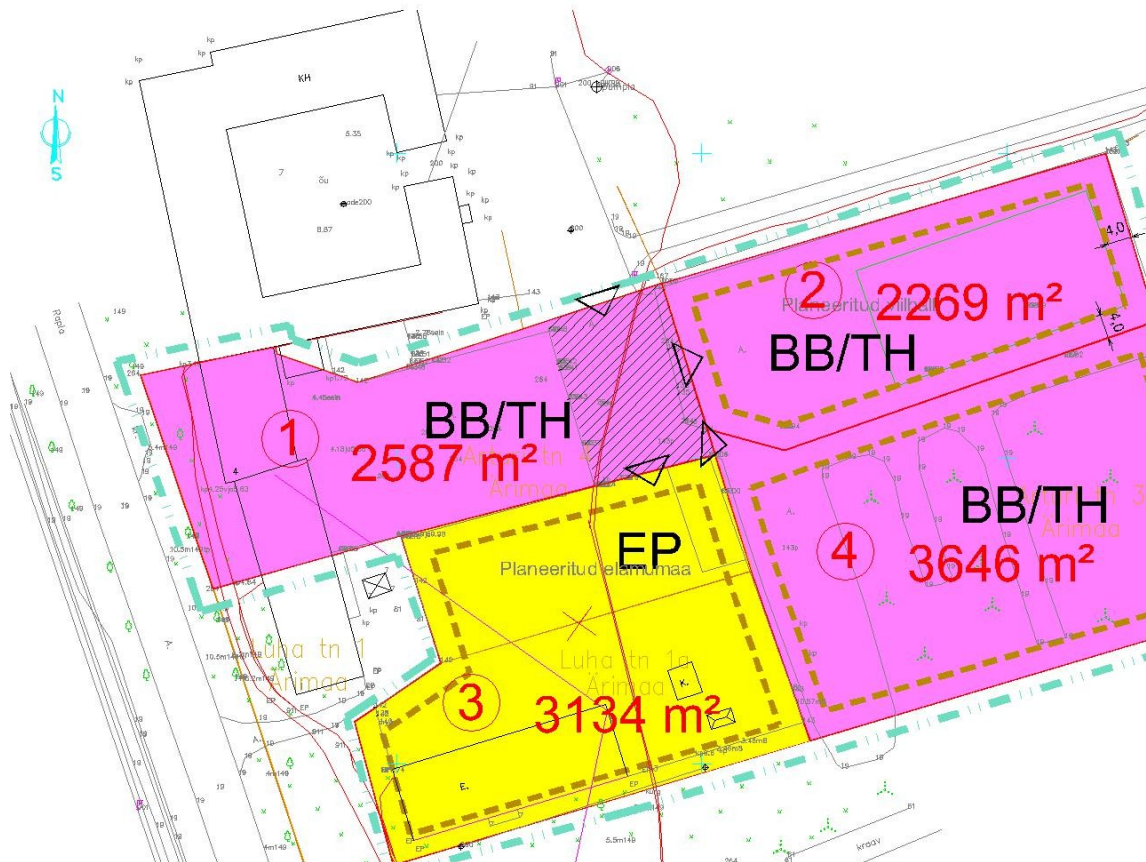


Rapla vald Valtu küla

LUHA TN 1a, ARTURI TN 3 JA 4 KINNISTUTE DETAILPLANEERING



ESKIIS

Tellija:

Varena Grupp OÜ

Projekteerija:

arh. Rein Ailt
volitatud arhitekt tase 7
reinait26@gmail.com

Tallinn

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

- 1.
- 2.
- 3.

SELETUSKIRI

1. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2. Planeerija andmed ning planeeringu koostamise korraldaja	3
3. Planeeringuala ja mõjuamalüüsil põhinevad järeldused	3
4. Ruumilise arengu eesmärgid	3
5. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus liigiti üldisematele planeeringutele	3
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	4
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saamiseks (sh tehnovarustus)	4
8. Andmed kasutatud uuringute allikate ja muude selliste kohta	4
9. Parkimine ja liikluskorraldus	5
10. Haljastus ja heakorrastus	5
11. Keskkonnakaitse	5
12. Planeeringu elluviimine	5
13. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus	6
14. Planeeringu tehnilised näitajad	6

LISAD

JOONISED

DP 1	Lähiala skeem	M 1/5000
DP 2	Tugiplaan	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis /ESKIIS/	M 1/1000
Illustreerivad joonised (3)		

KOOSKÕLASTUSED

1. PLANEERINGUALA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED (asukoht ja suurus)

Planeeritav ala asub Rapla vallas Valtu küla keskosas 15 Tallinn-Rapla-Türi teest ida poole jääval alal.

