

<i>I ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</i>	3
Seosed teiste strateegiliste dokumentidega	4
Detailplaneeringu koostajad	4
1. OLEMASOLEV OLUKORD	4
1.1 Asukoht	5
1.2 Looduslik keskkond	5
1.3 Juurdepääs	5
1.4 Planeeritavad kinnistud, katastriüksuste sihtotstarbed	5
1.5 Kitsendused ja kujad	6
1.6 Hoonestus	6
1.7 Olemasolevad tehnovõrgud	6
2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
<i>II PLANEERING</i>	6
3. KRUNDIJAOTUS, PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD	6
4. EHITUSÕIGUS JA HOONESTUSALA	7
4.1 Krundi kasutamise sihtotstarve	7
4.2 Hoonete suurim lubatud arv krundil	7
4.3 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	7
4.4 Hoonete suurim lubatud kõrgus	7
4.5 Hoonete suurim lubatud korruselisus	7
4.6 Hoonestusala	8
4.7 Ehitusõiguse tabel	9
5. EHITISTE OLULISEMAD TEHNILISED NÕUDED JA ARHITEKTUURINÕUDED	10
6. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	11
6.1 Autotransport	11
6.2 Parkimine	11
6.3 Jalakäijad	11
7. TEHNOVARUSTUS	11
7.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus	11
7.2 Küttevarustus	12
7.3 Sidevarustus	12
7.4 Elektrivarustus	12
8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
8.1 Haljastus ja heakord	13
8.2 Jäätmete kogumine	13

9. TULEOHUTUSE JA PÄÄSTETÖÖDE NÕUDED	13
9.1 Ehitiste tuleohutus	13
9.2 Tuletõrje välisveevarustus ja päästetööde nõuded	13
10. KITSENDUSTE, KAITSEVÖÖNDITE NING SERVITUUTIDE VAJADUSE ULATUSE MÄÄRAMINE	14
10.1 Kitsendused ja kaitsevööndid	14
10.2 Servituutide vajadus	14
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	14
12. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD	15
13. TERVISEKAITSE NÕUDED	16
14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	16

I ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesolev Raplamaal Rapla vallas Kalevi külas asuv Kinguvälja maaüksuste detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks. Rapla valla üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu on algatanud Rapla Vallavolikogu 19.12.2013 otsusega nr. 65.

Planeeritava tegevuse üldisem eesmärk Kinguvälja planeeringualal on Rapla valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusosal (Alu-Rapla-Valtu) Kalevi külas Rapla ümbersõidutee (20125) ja Rapla –Varbola tee (20141) ristmiku lähialas paikneva Kinguvälja kinnistu maakasutusliku sihtotstarbe muutmine- tootmis- ja ärimaaks, transpordimaaks ning võimalikuks haljastuslikuks üldmaaks.

Detailplaneeringuga toimub kinnistu kruntimine, ehitusõiguse andmine ja arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine; juurdepääsuteede lahendamine, normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine; tehnovõrkudega varustamise lahendaamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine.

Lähtudes asjaolust, kus puudub teave konkreetselt planeeritavate tootmisharude või äride tegevusvaldkondade kohta, ei pidanud Rapla Vallavolikogu vajalikuks algatada detailplaneeringule keskkonnamõtjude hindamist. Detailplaneeringuga tuleb kohustada järgima kruntide hilisemal arendamisel “Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 toodud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetelu ja selliste tegevustega kaasnevast kohustust koostada vastavalt sama seaduse § 11 võimalikele olulistele keskkonnamõtjuga arendustegevusele ja nende tagajärgedele keskkonnamõtjude hinnang. Keskkonnamõtju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Planeeritava ala pindala on 8,90 ha.

Detailplaneeringu ala on Rapla valla üldplaneeringu (kehtestatud 1.03.2011) järgi kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa.

Detailplaneeringuga ei nähta planeeritaval alal ette mitte mingit liiki kehtestatud piirnorme ületavat reostust. Eesti Vabariigis kehtestatud seaduste ja normide järgimine on kohustuslik planeeringuala kõikides osades.

Planeeritavale alale on koostatud geodeetiline alusplaan, koostaja A-Geo OÜ, töö nr. 11116, litsentsi nr. 445 MA.

Planeeritaval alal ei ole riikliku kaitse all olevaid objekte.

