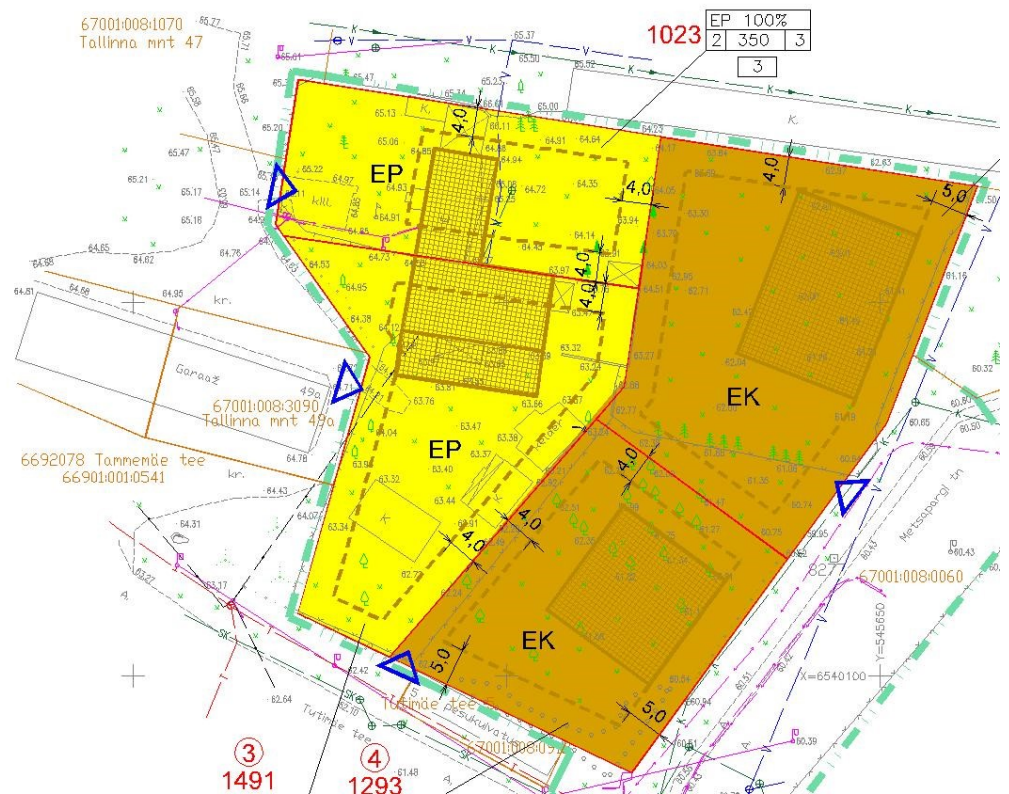


TALLINNA MNT 49 KINNISTU DETAILPLANEERING



Joole Kuljus

Kaiti Maasikmäe
5110933
Kaiti@tartueke.ee
Rein Ailt
56159652
volitatud arhitekt 7 tase
reinailt26@gmail.com

Tallinn

22/04/2025

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavolikogu 28.04.2017 otsus nr 21 detailplaneeringu algatamine
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 27.04.2017

SELETUSKIRI

1. Üldosa
 - 1.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid
 - 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta
2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus
 - 2.1. Planeeringuala maakasutus
 - 2.2. Juurdepääsud ja teed
 - 2.3. Haljastus ja maastik
 - 2.4. Tehnovõrgud
 - 2.5. Kitsendused
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
4. Vastavus üldplaneeringule
5. Planeerimise lahendus
 - 5.1. Planeeritava ala krundijaotus ja maakasutus
 - 5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded
 - 5.3. Kruntide ehitusõigused
 - 5.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad
 - 5.5. Piirded
 - 5.6. Liiklus ja parkimiskorraldus
 - 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 5.8. Vertikaalplaneerimine ning sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine
 - 5.9. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus
 - 5.10. Tehnovõrkude lahendus
 - 5.11. Veevarustus
 - 5.12. Reovee kanalisatsioon
 - 5.13. Elektrivarustus
 - 5.14. Küttevarustus
6. Keskkonnatingimused
 - 6.1. Keskkonnakaitse
 - 6.2. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
7. Servituutide vajaduse määramine
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- 9. Planeeringu elluviimine
- 10. Planeeringuala tehnilised näitajad

LISAD

Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 372901
Kaugkütte tehnilised tingimused nr 23TT-08244
Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang

JOONISED

DP 1	Asukoha skeem	M 1/5000
DP 2	Tugiplaan	M 1/500
DP 3	Põhijoonis	M 1/500
DP 4	Tehnovarustus	M 1/500
Illustreerivad joonised (3)		

KOOSKÕLASTUSED

1. ÜLDOSA

Planeeringu eesmärk on kahe üksikelumumaa ja kahe korterelalumumaa moodustamine 5560 m² elumumaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine kahe uue korterelamu ehitamiseks.