Planeeritava ala koosneb:

Luha tn 1a ärimaast suurusega 6139 m² (kat. tunnus 66904:002:0072),
Arturi tn 3 ärimaast suurusega 5935 m² (kat. tunnus 66904:002:0088) ja
Arturi tn 4 ärimaast suurusega 3697 m² (kat. tunnus 66904:002:0070).

2. PLANEERIJA ANDMED (nimi, pädevust tõendav dokument) NING PLANEERINGU KOOSTAMINE KORRALDAJA

Planeerija: Rein Ailt volitatud arhitekt 7. tase kutsetunnistus nr 173575.
Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus.

3. PLANEERINGUALA JA MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeritaval alal on kehtestatud Valtu ja Tiigi, Karjalauda, AS Phoenix kontor, Põllutööriistade kuur, Masinahoiuplatsi kinnistute detailplaneering.

Teisi algatatud ja menetluses olevaid detailplaneeringuid lähiümbruses ei ole.

4. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on ühe elamumaa ja kolme äri- ning tootmismaa segasihtotstarbega kinnistu moodustamine p. 1. nimetatud maade ümberkruntimise teel ja ehitusõiguse määramine moodustatavatele kinnistutele.

Planeering koostatakse Varena Grupp OÜ tellimisel.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS LIIGITI ÜLDISEMATELE PLANEERINGUTELE

Vastavalt kehtivale Rapla valla üldplaneeringule (kehtestatud) on piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- teenindus- ja büroohoonete maa.

Planeeringuga kavandatu vastab osaliselt valla kehtivale üldplaneeringule.

6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Planeeringulahendus tugineb tellija soovile. Planeeritava ala lõunaosas moodustatakse elamumaa sihtotstarbega krunt, kuna seal asub olemasolev üksikelamu. Ülejäänud äri- ja tootmismaade krundijaotus tugineb lähiala väljakujunenud maakasutusele maavaldajate omavahelistele kokkulepetele ja ligipääsude eripäradele.

7. PLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TERVIKLIKU RUUMILAHENDUSE SAAMISEKS (SH TEHNOVARUSTUS)

Planeeringuga ette nähtud 3134 m² suurusel elamumaal maksimaalne hoonealune pind krundil 600 m². Hoone suurim kõrgus 9,5 m. Maksimaalne hoonete arv krundil 4.

Planeeritaval äri- ja tootmismaadel hoonealune pind 1100-1800 m², hoonete arv krundil 4.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon nähakse ette vastavalt kohaliku vee-ettevõtte poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeritava ala maapinna absoluutsed kõrgusarvud on vahemikus 62,94-63,58. Sademeveed on ette nähtud koguda, juhtida ja immutada pinnasesse oma kruntidel. Maapinna kalle hoonetest eemale. Planeeringuala täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus koos sademe- ja pinnasevee ärajuhtimisega antakse ehitusprojektis.

Sadevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ja tänavamaale.

Elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr

Planeeritava hoonestuse kütte lahendatakse lokaalsete süsteemidega nagu vedel ja tahkeküte, soojuspump, päikesepaneelid jms.

8. ANDMED KASUTATUD UURINGUTE ALLIKATE JA MUUDE SELLISTE KOHTA

Planeeringu koostamisel on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ poolt 12.12.2024 koostatud topo-geodeetilise uurimistööd nr

Aluseks on ka kehtestatud Valtu ja Tiigi, Karjalauda, AS Phoenix kontor, Põllutööriistade kuur, Masinahoiuplatsi kinnistute detailplaneering, MARU ameti avalikud andmed piirangute ja kitsenduste kohta, planeeringute vormistamise juhend (alates 01.11.2022 kehtestatud

planeeringutele) ja kehtivad planeerimist ja ehitamist puudutavad dokumendid.