8,9 ha maa- alale on kavandatud kokku üheksa krunti.

Krunditud maa bilanss: ärimaa 62 %, transpordimaa 27 % ja tootmismaa 11%.

Pos. nr 1 Kinguvälja põik 4405 m²

Pos. nr 2 Kinguvälja tänav 10572 m²

Pos. nr 3 Kinguvälja tn 1- 9982 m² lubatud rajada ärihoone

Pos. nr 4 Kinguvälja tn 2 – 8780 m² lubatud rajada parkla koos parklahoonega

Pos. nr 5 Kinguväja tn 4- 8840 m² lubatud rajada tankla koos teenindushoonega
Pos. nr 6 Kinguväja tn 6- 6630 m² lubatud rajada ärihoone koos väiketööstusega
Pos. nr 7 Kinguväja tn 8- 6630 m² lubatud rajada ärihoone koos väiketööstusega
Pos. nr 8 Kinguväja tn 10- 5701 m² lubatud rajada ärihoone koos väiketööstusega
Pos. nr 9 Kinguväja tn 3- 27011 m² lubatud rajada ärihoone

SEOSED TEISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA

Detailplaneeringu koostamise lähtealused:

- Kinguvälja kinnistuomaniku Farm Construction Products OÜ juhatuse liikme John Joseph Rodgersi taotlus 24.04.2012 Rapla Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneeringu lahenduse ettepaneku skeem (eskiis)
- Kinguvälja kinnistu omandiõigust tõendavad dokumendid
- Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta 19.12.2013 nr. 65
- Rapla valla Üldplaneering- kehtestatud 01.03.2011
- Rapla valla Ehitusmäärus
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus, muud seadused, normdokumendid ja asjasse puutuvad dokumendid

Rapla valla üldplaneeringus toodud üldpõhimõtetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Rapla valla arengu seisukohalt on üldplaneeringu põhieesmärk keskkonna kasutamise ja keskkonda enim muutvate tegevuste nagu ehitustegevuse senisest täpsem reguleerimine.

Üldplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendused:

Asustuse suunamisel tuleb silmas pidada ettevõtlus- ja elukeskkonna tingimuste parandamist, head sotsiaalteenuste ning spordi- ja vabaaja veetmise võimaluste tagamist.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD:

- projektijuht Kaie Enno
- planeerija Lea Vaher Lundin

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Ligikaudu 12.65 ha suurune Kinguvälja kinnistu detailplaneeringuala asub Rapla üldplaneeringuga määratud "Alu-Rapla-Valtu" tiheasustusallas, Rapla linna läänepiiril.

Kinguvälja kinnistu paikneb endisel põllumaal, mille kasutus on praegu heinamaa.

Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga (suhteline kõrgus merepinnast h = 58.0 m), kerge langusega kagu suunas.

Kinguvälja kinnistu piirinaabriteks on põhja- kirdesuunas Kraavikalda kinnistu (66904:001:0273), kagust - piirneb kinnistu Rapla ümbersõiduteega (20125), loodest - Kingumasti kinnistuga (66904:001:1460), edela suunast – Kaagamäe kinnistuga (66904:001:0066).

Detailplaneeringu alale jääb Kraavikalda kinnistu kõrval kulgeva Alu tee jalgteede osa. Alu jalgteede ja Kinguvälja kinnistu kirde- edelasuunalise piiri kõrval asub Eesti Lairiba sihtasutusele kuuluv valguskaabel ELA 036.

Juurdepäas kinnistule on 20125 Rapla ümbersõiduteelt ning üle Kraavikalda kinnistu 20141 Rapla-Varbola teelt.

Kaavikalda ja Kinguvälja kinnistu piiril kulgeb (loode-kagusuunas) kuni 10 km² valgalaga veekogu (Sikeldi-Alu1) maaparanduslik eelvoolukraav. Kinguvälja kinnistu paikneb Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi alal.

Läbi Kinguvälja kinnistu kulgevad elektriõhuliinid: 35-11kV L-3560:RAP ja 1-20 kV 2 RAPLASUVE-2-RAP.

1.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Rapla linna läänepiiril Kalevi külas. Detailplaneeringu ala suurus on 12,65 ha. Planeeringualaga piirnevad loodest Kingumasti (66904:001:1460) ärimaa, Kraavikalda (66904:001:0273) maatulundusmaa, 20125 Rapla ümbersõit (66904:003:0444) transpordimaa ja Kaagamäe (66904:001:0066) maatulundusmaa.