Planeering koostatakse Joole Kuljus-Triik (Kuljus-Triik) tellimisel.

1.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

1. Joole Kuljus-Triik ning Rapla valla vahel sõlmitud haldusleping;
2. Joole Kuljus-Triik ja Rapla valla vahel sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks;
3. Rapla valla üldplaneering;
4. Ehitusseadustik;
5. Planeerimisseadus;
6. Maaüksuse plaan;
7. Omandiõigust tõestavad dokumendid.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ poolt 29.09.2017 koostatud maa-ala plaani tehnovõrkudega, töö nr 2017-125.

2. PLANEERIGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Rapla linnas lõunaosas Tallinna maantee, Tutimäe tee ja Metsapargi tänavate vahelisel alal. (vt joonis DP2,).

2.1. Planeeringuala maakasutus

Planeeringuala moodustab Tallinna mnt 49 elumumaa ja osa Metsapargi tänava transpordimaast. Planeeritava ala suurus on 7497 m². Ehitisregistri andmetel asub planeeritaval alal elamu, kuur, kuur-ait ja pesuköök-garaaž. Elamu on kasutuses kahe leibkonna poolt kahe paariselamuna sõltumatute sissepääsude ja ruumikasutusega.

2.2. Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs planeeritavale alale toimub hetkel Tallinna maantee poolt garaažide juurdesõidutee kaudu ja Tutimäe teelt.

2.3. Haljastus ja maastik

Planeeritava ala lääneosa on kasutuses hoonetevahelise õuealana, idapoolne osa kaetud osaliselt kõrghaljastusega ja valdavalt

murukattega. Maapind on ühtlase langusega ida poole. Kõrgusarvud on vahemikus 60.54÷65.22 (Balti süsteemis)

2.4. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal asuvad Tallinna mnt 49 kinnistut teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorud, elektri ja sideliinid. Läbivad tehnovõrgud puuduvad.

2.5. Kitsendused

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

1. Elektri õhuliini kaitsevöönd 2+2 m;
2. Telia sideliini kaitsevöönd 1+1 m;

3. PLANEERIGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSD SEOS

Planeeringuala asub Rapla linnas ümbritsetuna põhja poolt viiekorruseliste korterelamutega ja lõuna poolt kolmekorruseliste elamute garaažide ja lasteaiahoonega. Tallinna maantee ääres on mõned üksikud väiksemad 1,5 korruselise mahuga elu ja ühiskondlikud hooned. Hoonete vahel on vabaplaneeringule omaselt kujundatud kõrghaljastus leht ja okaspuud ning pöösad. Kaugus Tallinna maanteeni ca 100 m. Kaugus Rapla keskusele 900 m ja kaugus Tallinnani 50 km.

Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud:

- -----

Planeeritava ala lähiümbruses on algatatud:

- -----

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering koostatakse vastavuses Rapla valla üldplaneeringuga, millega sätestatud olulisemad planeerimispõhimõtted on järgnevad:

- Tagatakse hoonete sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda;
- Korterelamute suurim korruselisus on kuni 3+katusekorrus;
- Korterelamu krundi koormusindeks KKKI mitte üle 150;
- Avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud) peavad moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- Krundi suurus peab sobituma ümbritsevate kruntide suuruste ja väljakujunenud struktuuriga;
- Planeeringuala parkimine lahendatakse praeguse Tallinna mnt 49 kinnistu piires nähes ette vähemalt 2 parkimiskohta korteri kohta.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS.

5.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva 5560 m² suuruse hoonestatud elamumaa jagamisel kaks üksikelumumaad suurustega 1023 ja 1476 m² ja kaks korterelamumaad suurustega 1757 ja 1304 m². Üksikelumumaadele jäävad olemasolev paariselamuna kasutatav väikeelamu ja abihooned. Moodustatavad korterelamumaad on hoonestamata ja sinna nähakse kummalegi ühe korterelamu ehitus. Kavandatavast maakasutusest annab ülevaate joonis (vt joonis DP 3).

Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/pos nr /aadressi ettepanek	Planeeringu-eelne pindala	Planeeringu-eelne maakasutus	Planeeringu-järgne pindala (m ²)	Planeeringu-järgne maakasutus
Pos 1	5560	Elamumaa	1023	Üksikelumumaa
Pos 2			1757	Korterelamumaa
Pos 3			1503	Üksikelumumaa
Pos 4			1277	Korterelamumaa

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.

5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded.

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

Kuna planeeritavate korterelamute kruntide vahetus naabruses asuvad mitmed viiekorruselised elamud on planeeritavad kaks korterelamut ette nähtud kolme maapealse korrusega ja ühe katusekorrusega. Lisaks arvestades reljeefi on elamutele ette nähtud keldrikorrus ligipääsudega Metsapargi tänava poolt. Valitud lahendust toetab ka asjaolu, et planeeritavate korterelamute krundid asuvad madalamal võrreldes ülejäänud planeeritava alaga (olemasolev Tallinna mnt 49 paariselamu ja abihooned) ja naabruses asuvate korterelamutega.

Planeeritava korterelamu mahulist lahendust tutvustavad lisatud asendiplaan, visualiseeringud ja veebis nähtav video:
https://www.youtube.com/watch?v=W_0nXvi9Tlw.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Korterite arv max	Krunt pos nr 2; 16 korterit; Krunt pos nr 4; 14 korterit
Katusekalle ja harja suund	15-45°, Võimaluse paralleelne või risti teepoolse kinnistupiiriga
Hoone maks. kõrgus	Korterelamul 16 m, üksikelamul 9 m, abihoonel 6 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Hoonestuse arhitektuurses ilmes arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ehitusliku miljööga. Välisviimistluse materjalid täpsustatakse hoone tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on krohv, klaas, puit. Keelatud on kasutada ümarpalki. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Katusekatteks on keelatud kasutada ümarmaterjali, rookatet ja imiteerivaid materjale.
Hoone tulepüsivusaste	TP2 ja TP3

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasle või naabri nõusolekul ja tule levikut takistavate abinõude kasutamisel.

5.3. Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on kaksikelamu sektsioon (11102), kolme või enamaa korteriga elamu (11220), elamu, kooli vms abihoone (12744), veejaotustorustikud (22220), kanalisatsiooniehitised (22230), elektri jaotusvõrgud ja sideliinid (22240). Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarbest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis. Elamumaadele on ette nähtud ühe põhihoone ja kuni kolme abihoone ehitamine.

Määratud on planeeritavate korterite maksimaalne arv: krundil pos nr 2 16 korterit ja krundil pos nr 4 14 korterit.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi siht-otstarve	Hoonete suurim arv krundil põhihoone + abihone	Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Põhihoone/abihoone suurim lubatud kõrgus (m)
Pos 1	1023	EP 100%	4 (1+3)	350	1+K	9/6
Pos 2	1757	EK 100%	4 (1+3)	550	3+K	16/6
Pos 3	1503	EP 100%	4 (1+3)	350	1+K	9/6
Pos 4	1277	EK 100%	4 (1+3)	450	3+K	16/6
Kokku	5560			1700		

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“:

EP – üksikelamu maa

EK – korterelamu maa

5.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud vajalikest hoonete vahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Joonisel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud vahekaugusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Rajatavate hoonete tulepüsivusklass on korterelamul TP2 ja üksikelamul TP3. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutuskaja olema vähemalt 8 meetrit.

Hoonestusala väljaspool on keelatud ka varikatuste ehitus. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskaja ning naabusõiguse kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Hoonestusala on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis.

5.5. Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Krundi piirile võib rajada kuni 1.5 m kõrguse piirde. 1,8 m kõrguseid ja tihedamaid piirdeid võib ette näha ainult avaliku tee või tänava poolisel küljel.

Piirded peavad olema üldjuhul läbipaistvad (näiteks puit-, vörk- või keevispaneelid koos hekkide mahuga). Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga,

hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistluse materjalidega. Piirete asukohad ja materjali valik täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

5.6. Liiklus ja parkimiskorraldus

Hoonestatud üksikelumumaadele säilib olemasolev ligipääs Tallinna maantee poolt mööda garaažide juurdesõiduteed läbi reformimata maa Planeeritavatele korterelumumaadele on ette nähtud eraldi juurdepääsud Metsapargi tänavalt ja Tutimäe teelt.

