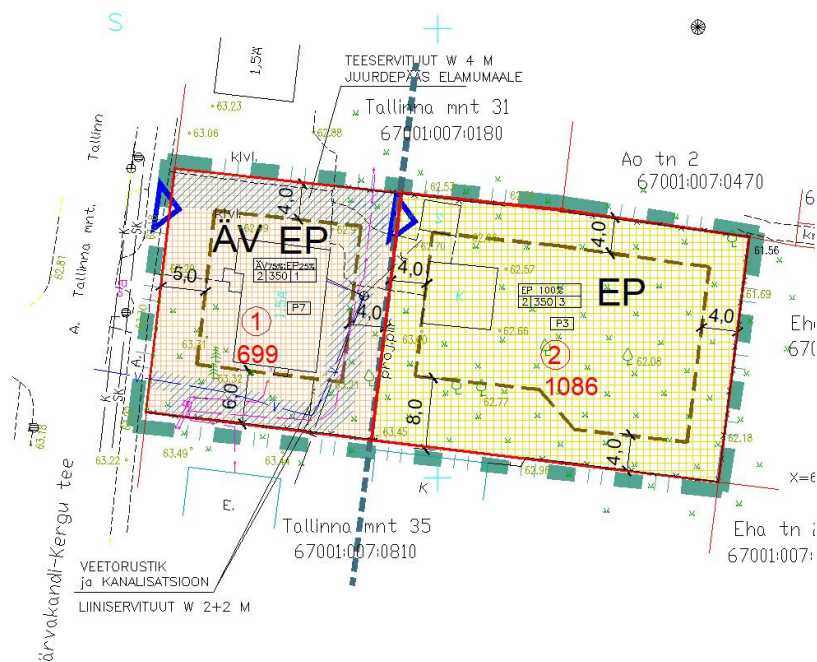


Rapla linn, Rapla vald

TALLINNA MNT 33 KINNISTU DETAILPLANEERING



Tellija:

Ants Tammik

Projekteerija:

Jaak Mürsepp
Mob: 5107260
JAAGU KINNISVARA OÜ
reg nr 11249375
jaak.myrsepp@gmail.com

Tallinn

19.03.2019

PLANEERINGU1 KOOSSEIS:

1. MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 22.10.2014.
- 1.2 Koostööleping 23.10.2014.

2. SELETUSKIRI

- 2.1 ÜLDOSA
- 2.2 ASUKOHT
 - 2.2.1 Olemasoleva asukoha kirjeldus, planeeringulised seosed lähiümbrusega
 - 2.2.2 Maa-ala juhtfunktsioon valla üldplaneeringu järgi
- 2.3 PLANEERIMISSETTEPANEK
 - 2.3.1 Krundijaotus
 - 2.3.2 Planeeringulahenduse põhjendus
 - 2.3.3 Ehitusõigus
 - 2.3.4 Liiklusko0rraldus ja parkimine
 - 2.3.5 Piirangud
 - 2.3.6 Keskkonnakaitse, haljastus
- 2.4 TEHNOVARUSTUS
 - 2.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 2.4.2 Vihmaveekanaliseatsioon
 - 2.4.3 Elektrivarustus
 - 2.4.4 Sidelahendus
- 2.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALTE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE
- 2.6. TULEOHUTUSE ABINÕUD
- 2.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

3. JOONISED

DP 1	Asukoha skeem	M 1/5000
DP 2	Tugiplaan	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis	M 1/1000
DP 4	Tehnovarustus	M 1/1000
DP 5	Illustratiivne joonis	M 1/1000

4. LISAD

- 4.1 Geodeetiliste tööde aruanne Jaagu Kinnisvara OÜ 09.10.2014 töö nr 2014-082.

- 4.2 Rapla Vesi 24.11.2014 tehnilised tingimused nr 1-8/1029.
- 4.3 Elektrilevi OÜ 17.11.2014 tehnilised tingimused nr 225418

5. KOOSKÕLASTUSED

2.SELETUSKIRI

2.1 ÜLDOSA.

Rapla linna Tallinna mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering koostatakse August Tammiku tellimisel.