Olulisemad piirkonda läbivad ühendused on 20141 Rapla-Varbola tee, 201125 Rapla ümbersõit ja 20131 Seli-Koigi-Alu tee.

1.2. Looduslik keskkond

Kinguvälja kinnistu on maatulundusmaa. Planeeringualal asuvad põllumajanduslikus ja metsamajanduslikus kasutuses olevad maad, ärimaa ning liiklusmaa.

Kõrghaljastust esineb põhja, kirde ja ida suunas Kraavikalda kinnustul.

Planeeritav ala asub absoluutkõrgustel 57-58 m. Tuulte eest varjab osaliselt põhja-, kirde- ja idaküljes asuv mets. Ülejäänud suundades on lagedad põllumassiivid ja lõunas liiklusmaa. Planeeringuala on läänetuulte poolt tugevasti mõjutatav.

Ala on kaitsmata põhjaveega ent lähedal asuva Alu puurkaevu andmetel algab maapinna läbilõige 7 m paksuse kruusakihiga, mis on hea absorbent ja võimaldab sademevee maapinda immutamist.

Ühisveevärgiga liitumine on kohustuslik.

1.3. Juurdepäas

Juurdepäas on planeeritavale alale 20141 Rapla – Varbola teelt.

Planeeringuala idaservas kulgeb kirde-edelasuunaline asfaltkattega 20125 Rapla ümbersõit.

1.4. Planeeritavad kinnistud, katastriüksuse sihtotstarve

Kingumasti mü (66904:001:1460) ärimaa 100 %, Kraavikalda mü (66904:001:0273) maatulundusmaa 100%, 20125 Rapla ümbersõit (66904:003:0444) transpordimaa ja Kaagamäe mü (66904:001:0066) maatulundusmaa 100%.

1.5. Kitsendused ja kujad

Eesti Lairiba sihtasutusele kuuluv valguskaabel ELA 036, Sidemast, 20125 Rapla ümbersõidutee, 20141 Rapla-Varbola tee, Kinguvälja kinnistu piiril kulgeb (loodekagusuunas) kuni 10 km² valgalaga veekogu (Sikeldi-Alu1) maaparanduslik eelvolukraav, Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi ala, elektriõhuliinid: 35-11kV L-3560:RAP ja 1-20 kV RAPLASUVE-2-RAP, liinide kaitsevööndid.

Teedest- ja tänavatest tulenevad kitsendused- 20125 Rapla ümbersõidutee maantee ehituskeeluvöönd 50 m äärmise sõidutee teljest.

1.6. Hoonestus

Planeeringuala on hoonestamata.

1.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Eesti Lairiba sihtasutusele kuuluv valguskaabel ELA 036, sidemast, Sikeldi-Alu1 maaparanduslik eelvolukraav, Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi ala, elektriõhuliinid: 35-11kV L-3560: RAP ja 1-20 kV RAPLASUVE-2-RAP, liinide kaitsevööndid.

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala vahetus läheduses on kehtestatud Kanguri kinnistu detailplaneering, töö nr. 09-06, 2010.

Kinguvälja planeeringuala asub Raplemaal Rapla vallas Kalevi külas, Rapla linna lääneservas. Rapla valla territoorium on 243 km². Rapla valla arengukava 2013-2015 andmetel (Rahvastikuregister 01.01.2016) elab valla territooriumil kokku 9296 inimest. Rapla vallas on üks linn- Rapla, kolm alevikku: Alu, Hagudi ja Kuusiku ning kolmkümmend kaheksa küla: Alu-Metsküla, Aranküla, Hagudi, Ira, Juula, Kalevi, Kelba, Kodila, Kodila-Metsküla, Koigi, Kuku, Kuusiku-Nõmme, Kõrgu, Lipstu, Mahlamäe, Mõisaaseme, Mällu, Nõmme, Oela, Ohulepa, Oola, Palamulla, Purila, Raka, Ridaküla, Rõa, Seli, Seli-Nurme, Sikeldi, Sulupere, Tapupere, Tuti, Tõrma, Uusküla, Valtu, Väljataguse, Äherdi, Ülejõe. Valla elanike arv näitab vähest kahanemise tendentsi.