Parkimine on kavandatud kruntide siseselt. Üksikelumumaadele on kummalegi ette nähtud 3 sõiduauto parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvestus EVS 843:2016 tabel 9.2 järgi üksikelamu juures 3 kohta.

Korterelumumaadele on ette nähtud 32 (pos nr 2) ja 28 (pos nr 4) sõiduauto kohta.

Parkimiskohtade arvestus vastavalt lähteülesandele 2 sõiduauto parkimiskohta iga kavandatava korteri kohta.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina keskkonna tehislise elementide (hooned, teed, tehnovõrgud) kõrval. Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Prügikonteinerite paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal krundil eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kruntide maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel DP2.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teest eemale. Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti. Suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandada. Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga, kui on teada hoonete ja tee täpne asukoht.

Pinnasesse immutatav sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja

sademevee reostusnäitajatele, piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ seatud nõuetele.

Sademevesi immutatakse krundisiseselt. Kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et planeeringuala kruntidelt lähtuvat sademe ja lumesulamise vett ei juhitaks naaberkruntidele ega teemaale. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sadevete ära juhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

5.9. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Siseministri 16.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Välise tuletõrjeveevarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest.

Paariselamu tuleohutuse tasemeks on määratud TP3. Korterelamu tuleohutuse tasemeks on määratud TP2 või TP3. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitsenormidega nõutavad kujad – minimaalselt hoonetevaheline kaugus 8 meetrit. Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud kruntidele.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud planeeritava ala kaguosas asuvast kustutusvee hüdrandist. Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohani.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

(vt joonis DP1 ja DP3)

5.10. Tehnovõrkude lahendus

Piirkonnas on ühisveevärk ja kanalisatsioon. Uute hoonete tehnovõrkude paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtte tehnilistele tingimustele. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel aja kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

5.11. Veevarustus

Planeeritavate korterelamute veevarustus lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS teostusjoonistele Metsapargi tänava liitumistorustikust. Liitumispunktid on ehitatud kinnistupiirist 1 m kaugusele tänavamaale. Maakraan DN 25. Liitumispunkti ühendusteks tohib kasutada ainult keevisliitmikke.

Veemõõdusõlm rajatakse hoonesse välisseina lähedale. Veemõõdiku konsool peab vastama mõõtjale DN 15.

Olemasoleva säilitatava paariselamu jaoks on Mahlamäe tn 6b üldkasutatava maa (66801:001:0451) lõunaosas rajatud kaks liitumiskraani, millest on rajatud eraldi torustikud kummagi paariselamu pooleni. Veetorule ja kanalisatsioonitorule on krundi pos nr 1 piires määratud ca 120 m² servituudiala (IKÕ) torustiku valdaja ehk krundi pos nr 3 igakordse omaniku kasuks.

5.12. Reovee kanalisatsioon.

Planeeritavate korterelamute kanalisatsioon lahendatakse Rapla Vesi AS teostusjoonise kohaselt. Reoveed juhitakse Metsapargi tänavatorustikku. Liitumistorustik DN 150. Liitumispunktiks loetakse avalikul territooriumil asuv sobiv vaatluskaev.

5.13. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 372901. Elektrivarustuse jaoks rajatakse Kuuseheki alajaamast kaabelliin planeeritavate kruntideni. Liitumiskilbid rajatakse kinnistupiirile väljapoole avalikule maale. Võrguühenduse maksimaalsed läbilaskevõimed on pos nr 2 3x160A ja pos nr 4 3x100A.

5.14. Küttevarustus

Planeeritava kahe korterelamu kütte lahenduse aluseks on AS Utilitas Eesti 14.06.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08244. Ühendatav arvutuslik soojuskoormus on 0530 MW ja täpsustatakse projekteerimise käigus.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga hargnemissõlmest olemasoleval soojatorustikul DN250 Tutimäe tee kinnistul.

Ette on nähtud maa reserveerimine torustikule alates liitumisest läbi kinnistu pos nr 4 kuni kinnistuni pos nr 3.

Korterelamute soojusvarustuse edasisel projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Eesti konkreetset tehnilised tingimused.

Planeeritav soojatorustik vt joonis DP 4.

Variandina võib ette näha (toetav) kütte lahendus lokaalsete süsteemidega. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke kütelahendusi nagu maaküte ja päikesepaneelide kasutamine.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandada keskkonda reostavaid objekte. Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või

keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritaval ala ei ole.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale ning teistele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevusega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjast.