Planeeringu koostamise aluseks on August Tammiku, taotlus Rapla vallale a. 2014, ja Rapla Vallavolikogu planeeringu uuesti algatamise otsusest 28. märtsil 2019, Rapla valla üldplaneering, lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, Planeerimisseadus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja teised asjassepuutuvad kehtivad dokumendid. Planeeringuga nähakse ette uue üksikelamumaa ja ärimaa moodustamine jagamise teel ja ehitusõigus üksikelamule ja ärihoonele.

2.2 ASUKOHT

2.2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala asub Rapla linna keskosas Tallinna mnt idaküljel 400 m kaugusel Keskväljakust ja nn. Riigimajast. Planeeritaval maa-alal asuvad hetkel 1 ärihoone ja kõrvalhooned. Kasvavad üksikud leht ja okaspuud. Maa-ala läbivad elektri ja sideliinid. Maapind omab kallet ida suunas ja kõrgusarvud on vahemikus 61-63m merepinnast (EH 2000 süsteemis vt joonis DP2).

2.2.2 MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON VALLA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI.

Üldplaneeringu järgi on Tallinna mnt 33 ärimaa juhtotstarbega, mis jääb Rapla kesklinnas paiknevale miljööväärtuslikule alale.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt tuleb keskuse maa-ala kujundada polüfunktsionaalseks. Elamufunktsiooni lisamine ärifunktsioonile järgib seda põhimõtet. Arvestades alakasutuses äripindade suurt osakaalu Rapla linnas ja nõudlust elamispindade järele, on üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarbe muutmine õigustatud.

2.3. PLANEERIMISETTEPANEK.

2.3.1 KRUNDIJAOTUS.

Planeeringuga nähakse ette uue üksikelamumaa ja väikeettevõtluse hoone maa moodustamine ärimaa jagamisel. Valdavalt Ärimaa sihtotstarbega - krundi suurus on 699 m² ja elamumaa suurus on 1086 m². Valdavalt Ärimaa sihtotstarbega kinnistu on ette nähtud Tallinna mnt ääsesse osasse, olemasoleva ärihoone kohale ning elamumaa tahapoole krundi sügavusse (vt joonis DP3).

2.3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Käesolev planeerimislahendus järgib Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust, üldplaneeringus seatud üldisi arengueesmärke ja ülesandeid.

Üldplaneeringu kohaselt peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve (ärimaa) moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast. Antud juhul säilib üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarve orienteeruvalt 75% ulatuses Tallinna mnt ääres, olemasoleval ärimaa sihtotstarbega kinnistul, samale planeeritavale krundile ettenähtud 25% elamumaa juhtotstarve on ette nähtud katusealuse korteri väljaehitamiseks. Planeeritaguga jagatava krundi sügavusse kavandatavale krundile, määratakse 100% elamumaa juhtotstarve.

Sellise lahendusega tagatakse Rapla peatänava äärse hoonestuse struktuuriline ülesehitatus ja miljöo säilimine (vt joonis DP3) ning üldjoontes Rapla valla üldplaneeringuga seatud arenguülesannete täitmine.

2.3.3 EHITUSÕIGUS.

Käesoleva planeeringuga antakse ehitusõigus olemasolevale ärihoonele võimaliku juurdeehituse tarbeks (kokku kuni 350 m² ehitisealust pinda), sealjuures 25% ettenähtud elamumaa juhtotstarvet rakendatakse perspektiivselt võimaliku katusealuse väljaehitamiseks – korteriks. Tallinna mnt poolse fassaadi sissekäigu juurde nähakse ette liikumispuudega kodanikke teenindava rajatisena kaldtee/pandus. Hoone hoovipoolsele küljele nähakse ette väike katusealune mootorrataste (2-3 tk) hoiustamiseks. Katusealune liitub hoonega ja selle kandekonstruktsioonid rajatakse konsoolsena või postidel, nii, et ei riivataks elektriliini ega torustike sevitutide ala.

Elamumaa juhtotstarbega krundile nähakse ette 1 uus üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet, millest 1 kõrvalhoone on olemasolev saun/kuur, ehitusalase pinnaga kuni 350 m². Katuse kaldenurgaks on 30-45°. Uue elamu peamahu katuseharja suund piiriga paralleelselt või risti. Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoonetel 6 m. Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). **Ei ole lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.** Elamu juurde nähakse ette sissesõidutee ning platsi rajamine. Piirdeaia materjaliks terasvõrk, tänavaäärsel piiril sobitatult elamu arhitektuurse lahendusega puit või kivipiire. Läbipaistmatud piirdeid ei ole lubatud kavandada. Piirdeaiale, max kõrgusega 1,5 m, on ette nähtud üks sõiduvärav ja üks jalgvärav.