II PLANEERING

3. KRUNDIJAOTUS, PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala krundijaotus- detailplaneeringu alasse jääv Kinguvälja maaüksus krunditakse. Planeeringuala krundijaotuskava koostamisel on lähtutud Rapla valla kehtiva üldplaneeringu ehituspõhimõtetest hajasustustes.

Planeeritava ala suurus on ca 12,65 ha. Planeeritava tegevusega kavandatakse maa- alale rajada ärialad, tootmisalad ja uus teedevõrk.

Ärimaa suuruseks on kavandatud ca 55213,5 m², tootmismaa suuruseks 9480,5 m² ja transpordimaaks 23757 m².

4. EHITUSÕIGUS JA HOONESTUSALA

Planeeritud kinnistute ehitusõigused on kajastatud eskiisjoonisel ehitusõiguse tabelis ja eskiisi seletuskirjas p 4 all.

Hoonete, teede ja kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse kinnistutel ehitusprojektide koostamise mahus. Ehitusõigusega käsitletakse eraldi hoonete lubatud maksimaalsed brutopinnad, mis lähtuvad maksimaalsest ehitusalusest pinnast ja korruselisusest.

4.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeritud katastriüksuste kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt VV määrusele nr. 155, 23.10.2008. a. *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord.*

Põhisihtotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

4.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete arvu määramisel lähtuti kavandatava krundi kasutuse sihtotstarbest ja suuruselt.

4.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on määratud lähtuvalt krundi suuruselt, vajalikust ehitusmahust, planeeritavast maakasutusest, kavandatavast hoonestustihedusest, kitsendustest ja looduslikust olukorrast.

4.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete suurim lubatud kõrgus (katuse harja kõrgus projekteeritud maapinnast).

Suurim lubatud kõrgus planeeritavatel kinnistutel kasutusotstarvete järgi:

- ärihooned koos väiketööstusega- 14 meetrit
- ärihoone ja ärihoone koos tanklahoonega- 9 meetrit
- parkla valvehoone -5 meetrit

4.5. Hoonete suurim lubatud korruselisus

Planeeringuga on määratud hoonete suurim lubatud korruselisus.

- ärihooned: 1 täiskorrus
- ärihooned koos väiketööstusega: 2 täiskorrust

4.6. Hoonestusala

Hoonestusala on ettenähtud krundi ehitusõigusega lubatud hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Hoonestusalad on tähistatud põhijoonisel eraldi tähistusega.

Hoonestusalad on kavandatud järgmisel põhimõttel- 20125 Rapla ümbersõidu poolisel küljel maantee ehituskeeluvööndi äärde, 50 m äärmise sõidurea teljest; kõrgepingeliini kaitsevööndi kõrvale, tee/ tänava servast 10 m kuni 15 m, kuni 10 km² valgalaga Sikeldi- Alu maaparandusliku eelvoolukraavi keskelt 25 m.

Hoonestusaladega määratletakse hoonete rajamise võimalikud piirid. Teed ja platsid võivad olla rajatud väljapoole hoonestusala.

Hoonestusalad ei laiene tehnovõrkude kaitsevöönditesse. Hoonete ja rajatiste täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide käigus. Ehitusprojekti asendiplaanile peale kanda täpsustatud hoonestusala asukoht lähtuvalt projekti koostamise hetkel kehtivatest kitsendustest.