Seoses asjaoluga, et planeeringuala asub tänavate vahelisel alal tuleb elamute projekteerimisel näha ette vajadusel leevendavad meetmed müra normaaltaseme tagamiseks. Müra piirväärtus 60 ja sihtväärtus 55 dB vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71.

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse kruntidel asuvatesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitstust. Kui reostusjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

6.2. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisiselt. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndid määratakse põhilahenduse väljatöötamise käigus.

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

1. Veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd;
2. Elektri 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd 2+2 m;
3. Side maakaabli kaitsevöönd 1+1 m.

7. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringuga määratakse vajadusel tehnovõrkudele seatavad servituudid.

8. 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 valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eritatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus ehk ühiskasutatava ja eraala (Metsapargi tn, Tutimäe tee ja garaažide juurdepääsutee) selge eristamine ja piiramine;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

9. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Hoonestamata elamumaale ehitusloa väljastamise ajaks peab olema veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid ja liitumisvõimalused rajatud vastavalt detailplaneeringule.

Planeeringu realiseerimisel tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud omaniku poolt.

Detailplaneeringukohaste juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamise ning tänavaäärsete planeeritavale alale jäävate nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamise kohustus on arendajal ehk detailplaneeringust huvitatud isikul ning toimub tema kulul.

Hoonete eskiisprojektid koostatakse Rapla Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning koostada projektid võrguvaldajatega.

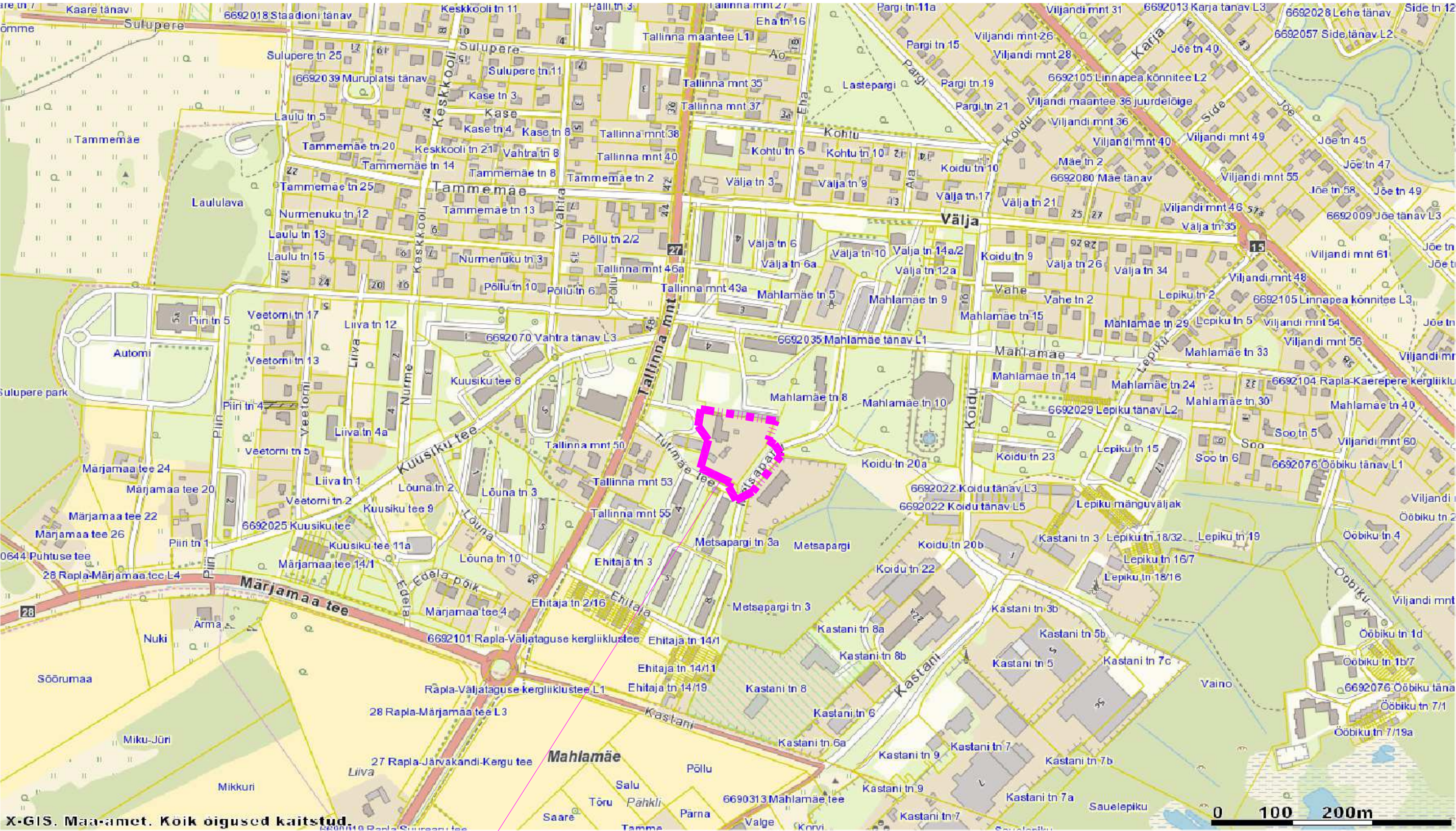
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõuetele täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	7497 m ²	
Krunditud maa bilanss:		
Planeeritud kruntide kogupind	5560 m ²	100%
üksikelamute maa	2526 m ²	45,4%
korterelamute maa	3034 m ²	54,6%
Suletud brutopind kokku	5400 m ²	
Parkimiskohtade arv	66	

