;5;9 on liitumispunktid olemas.

Lähim olemasolev kanalisatsiooniga liitumispunkt asub Kuuse tänaval, mis on 60m

kaugusel krundist nr 9, selleks peab trass läbima Männi tn 8 krunti (planeeritud

trassi asukoht on krundi omanikuga kooskõlastatud). Erandina võib hoonestatud ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal, kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni, uute ja rekonstrueeritavate ehituste puhul kasutada reovee kohtkäitlusviisidest reovee kogumist kogumismahutisse. Antud juhul antakse reovee kohtkäitlusluba kuni kaheks aastaks, kusjuures kinnistu omanik peab endale võtma kohustuse tähtaja möödumisel kinnistu ühiskanalisatsiooniga liitumiseks. Kui kohtkäitlusloa lõppemise tähtajaks pole ühiskanalisatsioon valminud, võib luba erandkorras pikendada. (Kinnitatud Rapla Vallavolikogu 27. Novembri 2003 määrusega nr 42, Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri).

Vihmaveed hajutatakse oma krundi piires.

* 1. Elektrivarustus.

Elektrivarustus on tagatud 0,4kv elektrivõrgust kruntidele 7 ja 9, kruntidele 3 ja 5 on

projekteerimistingimused saadud Loo Elekter AS-ilt nr 68-2014.

* 1. Telekommunikatsioon.

Krunte 3;5 ja 9 läbib AS Elion sidekaabel, sideühendus projekteerida vastavalt projekteerimistingimustele.

* 1. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadm

Kuritegevuse ohjamise probleemidele tuleb läheneda komplektselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on

luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab

arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrusega. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste

probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning

keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada

võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste

kohtade tekkimist vältida.

ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada

mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgselt läbi

arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala

lomulikku jälgitavust ja kaitstust.

KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt

hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsustes nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi.

Seletuskirja koostas: Jaak Müürsepp