4.7. Ehitusõiguse tabel

KRUNDI POSITSIOONI NR	PLANEERITUD KRUNDI AADRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PLANEERITUD PINDALA (m ²)	HOONETE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PINDALA (m ²)	HOONETE SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS	HOONETE SUURIM LUBATUD ARV	HOONETE SUURIM LUBATUS KÕRGUS (m)	SIHTOTSTARVE VASTAVALT DETAILPLANEERINGULE (%)	SIHTOTSTARVE VASTAV ALT KATASTRÜKSUSE LIIGILE (%)	SULETUD BRUTOPIND (m ²)	AVATUD BRUTOPIND (m ²)	MINIMAALNE TULEPÜSIVU- SKLASS	PARKIMISKOHTADE ARV	MOODUSTATAKSE KINNISTUTEST (NR)	MÄRKUSED
1	Kinguvälja põik 2	4405	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	-		
2	Kinguvälja tn	10572	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	-		
3	Kinguvälja tn 1	9882	2000	1	1	9	ÄM50/ÄB50	Ä 100	2000	-	TP 3	1/150	Kinguvälja (66904:001:1013)	Lubatud rajada ärihoone
4	Kinguvälja tn 2	8780	100	1	1	5	LP 100	L 100	100	-	TP 3	*	Kinguvälja (66904:001:1013)	Lubatud rajada parkla koos valve-hoonega. *Parklakohtade arv määratakse projektiga
5	Kinguvälja tn 4	8840	2000	1	1	9	ÄH 100	Ä 100	2000	-	TP 3	1/20	Kinguvälja (66904:001:1013)	Lubatud rajada tankla koos teenindushoonega (pesula, kauplus jm)
6	Kinguvälja tn 6	6630	2000	2	2	14	ÄV50/TL50	Ä50/T50	3500	500	TP 2	1/150	Kinguvälja (66904:001:1013)	Lubatud rajada ärihoned koos väiketööstusega (autoremont, autode värvimine, autopuhastus jms)
7	Kinguvälja tn 8	6630	3000	2	2	14	ÄV50/TL50	Ä50/T50	3500	500	TP 2	1/150	Kinguvälja (66904:001:1013)	
8	Kinguvälja tn 10	5701	2000	2	2	14	ÄV50/TL50	Ä50/T50	3500	500	TP 2	1/150	Kinguvälja (66904:001:1013)	
9	Kinguvälja tn 3	27011	6000	1	1	9	ÄK 100	Ä 100	6000	500	TP 2	1/50	Kinguvälja (66904:001:1013)	Lubatud rajada ärihoone (kauplus)

KOKKU 88451

Kõik krundid moodustatakse Kinguvälja maaüksusest, mis on sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

5. EHITISTE OLULISEMAD TEHNILISED NÕUDED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeritava ala hoonestamisel arvestada piirkonnas paiknevate olemasolevate hoonete iseloomuga, projekteerimisel arvestada uute hoonete funktsioone ja olulisust hoone sobitamisel piirkonna miljösse. Uute hoonete rajamisel on soovitatav lähtuda kaasaegse arhitektuuri põhimõtetest.

Ehitiste või hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rapla valla ehitusspetsialistiga, Rapla vallaarhitektiga ja detailplaneeringu autoriga.

Kavandatava hoonestuse tehnilised nõuded:

- Hoone või hoonetekogumi kavandamisel ja ehitamisel olla soovitatavalt võimalikult keskkonnasõbralik ja säästvat arengut arvestav ja toetav, häirida minimaalselt looduslikku tasakaalu, tarbida minimaalselt fossiilseid kütuseid ning põhineda valdavalt kohalikel materjalidel. Samuti on soovitatav rakendada passiivenergia tarbimiseks konstruktsioonelemente, mis sorbeerivad maksimaalselt päikeseenergiat.
- Rajatud ehitiste ekspluatatsioon peab olema võimalikult energiat säästev ning energiakasutuses võimalikult vähe saastav, veekasutuses autonoomsem ning heitvee puhastamises võimalikult keskkonnasõbralik, elanikule võimalikult allergeenidevaba ning psühholoogiliselt vastuvõetava arhitektuuriga
- Kasutada keskkonnasäästlikke materjale ja keskkonnasäästlikke konstruktsioone
- Krundidel pos 6- 8 on võimalus rajada üks hoonemaht, hoonemahtude liitmisel kavandada krundipiiridele tule müürid.

Kavandatava hoonestuse arhitektuurinõuded:

1. Hoonestusviis lahtine
2. Katusekalle: kõik hooned 0- 30°
3. Välisviimistluses kasutada soovituslikult looduslikke materjale
4. Keldreid ei ole hoonetele ette nähtud
5. Hoone 0,00 määrata ehitusprojektis
6. Tehnoseadmed ja jäätmeruumid lahendada hoonete mahus

Kujundamise põhimõtted ja motiivid hoonetevahelise ruumi projekteerimisel:

1. Kõikide kruntide piiridele rajada kõrghaljastusribad.
2. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kõrghaljastust.
3. Piirdeaiaid võib rajada tootmishoonete ümber kõrgusega kuni 1,8 meetrit. Parkla ja ärihoonete ümber lubatud piirdeaiaid kõrgusega 1,4 meetrit. Piirdeaegade materjalivalik antakse koos hoone ehitusprojektiga. Ehitusprojektide koosseisus esitada piirete joonised.

6. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

6.1. Autotransport

Olulisemad piirkonda läbivad ühendused on 20125 Rapla ümbersõit, 20141 Rapla- Varbola tee ja 20131 Seli- Koigi-Alu tee.

Detailplaneeringu lahendusega kavandatakse uued mahasõidud 20125 Rapla ümbersõidult. Uus, planeeritavat ala läbiv Kinguvälja tänav hakkab teenindama kõiki kavandatavaid krunte.

Elektriprojektide koostamisel arvestada tänavate ja kergliiklusteede valgustamisega, samuti tuleb valgustada ülekäigukohad.

6.2. Parkimine

Parkimisvajaduse arvutus teostada ehitusprojekti koostamise käigus. Parkimisvajaduse arvutamisel lähtuda projekteerimise hetkel kehtivast parkimist reguleerivast standardist EVS. Igal krundil tagada oma tarbeks parkimine, parkimiskohad näidata ehitusprojekti asendiplaanil. Ärimaa kruntidele arvutatakse parkimine sõltuvalt projekteeritavate hoonete iseloomust. Üle 50 parkimiskohaga ärikruntidele tuleb projekteerida ka õli- ja liivapüüdurid.

6.3. Jalakäijad

Kogu alale on planeeritud jalakäijate liikumiseks kõnniteed ja kergliiklusteed, mis seotakse Rapla valla arenguplaanides kavandatud perspektiivse kergliikluse ühendusteedega Rapla linna ja naaberlade vahel.

7. TEHNOVARUSTUS

Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Uute tehnorajatiste rajamine peab toimuma vastavalt koostatud ehitusprojektile. Ehitusprojekti koostamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused vastava organisatsiooni poolt. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada projekteerimistingimustes näidatud isikutega (projekteerimistingimuste väljastajaga, tehnovõrkude omanikuga). Kõik tehnovõrgud rajatakse ehitusloa alusel.

7.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Kaaluda ühinemist Rapla linna vee- ja kanalisatsioonisüsteemidega, ühisvõrk jookseb Varbola teed pidi.

Olmereovee arvutuslik vooluhulk ja joogivee arvutuslik vooluhulk antakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamise käigus. Joogivee kvaliteet peab vastama kehtivatele nõuetele.

Tulekustutusvee arvutuslik vooluhulk on 15 l/s.

Planeeringualale nähakse ette tuletõrjehüdrandid veetrassile, mis märgitakse tehnoõrkude joonisele.

Sademevete kogumine on vajalik üle 50 parkimiskohaga platsidelt. Sajuveed juhitakse kraavidesse. Üle 50 parkimiskohaga ärikruuntidele tuleb ehitusprojektide mahus projekteerida ka õli- ja liivapüüdurid.

7.2. Küttevastustus

Planeeritav ala ei kuulu Rapla linna kaugkütte piirkonda.

Hoonete kütteviisi ja küttelehenduse valikul lähtutakse arenduse üldpõhimõttest - keskkonnasäästlikud lahendused orienteeritud taastuvenergiate kasutusele. Küte lokaalne hoonete ja/või hoonegruppide kaupa.

7.3. Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse side tehnilistest tingimustest.

7.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse elektrivarustuse tehnilistest tingimustest.

Tänavaalad on planeeritud valgustada 50W või 70W valgustitega, mis asuvad üksteisest kuni 30 m kaugusel metallpostidel.

Planeeritava ala madalpinge kaabelliinid planeeritakse selliselt, et kinnistutele saaks paigaldada krundi piirile liitumiskilbid, võimalusel kahele krundile üks mitmekohaline liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht tuleb projekteerimisel valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilp peab olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumispunkt on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Tehnoõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib Asjaõigusseaduse §158 lg5.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus. Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Alajaama tööprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Energia AS-i ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

8.1. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa- ala heakorrastatakse.

Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnoõrkude kaitsevöönditega. Moodustatavatele kruntidele nähakse ette 10% haljastust.

Tänavad, kergliiklusteed ja parklad rajatakse tolmuva kõvakattega.

8.2. Jäätmete kogumine

Jäätmete kogumine toimub vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale, mis on vastu võetud 26.11.2015 määrusega nr. 21.