Koostas: arh. Rein Ailt

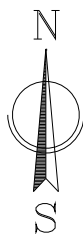


PLANEERINGUALA

TELLIJA	JOOLE KULJUS		
ASUKOHT	TALLINNA MNT 49, RAPLA LINN, RAPLAMAA		
OBJEKT	TALLINNA MNT 49 DETAILPLANEERING		
JOONIS	DP 1	ASUKOHA SKEEM	M 1/5000
PROJEKT	KAITI MAASIKMÄE		5110933
PROJEKT	REIN AILT		56159652

PRINT A3 420X297 MM

LEPPEMÄRGID



- PLANEERINGUALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEVAD HOONED
- KATTEGA TEE VÕI PLATS
- ROHUMAA JA MURU
- SUUREMAD PUUD
- KAVANDATAV METSPARGI TN REKONSTRUKTSIOON
Draftit OÜ töö nr IP6006 sõidutee/kõnnitee

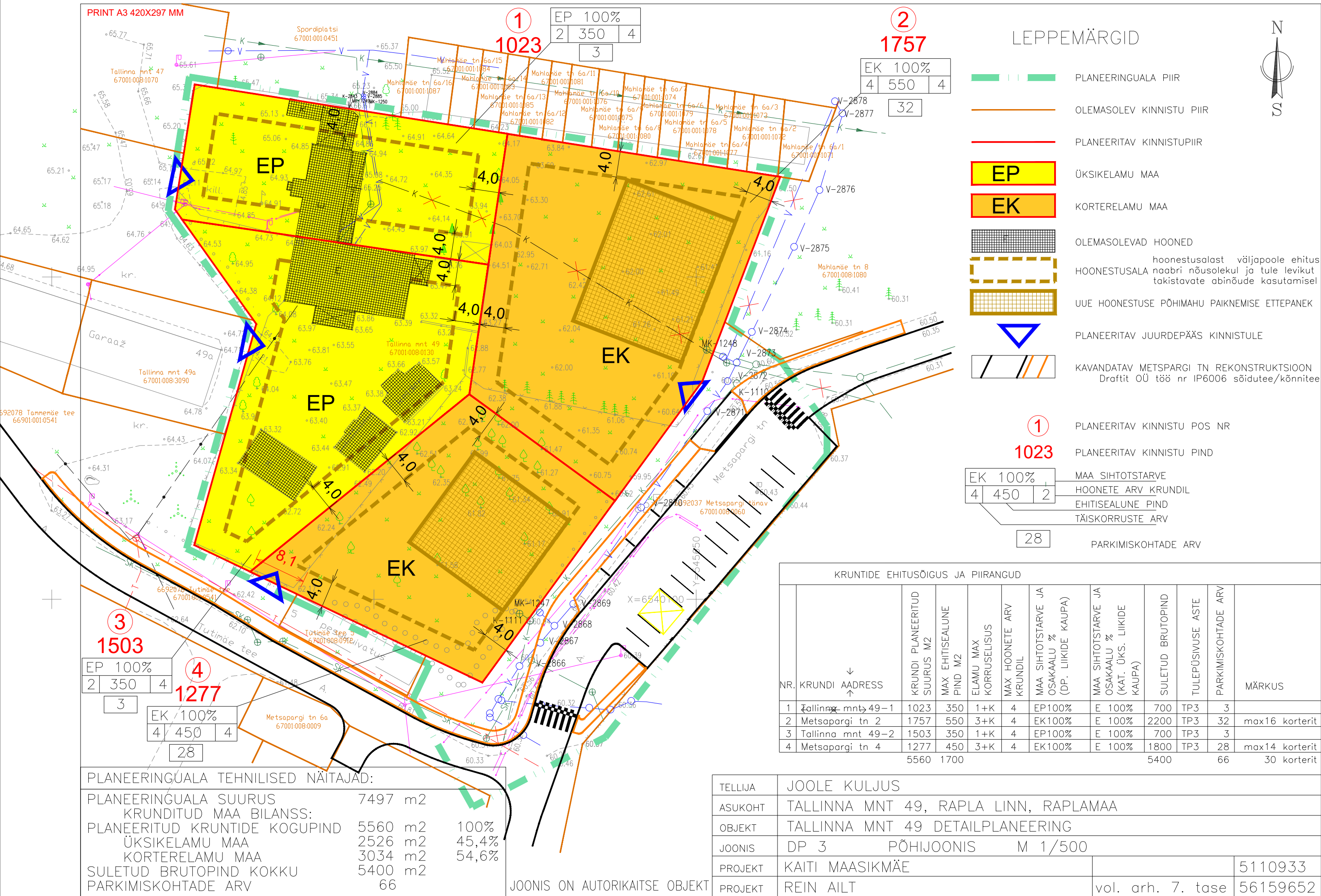


MARKUSED: 1.PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SUSTEEMIS
2017.A. SEPTEMBRIS TEHTUD MÄÄTMISTE ALUSEL
2. KÕRGUSED BALTI SUSTEEMIS
3. KINNISTU PIIRID KATASTRI PLAANILT

Tallinna mnt 49 67001:008:0130	Jooniste arv 1	Joonise nr. 1	
	Joonise sisu RAPLA VALD MAA-ALA	Määtkava 1:500 RAPLA LINN PLAAN	