9. PARKIMINE JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale toimub 15 Tallinn-Rapla-Türi tee km 52,330 olemasolevalt mahasõidult läbi Pargi tänava ja Arturi tänava transpordimaade.

Parkimine nähakse ette moodustatavatele kruntidele. Parkimiskohtade arv

10. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

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

11. KESKKONNAKAITSE

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandada keskkonda reostavaid objekte.

Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritaval alal ei ole.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale (Rapla Vallavolikogu 04.02.2023 määrus nr 2) ning teistele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitstust.

Teadaolevatest kitsendustest on planeeritaval alal peamiselt läbivad maa- ka õhukaablid ning geodeetiline punkt „nr-ta(309)“.

12. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringukohaste juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamise ning tänavaäärsete planeeritavale alale jäävate nähtavust piiravate takistuste

kõrvaldamine 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.

Arvestada tuleb Ehitusseadustiku ja teiste õigusaktidega.

13. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjehesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Kavandatavate hoonete tuleohutuse tasemeks on määratud TP2 või TP3.

Tuleohutuse tase täpsustatakse, kui selguvad tuletõkkeseksioonide suurus ja hoone eripõlemiskoormused. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitsenormidega nõutavad kujad – minimaalselt hoonetevaheline kaugus 8 meetrit. Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud krundile.