Elamu ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

2.3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritav ala asub osaliselt riigitee 27 Rapla-Järvakandi-Kergu tee 30 m kaitsevööndis nii, et planeeritav üksikelamu maa jääb kaitsevööndist välja.

Juurdepääs planeeritavale ärimaale toimub Tallinna maanteelt kasutades olemasolevat mahasõitu. Juurdepääsuks planeeritavale elamumaale on ette nähtud ärimaa põhjaosasse teeservituudiala alates Tallinna maanteelt. Ärimaale on ette nähtud 7 ja elamumaale 3 sõiduauto parkimine. (vt joonis DP3).

2.3.5. PIIRANGUD.

Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m. Maa-ala läbivate torude kaitsevööndid on 2 m toru teljest, kaabelliinide kaitsevööndid vastavalt tehnilistele tingimustele 1 m kaabli teljest. Riigimaantee kaitsevöönd vastavalt Teeseaduse § 13 (2) 50 m äärmise sõiduraja teljest (vt joonis DP3).

2.3.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rapla valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning

ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Planeeritavatel kinnistutel on ette nähtud ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Teemaa külgalad kaetakse mullaga ja külvatakse muru. Kõrghaljastust ei ole teemaale ette nähtud. Elamukrundi haljastus lahendatakse elamu projekti mahus asendiplaanil. (vt joonis DP3).

2.4. TEHNOVARUSTUS.

2.4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS 24.11.2014 tehnilistele tingimustele nr 1-8/1029. Planeeritava elumumaa veevarustuseks nähakse ette uus liitumispunkt Tallinna mnt poolse kinnistupiiri ääres olemasoleva Tallinna mnt 33 liitumispunkti kõrval. Liitumispunktist kuni planeeritava elamukinnistuni rajatakse torustik dn 25 või 38 mm omaniku kulul. Planeeritava elumumaa kanalisatsioon juhitakse ärimaad põhja-lõunasuunaliselt läbivasse kanalisatsioonitorustikku. (vt joonis DP4).

2.4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Arvestades kruntide suurust ja planeeritavaid ehitusaluseid pindalasiid on ette nähtud sadevete immutamise pinnasesse. (vt joonis DP4).

2.4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Vastavalt Elektrilevi Rapla-Järva Regiooni 17.11.2014 tehnilistele tingimustele nr 225418 on planeeritava elumumaa elektrivarustuse toide ette nähtud Kurmeti 10/0,5 kV alajaamast fiider 1 (F1) jaotuskiibist (TK6). Elumumaa liitumispunkt on kavandatud krundi loodenuurka. Liitumispunkti toiteks paigaldatakse ca 2 m pikkuselt (horisontaalprojektsioonis) maakaabel alates ärimaad põhja-lõunasuunaliselt läbivast maakaablist (TK5) kuni liitumiskapini. (vt joonis DP4).

2.4.4. SIDELAHENDUS.

Arvestades asukohta ja kaugust lähima liitumisvõimaluseni kasutatakse telefoni ja internetiteenuste jaoks raadioside tehnilisi lahendusi.

2.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtu. 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 jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. 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, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgset läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

2.6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus on arvestatud Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega ja Eesti standart EVS 812-6:2012+A1:2013 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoone tuleohutusklass on TP3.

Miimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud Tallinna mnt Sulupere tn ristmikul asuvas kustutusvee hüdrandist, tagatud vee hulk vähemalt 10l/sek. Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m.

(vt joonis DP3).

2.7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus 1785 m²

Krunditud maa bilanss:

Planeeritud kruntide kogupind	1785,0 m ²	100%
1. ärimaa	524.25 m ²	29.4%
sh elamumaa	174,75 m ²	9,75%
2. üksikelamu maa	1086 m ²	60,8%
Suletud brutopind kokku	1400 m ²	
Parkimiskohtade arv	10	

Koostas:

Jaak Mürsepp