Jaagu Kinnisvara OÜ ← Rapla vald Sulupere küla Tegevuslitsents: MA-k nr. 592, 30.03.2017 MTR EEG 000273 tel. 5215602 e-mail. aire.myyrsepp@gmail.com	Mõttis Aire Mürsepp	Kuupäev 29.09.2017.a.	
	Joonestas Jaak Mürsepp	töö nr. 2017-125	

TELLIJA	JOOLE KULJUS		
ASUKOHT	TALLINNA MNT 49, RAPLA LINN, RAPLAMA		
OBJEKT	TALLINNA MNT 49 DETAILPLANEERING		
JOONIS	DP 2 TUGIPLAAN M 1/500		
PROJEKT	KAITI MAASIKMÄE		5110933
PROJEKT	REIN AILT	vol. arh. 7. tase	56159652

JOONIS ON AUTORIKAITSE OBJEKT



PRINT A3 420X297 MM

LEPPEMÄRGID



PLANEERINGUALA PIIR



OLEMASOLEV KINNISTU PIIR



PLANEERITAV KINNISTUPIIR



ÜSIKELAMU MAA



KORTERELAMU MAA



OLEMASOLEVAD HOONED



hoonestusala väljapoole ehitus
HOONESTUSALA naabri nõusolekul ja tule levikut
takistavate abinõude kasutamisel



UUE HOONESTUSE PÕHIMAHU PAIKNEMISE ETTEPANEK



PLANEERITAV JUURDEPÄÄS KINNISTULE



KAVANDATAV METSPARGI TN REKONSTRUKTSIOON
Draftit OÜ töö nr IP6006 sõidutee/kõnnitee

TEHNOVARUSTUS



OLEMASOLEV VEEVARUSTUS JA LIITUMISKOHT



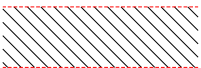
OLEMASOLEV KANALISATSIOON JA LIITUMISKOHT



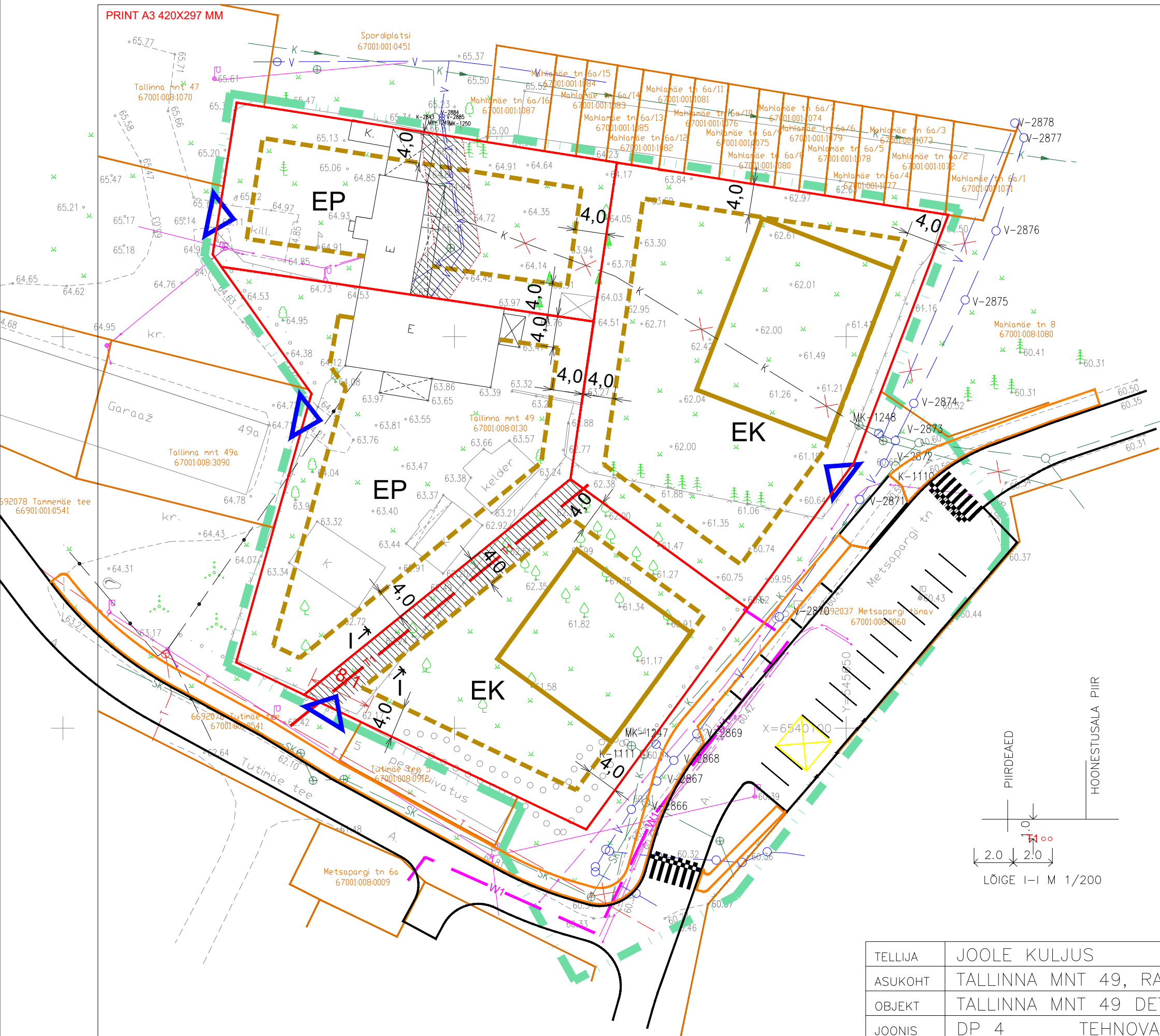
KORTERELAMU ELEKTRIVARUSTUS



KORTERELAMU KÜTTEVARUSTUS



SERVITUUT VÕI IKÕ ALA TRASSIVALDAJA KASUKS



TELLIJA	JOOLE KULJUS		
ASUKOHT	TALLINNA MNT 49, RAPLA LINN, RAPLAMAA		
OBJEKT	TALLINNA MNT 49 DETAILPLANEERING		
JOONIS	DP 4	TEHNOVARUSTUS	M 1/500
PROJEKT	KAITI MAASIKMÄE		5110933
PROJEKT	REIN AILT	vol. arh. 7. tase	56159652

JOONIS ON AUTORIKAITSE OBJEKT