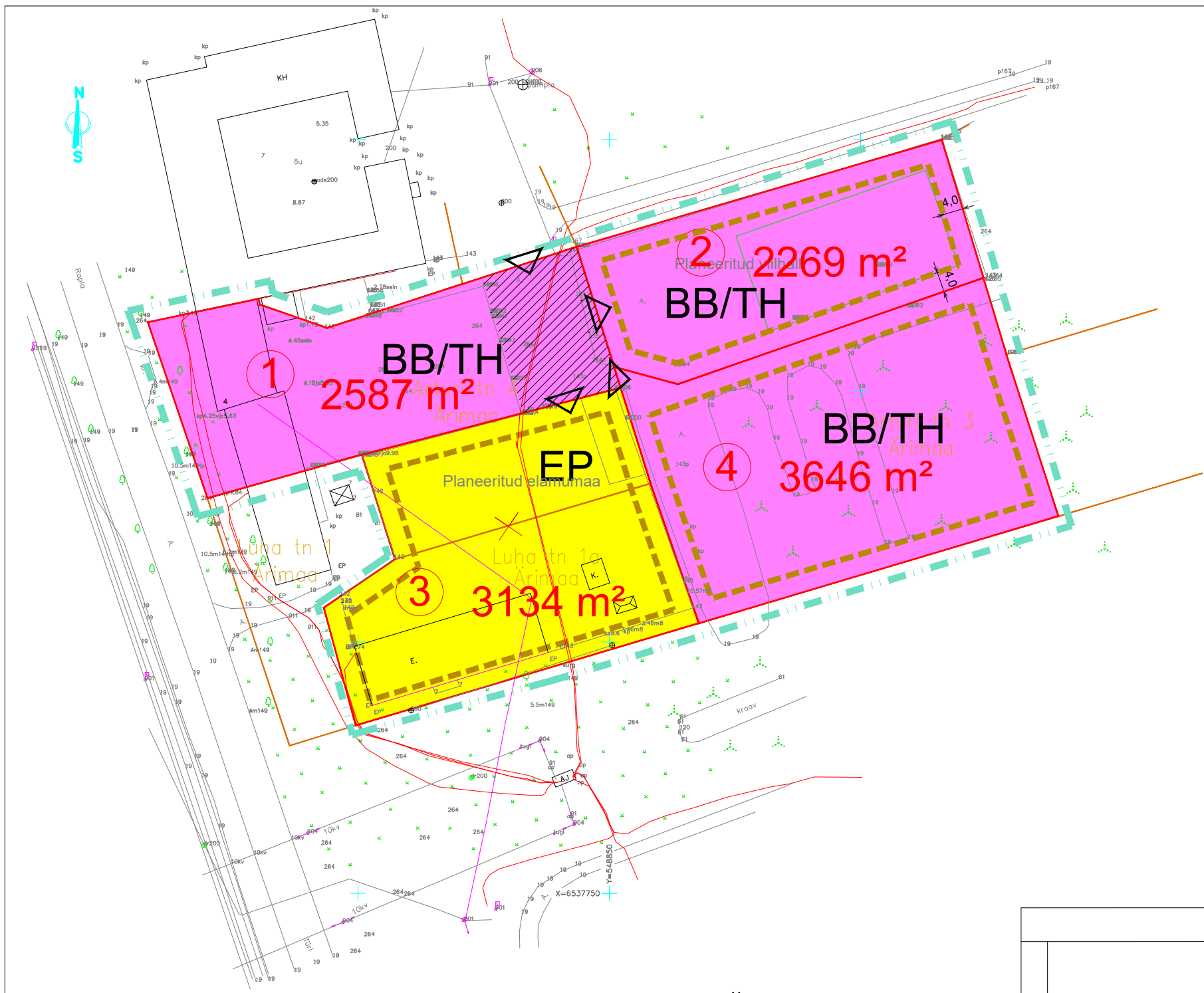
Kustutusvee võtmine on ette nähtud

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

14. PLANEERINGU TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	11633 m ²	
Krunditud maa bilanss:		
pereelamumaa	3134 m ²	26,9%
äri- ja tootmismaa	8499 m ²	73,2%
Suletud brutopind	9400 m ²	
Parkimiskohtade arv	63	

Koostas: arh. Rein Ailt



LEPPEMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PLANEERITAV KINNISTUPIIR
- ÄRAMUUTETAV KINNISTUPIIR
- BB/TH ÄRI JA TOOTMISMAA
- EP (ÜSIK)ELAMUMAA
- HOONESTUSALA
- TEESERVITUUDI ALA
- JUURDEPÄÄS KINNISTULE

1 2584 m² KRUNDI POS NR / SUURUS

PLANEERINGU TEHNILISED NÄITAJAD
PLANEERINGUALA SUURUS 11633 m2
KRUNDITUD MAA BILANSS
PEREELAMUMAA 3134 m2
ÄRI- JA TOOTMISMAA 8499 m2
SULETUD BRUTOPIND 9400 m2
PARKIMISKOHTADE ARV 63

KRUNDI EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD												
NR.	KRUNDI AADDRESS	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M2	EHITISEALUNE PIND M2	HOONE MAX. KÕRGUS (M)	HOONETE ARV KRUNDIL	ELAMU KATUSEKALLE	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU % (OP. LIKIDE KAUPA)	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU % (KAT. ÜKS. LIKIDE KAUPA)	SULETUD BRUTOPIND	TULEPÜSIVUSE ASTE	PARKIMISKOHTADE ARV	MÄRKUS
1	ARTURI TN 4	2584	1200	12	4	0-45°	BB/TH100%	B/T100%	2400	TP3	20	
2	ARTURI TN 3/1	2269	1100	12	4	0-45°	BB/TH100%	B/T100%	2200	TP3	20	
3	LUHA TN 1A	3134	600	9,5	4	0-45°	EP100%	E100%	1200	TP3	3	
4	ARTURI TN 3/2	3646	1800	12	4	0-45°	BB/TH100%	B/T100%	3600	TP3	20	
KOKKU		11633							9400		63	

Arturi tn 4 66904:002:0070	Jooniste arv 1	Joonise nr. 1
	Joonise sisu RAPLA VALD VALTU KÜLA ESKIISJOONIS	Mõõtkava 1:500
Jaagu Kinnisvara OÜ Rapla vald Sulupere küla Tegevusliitsents: MA-k nr. 592, 30.03.2011 MTR EEG 000273 tel.5215602 e-mail. aire.myyrsepp@gmail.com	Mõõtis Jaak Müürsepp	Kuupäev 12.12.2024.a.
	Joonestas Jaak Müürsepp	

TELLIJA	VARENA GRUPP OÜ
ASUKOHT	LUHA TN 1A, ARTURI TN 3 JA 4, RAPLA VALD, RAPLAMAA
OBJEKT	LUHA TN 1A, ARTURI TN 3 JA 4, KINNISTUTE DETAILPLANEERNG
JOONIS	DP 3 PÕHIJOOINISE ESKIIS M 1/1000
KOOSTAJA	ARH. REIN AILT
	volitatud arhitekt 7. tase TEL.56159652