Kinnistu omanik peab sõlmima litsentseeritud vedajaga jäätmeveo lepingu. Tekkivad jäätmed tuleb võimalusel jäätmete tekkimise kohas liigiti sorteerida. Ehitusprojektide koostamise käigus tuleb määrata sorteeritud jäätmete kogumiseks konteinerite asukohad. Planeeritaval alal jäätmete käitlemist ei kavandata.

9. TULEOHUTUSE JA PÄÄSTETÖÖDE NÕUDED

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015. a. määrusest nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti Standardist „Ehitiste tuleohutus“ ning Eesti Vabariigi kehtivatest teistest projekteerimisnormidest.

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundini.

Hoonete projektide koostamisel tuleb kõik ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.

9.1. Ehitiste tuleohutus

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Kruntidele rajatava hoonestuse tulepüsivusklassid määratakse projekteerimise käigus vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule ja parameetritele.

Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele. Kruntidel pos 6-8 on hooned lubatud rajada blokeerituna, krundipiiridele rajatakse sel juhul tulemüürid.

9.2. Tuletõrje välisveevarustus ja päästetööde nõuded

Tuletõrjevee vooluhulk arvutatakse vastavalt *EVS 812:6:2012*.

Ühisveevõrgu väljaarendamise käigus kavandatakse hüdrantide süsteem rajada ühisveevõrgi torustikele. Hoonete projekteerimise käigus täpsustatakse tuletõrjerveearustuse normvooluhulk vastavalt hoonete mahule ja otstarbele. Vajadusel paigaldatakse kinnistule täiendavad kuivhüdrandiga tuletõrjervee mahutid.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes sõita. Tulekahju kustutamiseks peab olema päästemeeskonnale ehitise kustutamiseks ettenähtud vahenditega piisav juurdepääs tagatud.

10. KITSENDUSTE, KAITSEVÖÖNDITE NING SERVITUUTIDE VAJADUSE ULATUSE MÄÄRAMINE

10.1. Kitsendused ja kaitsevööndid

Ehitusõiguse ja sihtotstarbe seadmine krundile toimub detailplaneeringu alusel.

Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid vastavalt torustike iseloomule, läbimõõdule ja asetusele (horisontaalne, vertikaalne kuja);
- Elektroonilise side liinirajatise kaitsevöönd maismaal – 2 meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni;
- Maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetri kaablist;
- Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd – 2 meetrit piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest;
- Maa- aluse alla 200 mm läbimõõduga soojatorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit mõlemal pool torustikke äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.

Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi lahtine kogujakaev, kaitsevöönd 25 m kraavi teljest.

10.2 Servituutide vajadus

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude omanike, valdajate ja kinnistuomanike vahel on vaja sõlmida koostöös ja kokkuleppel vastavalt seadusele kaitsevööndi ulatuses servituudi leping.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist *EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

Alljärgnevalt kirjeldatakse kuut põhimõtet, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekteerijad kui ka hoonete haldajad:

1- 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.

2- Naabruskonnad. Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab, et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

3- Avalikud alad ja eravaldused. Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele.

4- Varjumiskohad. Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida.

5- Abinõude kompleksuse põhimõte. Turvalisus tuleb tagada mitmesuguste abinõude kooskasutamise. Projektid tuleb igakülgsesti läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

6- 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. Määravad on ehituslikud üksikasjad: kui teostatavad need on ning kas nendega ei kaasne hilisemaid probleeme.

KOKKUVÕTE

Antud detailplaneeringu koostamisel- hoonestusealade ja haljastuse paigutamisel on arvestatud turvanõuetega.

1. Projekteerimisel on tähtsaim, et hoonetele ei oleks lihtne märkamatuks ligi pääseda. Planeeritud on tänavavalgustus, kavandatud krundid tuleb heakorrastada.
2. Välisustele paigaldatakse turvalukud.
3. Äri- ja ühiskondlikele hoonetele tuleb projekteerida valve- ja turvasignalsatsioon.

12. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeringuala on heakorrastamata. Planeeritud tegevusega ei kaasne tõenäoliselt keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Antud planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa- alal ei ole andmebaaside info põhjal ega välitööde käigus täheldatud haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

Seoses uute hoonete rajamisega nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- kogu maa- ala heakorrastamine ja haljastamine
- keskkonnasäästlikud vee- ja kanalisatsioonirajatised (ühinemine VK ühisvõrguga)

- trasside kaitsekoridoride lähedale haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega ja 1,5 m ulatuses trassi teljest puid- põõsaid mitte istutada
- autoparkla ja jalgrattaparklad ning kõnniteed ehitada vastavalt projektidele
- jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete äraveoks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga.

Iga krundivaldaja on kohustatud oma krundile prügikonteinerid paigaldama. Jäätmed tuleb koguda konteineritesse ja tühjendada lepingu alusel vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Kinnistu valdajale on lepingu sõlmimine jäätmekäitlejaga kohustuslik.

Jäätmekäitlust reguleerib Rapla valla jäätmehoolduseeskiri määrus nr 21, 26.11.2016.

13. TERVISEKAITSE NÕUDED

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne piirkonnas mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse- ega muud reostust.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, seda tuleb piirkonna arendajatel arvestada. Tehnoloogilised lahendused töötatakse välja vastavalt keskkonnoahutust silmas pidades ja võimalikke ohtusid minimeerides.

- Uute hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida neile esitatavaid nõudeid.
- Teekatete valikul lähtuda ohutusest ja tolmuvabadest lahendustest.
- Hooned tuleb ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoohtlikke materjale ega aineid.
- Tagada kõikidele rajatavatele hoonetele normidekohane loomulik valgustus.
- Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule kehtib Rapla ümbersõit maanteele tee kaitsevöönd, mida arvestatakse äärmise sõidurea teljest 50 m. Maantee kaitsevööndi ala ulatub käesoleva detailplaneeringu maa-alale ja sellega on planeeringus arvestatud.
- Rajatavad jalgratta- ja kõnniteed peavad lähtuma universaalse disaini kujundusprintsipiidest ning arvestama kõigi erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.
- Vee- ja kanalisatsiooniehitiste ümber tagada ehituskeelualad ja kaitsevööndid vastavalt kehtivatele seadustele ja määrustele.

Planeeringuala arendamisel on keelatud alale kavandada ettevõtteid, mis tekitavad normatiivsetest piirväärtustest kõrgemaid müratasemeid.

14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneering kavandatakse ellu viia mitmes etapis vastavalt nõudlusele ja võimalustele. Arendustegevusega kavandatakse alustada teede ja tehnovõrkude väljaehitamist. Ala tuleb

arendada ühtlaselt erinevate funktsioonide lõikes. Esmajärjekorras kavandatakse välja ehitada veoautode teenindushooned (remont, hooldus, varuosade kauplus jms) ja veoautode parkimisplats.

Detailplaneeringu realiseerimisel järgida alljärgnevaid nõudeid:

- Käesolevas tegevuse kavandamise etapis ei ole välja töötatud hoonete ja rajatiste ehitamise tehnilisi lahendusi. Seda tuleb teha detailplaneeringu kehtestamise järel koostatavates ehitusprojektides, mis kooskõlastatakse Rapla vallavalitsusega. Lahenduste väljatöötamisel arvestada detailplaneeringu nõuetega.
- Ehitustegevus kavandada päevasele ajale, et kindlustada kohalikele elanikele öörahu.
- Ehitusperioodil tekkivad pakendi- ja ehitusjätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda jäätmevedajale.
- Põhjavee reostuse ärahoidmiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed ja mehhanismid oleksid tehniliselt korras (läbinud tehnilise ülevaatuse).
- Ehitustegevuse käigus ning hiljem tekkivad ohtlikud jätmed tuleb üle anda selle käitlemise õigust omavale isikule.
- Kavandada kogu planeeritavale alale kaasaegne tänavavalgustuse võrk.
- Enne kõikide objektide projekteerimist teostada geoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud vastava objekti rajamiseks kogu objekti ulatuses.
- Tehnovõrgud ja teed projekteerida ja rajada enne hoonete ehituste alustamist. Tehnovõrkude ja teede projekteerimisel koostada kogu arendatava osa vertikaalplaneerimine.
- Tehnovõrke ja teid võib rajada vastavalt rajatava hoone vajadustest lähtuvalt etappide kaupa. Seejuures tuleb silmas pidada kogu detailplaneeringuala tehnilisi lahendusi.
- Ehitustööde tegemisel tuleb kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel.