

**VALTU PROJEKT OÜ**

KAEREPERE EE 3500
RAPLAMA
TEL. 248 94 038; EMT 250 86 948
TEGEVUSLITSENTS EE-3791/1033

TELLIJA: RAPLA VALLAVALITSUS

TÖÖ NR. 98-3

**VILLANDI I MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

OÜ JUHATAJA
ARHITEKT
ARVUTI SPETS.

T. KURISOO
L. JAANUS
M. KURISOO

KAEREPERE 1998

RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rapla

24. aprill 2003 nr 27

**Maakatastriseaduse paragrahvi 18
lõigetes 2, 4, 5, 6 ja paragrahvis 19
sätestatud toimingute korraldamise
delegeerimine vallavalitsusele**

Lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 2001, 100, 642; 2002, 29, 174; 2002, 36, 220; 2002, 53, 336; 2002, 58, 362; 2002, 64, 393; 2002, 64, 390; 2002, 61, 375; 2002, 63, 387; 2002, 50, 313; 2002, 82, 480; 2002, 96, 565; 2003, 1, 1; 4, 22) paragrahvi 22 lõikest 2 ja maakatastriseaduse (RT I 1994, 74, 1324; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 61, 375; 63, 387; 47, 297; 99, 579) paragrahvidest 18 ja 19, Rapla Vallavolikogu
o t s u s t a b :


1. Delegeerida maakatastriseaduse paragrahvi 18 lõigetes 2, 4, 5 ja 6 ning paragrahvis 19 sätestatud kohaliku omavalitsuse poolt läbiviidavate toimingute korraldamine vallavalitsusele.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Jüri Võigemast
Volikogu esimees

Kinnitan, et ära kiri Rapla Vallavolikogu 24.04.2003.a otsusest nr 27 on samane originaaliga. Originaalis ei esinenud dokumendi esialgse sisu muutustele viitavaid asjaolusid.

Raplas, 03.03.2005.a


Hannes Milsaar
Maakorraldaja



J. Vaino

RAPLA MAAVANEM

KORRALDUS

Rapla

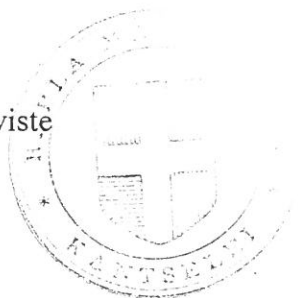
30. september 1998 nr 1413

Villandi I maaüksuse detailplaneeringu
kooskõlastamine

Planeerimis- ja ehitusseaduse § 22 alusel:

1. Kinnitan, et Valtu Projekt OÜ poolt Rapla Vallavalitsuse tellimisel koostatud "Villandi I maaüksuse detailplaneering" vastab Rapla valla ja linna üldplaneeringus esitatud põhimõtetele. Detailplaneeringu koostamise ja avalikustamise protsess vastab EV seadustele.
2. Kooskõlastan "Villandi I maaüksuse detailplaneeringu".

Kalle Talviste
Kalle Talviste



Rapla maakond
Rapla vallavalitsus
02 *10* *98*
T/1-2

ÄRAKIRI

RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Uusküla

15.september1998.a nr 24

Detailplaneeringu kehtestamine

Lähtudes planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvidest 10, 24, 25 ja vallaehitusmääruse punktist 2.1.2

vallavolikogu o t s u s t a b:

- 1.Kehtestada Mahlamäe külas asuva Villandi I maaüksuse detailplaneering maaüksuse piires.
- 2.Otsus jõustub vastuvõtmise päevast.

Rein Järviste
volikogu esimehe
asetäitja

Kinnitan, et ära kiri Rapla Vallavolikogu 15.09.1998.a otsusest nr 24 on samane originaaliga. Originaalis ei esinenud dokumendi esialgse sisu muutustele viitavaid asjaolusid.

Raplas, 03.03.2005.a


Hannes Mil Saar
Maakorraldaja



KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Asukoht ja asendiplaaniline lahendus
 - 2.2. Maastik ja olemasolev hoonestus
 - 2.3. Ehitusgeoloogilised tingimused
3. Projektlahendus
 - 3.1 Arhitektuurne osa
 - 3.1.1. Põhikontseptsioon
 - 3.1.2. Planeerimislahendus
 - 3.1.3. Hoonestus
 - 3.2. Teed, haljastus ja heakorrastus
 - 3.2.1. Teed
 - 3.2.2. Haljastus ja heakorrastus
 - 3.3. Keskkonnakaitse
 - 3.4. Tehnovõrgud
 - 3.4.1. Veevarustus
 - 3.4.2. Kanalisatsioon
 - 3.4.3. Elektrivarustus ja telefonise
 - 3.5. Servituutide kehtestamine

II LISAD

1. Rapla vallavalitsuse planeerimistingimused
2. Villandi I maaüksuse plaan M 1: 2000
3. Rapla Maavalitsuse esialgne seisukoht Villandi I maaüksuse eskiislahenduse kohta

III JOONISED

- ÜP-1 Väljavõte Rapla valla ja linna üldplaneeringust
- DP-1 Tugiplaani
- DP-2 Projektplaan
- DP-3 Teede punaste joonte ja kruntide sidumine
- DP-4 Tehnovõrkude skeem
- DP-5 Juurdesõidutee lõige

MINNITAN
23. VEIKEMÄR. 1997

RAPLA VALLA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
DETAILPLANEERIMISEKS VÕI EHTISE PROJEKTEERIMISEKS

VILLANDI MAAKSUSE DETAILPLANEERING

MAHLANÄE KÜLA, RAPLA VALD
/objekti nimetus/
/asukoht, kood/

1. LÄHTEANDMED

- a) VILLANDI MAAKSUSE PCAA M 1:10 000
- b) RAPLA VALLA JA LINNA ÜLDPLANEERING
- c) OLEMASOLEV NSJC TOPOGRAAFILINE KAART M 1:2000
- d)
- e)

2. UURIMISTÖÖD

- a) Olemasolevad uurimismaterjalid, geodeetilised märgid
MAAKSUSE PCAA M 1:10 000
- b) Vajalikud uurimismaterjalid
EHTISE GEOLOOGIA

3. HOONESTATAVA ALA KIRJELDUS

- 3.1. Krundi iseloomustus
TASANE
- 3.2. Krundil asuvad ehitised
PILUDED
- 3.3. Piirid 10 AS PIIRIB RAPLA-JÄRVARANDI VASTUVEEGA LAAVE-POHJA SEGU-
NAST KÜLA SISEVEEGA LÕUNAST HETJATUKAGA
- 3.4. Olemasolevad kommunikatsioonid
PILUDED

4. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

- 4.1. Krundi planeerimine ja hoonestamine
PLANEERITAVALE KRUNDILE ETE NÄHA H. S. HEDEREKANT.
DETAILPLANEERINGU GA. LAHENDADA OCUURDE RAAS
KRUNDIDELE, TEHNOURGUD, KESKKONNAKRITTE-
ABINUD

4.2. Arhitektuursed nõuded

- a) Kruntide suurus
- b) Täisehituse %
- c) Korruste arv 1 kuni 2 korrust
- d) Katuse harjajoon VILKATUS
- e) Sokli kõrgus ja +0.00 VASTAVALT VABADUSELE
- f) Krundi piire KATENDADA PROJEKT KÄIGIS
- g) Hoone tulepüsivus TULEPÜSIV VÕI TULETÕRKEPÄR
- h) Välisviimistlus KATENDADA PROJEKT KÄIGIS
- i) Teed ja platsid VASTAVALT VABADUSELE
- j) Valkevormid KATENDADA PROJEKT KÄIGIS

4.3. Insener- tehnilised nõuded

- a) Veevarustus VASTAVALT TEHNILISTELE TINGIMUSTELE
- b) Kanalisatsioon VASTAVALT TEHNILISTELE TINGIMUSTELE
- c) Soojavarustus VASTAVALT TEHNILISTELE TINGIMUSTELE
- d) Elektrivarustus VASTAVALT LIITUMISLEPINGULE
- e) Sidevarustus VASTAVALT LIITUMISLEPINGULE
- f) Krundi heakorrastus, haljastus HEAKORRASTADA

Projekt esitada kooskõlastamiseks maakonna ehitusprojektide läbivaatamise komisjonile kahes eksemplaris.

Projekteerimistingimus on kehtiv kuni "31" DETS 1998 aastani.

Lisad projekteerimistingimustele:

1. VILKANDE KRAAVI KÄIGI KÄIK KUNNI 10 000
2. VILKANDE KRAAVI JA LINDA ÜLDKÄIGI KÄIK
3. REKREATIONI KÄIGI KÄIK
4.

KOOSTAS

Pridik Saare
/alkij/
PRIDIK SAARE
EHITUSNÕUKAJA
(ees- ja perekonnanimi, amet)

"03" NOVEMBER 1997. aastal.

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Villandi maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rapla Vallavalitsuse projekteerimise lähteülesanne;
- Villandi I maaüksuse plaan mõõdus 1:2000 koostatud Riigi Maa-ameti Maakatastri-keskuse Rapla Maakatastri poolt;
- geodeetilime alusplaan koos lähiümbrusega mõõdus 1:2000, koostatud NSVL Geodeesia ja Kartograafia Peavalitsuse poolt aastal 1986;
- Rapla Maavalitsuse seisukoht Villandi maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse kohta;
- Rapla valla ja Rapla linna üldplaneering, koostatud AS Valtu Projekt tööga nr.95-20.

Rapla valla ja linna üldplaneeringu kohaselt asub Villandi I maaüksus perspektiivsel linna pereelamute maa-alal. Seetõttu on käesolevas töös planeeritavat ala käsitletud kui üht osa tulevases linna elurajoonist.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht ja asendiplaaniline lahendus

MAALANÄE

Planeeritav maaüksus asub Rapla vallas Sulupere külas 300m kaugusel Rapla linna lõunapoolsest piirist ja linnast väljuva Järvakandi maanteest lääne pool. Kolmnurgakujuline maatükk on lõunast piiratud parkmetsaga, loodepoolse piiri moodustab kruusakattega külatee.

2.2. Maastik ja olemasolev hoonestus

Maaüksuse suurus on 1,3 ha, mis koosneb põhiliselt haritavast maast, vaid 0,16 ha on looduslikku rohumaad. Maapind on tasane ühtlase kallakuga lääne suunas. Hoonestus, kommunikatsioonid ja kõrghaljastus puuduvad. Lähiümbruses on olemasolevad pereelamud ja põllumaad.

2.3. Ehitusgeoloogilised tingimused

RPI Eesti Maaehitusprojekt 1991a. tööga nr.8800209 antakse vaadeldavale alale järgmine geoloogiline kirjeldus:

reljeefi kõrgemad alad, kus vundeerimisaluseks on hea kandevõimega moreen ja pinnavesi asub rajamissügavusest sügavamal. Keldrid vajavad hüdroisolatsiooni ajutise ülavee kaitseks.

3. Projektlahendus

3.1. Arhitektuurne osa

3.1.1. Põhikontseptsioon

Põhikontseptsioonis on käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtutud ennekõike üldplaneeringust ja olemasolevatest tingimustest. Üldplaneeringu kohaselt liitub Villandi maaüksus linna väikeelamute maa-alaga, mis on praegu kasutusel põllumaana ja tõenäoliselt ei kuulu lähiaastatel veel hoonestamisele. Lähiumbruses paiknevad üksikud pereelamud ja nende vahele kavandatav elamutegrupp seob ümbritsevad ühtseks tervikuks, mille iseloomulikuks jooneks tulevikus oleks tihedama linnaliku hoonestuse üleminek looduslähedasemale külamaastikule ja puhketsoonile. Sel eesmärgil on antud maatükile planeeritud tavalistest linnakruntidest suuremad ja väiksema hoonestustihedusega krundid.

Linnast välja sõites jääb see hoonetegrupp nähtavale ilusa metsatuka taustal. Seepärast peaks elamud saama maastikuga sobivalt ja ühtses stiilis projekteeritud.

3.1.2. Planeerimislahendus

Villandi maaüksusele on planeeritud neli elamukrunti suurusega 2000÷2300m², tehnoarajatistest puurkaev-pumbamaja kaitsetsooniga 15,0m ja ühine reovete kogumiskaev. Ühendamise linna veevarustuse ja kanalisatsioonivõrguga saab lahendada tulevikus Märjamaa tee, Järvakandi tee ja ringtee vahelise ala detailplaneerimisega.

Juurdepääsud kruntidele, kogumiskaevule ja puurkaevule on planeeritud olemasolevalt Sulupere küla teelt, mis tulevikus kujuneb linnatänavaks. Eelnimetatud tee punaste joonte vahe peaks olema 15,0 m.

Olulisemaks piiravaks tingimuseks planeeringu lahendamisel on asjaolu, et hoonestatav ala paikneb vahetult üldriikliku maantee ääres, mille kaitsetsooniks on kehtestatud 50 m. Linna

kasvades muutub see teelõik peatänavaks. Sellega liikluskiirus väheneb, vaevalt aga intensiivsus. Seetõttu on krundid ja hoonestus planeeritud nii, et tee äärde jääks ruumi müra ja saastet tõkestava kõrghaljastuse rajamiseks. Ka I eh.jrk. elamud on planeeritud kaugemale kui 50 m maanteest. Tuleviku linnatänavana punaste joonte vaheks on planeeritud 30 m.

3.1.3. Hoonestus

Projektplaanil on näidatud elamute põhimõtteline paigutus. Krundi nr. 3 hoonestamine on soovitatav jätta hilisemasse aega, kui planeeritud kõrghaljastus on rajatud ja hakkab toimet avaldama. Hoonete minimaalne kaugus punasest joonest peab olema vähemalt 5,0 m. Tuletõkkekujud 15,0 m on ette nähtud kruntide nr.1 ja 2 vahel ning nr. 2 ja 4 vahel. Hoonete kaugus naaberkrundist peab olema vähemalt 1/2 hoone kõrgusest, kuid mitte vähem kui 5,0 m. Majandushoone kaugus naabri eluruumide akendest peab olema vähemalt 15,0 m. Krundil võib olla peale elamu kuni 3 abihoonet. Krundi maksimaalne täisehitus võib olla 13%. Tootmise või teenindusega seotud hoonete ehitamine elamukruntidele on keelatud.

Arhitektuurse ansambli saavutamiseks ja ümbrusega sobitamise eesmärgil on siin ette nähtud mitte kõrgemad kui 1,5 korruselised viilkatusega hooned, kusjuures põhihoone (elamu) harjajoon on paralleelne tänavaga.

3.2. Teed, haljastus ja heakorrastus

3.2.1. Teed

Uusi teid ega tänavaid ei ole sellel väikesel alal ette nähtud. Küll aga vajavad olemasolevad täiustamist ja korrastamist

Arvestades praeguse Sulupere küla teede ebasoodsat ühendust Rapla-Järvakandi maanteega, on käesoleva planeeringuga pakutud üks võimalus seda sõlme korrigeerida. Lõpliku lahenduse peab andma külgneva ala detailplaneering.

Uue elamugrupi väljaehitamine ja kommunikatsioonide rajamine tingib olemasoleva külatee selle osa korrastamist ja tolmuva katte rajamist. Kuna Järvakandi maantee saab tulevikus linna peatänavana funktsiooni, on hädavajalik ehitada selle kõrvale jalakäijate ja jalgratturite vajadusele vastav 2,0 m laiune sõiduteest eraldatud kõvakattega rada.

3.2.2. Haljastus ja heakorrastus

Kruntidevälise haljastuse rajamine on ette nähtud teekaitsetsooni.

Esimeses järjekorras istutada hekitaimed ning vastava vahemaaga puude istikud, millest aastakümnete pärast saaballee.

Täna ja jalgtee äärde ehitada välisvalgustus nii, et arvestatakse istutatud puude vāra mõõtmega ka siis kui need suureks kasvavad. Seepärast on vaja haljastus ja jalgtee s.o. maanteeäärne haljasala koos projekteerida.

Krundisisene haljastus, prügikonteinerite ja komposteerimise kohad nähakse ette igal krundil koos hoonestusprojektiga.

3.3. Keskkonnakaitse

Villandi I elamugrupi hoonestamisel nähakse ette järgmise^{zd} keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse rajamine teekaitsetsooni;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- olmejäätmete kogumine ja väljavedu;
- keskkonnanõuete kohase ühise reovete kogumiskaevu ehitamine;
- hoonegrupi veevarustus ühisest rajatavast puurkaevust;
- veevarustuse-, kanalisatsioonitorustikud ja elektri- ning sidekaablid rajatakse maaalustena.

3.4. Tehnovõrgud

Kõigi tehnovõrkude põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel DP-4

3.4.1. Veevarustus

Planeeritavate ühepereelamute tarvis rajatakse uus puurkaev, mille asukohaks on haljasala metsa servas.

Edaspidi, linna kasvades planeeritava ala ja Märjamaa mnt. vahelisele alale, puurkaev tamponeeritakse. Planeeritud elamute veevõrk ühendatakse Rapla linna tsentraalse veevõrguga.

Planeeritava ala keskmine veetarve on:

3.5. Servituutide kehtestamine.

Ehituskruntide 1 ja 2 piiril on vajalik 5,0m kummalegi poole piiri kehtestada servituut rajatava veetorustiku ja elektrikaabli teenindamiseks, s.t. sellesse tsooni ei tohi lisaks ehituskeelule istutada ka püsihaljastust. Võimalike rikete korral on eelnimetatud trasse vajalik lahti kaevata.

4. Maa-ala bilanss

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Planeeritava ala pind | 1,34 ha |
| 2. Elamukruntide pind | 0,88 ha |
| 3. Üldkasutatav haljasala ja tee | 0,44 ha |
| 5. Kanalisatsiooni kogumiskaevu ala | 0,02 ha |
| 6. Elamukruntide arv | 4 (sellest 1 ehitusjärjekorras 3) |
| 7. Krundi keskmine suurus | 0,22 ha |

| | | Mõõtühik | Tarbijate | Veetaruve | Veetaruve |
|--------------|----------------|----------|-----------|-----------|-------------------|
| | | | arv | norm l/d | m ³ /d |
| Elanikud | | | | | |
| pereelamutes | el. | | 16 | 150 | 2,4 |
| Kastmisvesi | m ² | | 320 | 10 | 3,2 |
| <hr/> | | | | | |
| Kokku | | | | | 5,6 |

3.4.2. Kanalisatsioon

Planeeritava maaala läheduses puudub heitvete automaatse puhastussüsteemi ehitamiseks vajalik äravool (kraav või jõgi). Heitvete kogumiseks ehitatakse iseoolne kanalisatsioonivõrk, mille lõpus asub ühine vettpidav, täitumisindikaatoritega varustatud klaasplastist heitvete kogumiskaev. Puhastamata heitveed veetakse Rapla linna puhastusseadmetesse. Süsteemi ehitamiseks on kindlasti vajalik tellida eraldi projekt ja see kooskõlastada Rapla Maavalitsuse Keskkonnaosakonnaga.

Edaspidi, linna kasvades planeeritava ala ja Märjamaa mnt. vahelisele alale ühendatakse planeeritud elamute kanalisatsioonivõrk Rapla linna kanalisatsioonivõrguga.

Perspektiivne kanaliseeritav heitvete kogus on 2,4 m³/d.

Vee- ja kanalisatsioonivõrgu ehitamiseks ja edaspidiseks teenindamiseks (heitvete veoks Rapla linna puhastusseadmetesse) on vajalik sõlmida leping ettevõttega Rapla Vesi.

3.4.3. Elektrivarustus.

Planeeritavad pereelamud on tõenäoliselt elektripliitidega. Elektrivarustus peab seoses sellega vastama II kategooria nõuetele.

Elamute toitmine toimub maa-aluste elektrikaablitega. Elamute ühendamine elektrivõrku toimub vastavalt liitumislepingule Rapla Elektrivõrkudega, kes projekteerib ja ehitab vajalikud võrgud.

3.4.4. Telefoniside.

Elamute ühendamine telefonisidevõrku toimub vastavalt liitumislepingule AS-ga Eesti Telefon, kes projekteerib ja ehitab vastavad võrgud.



RAPLA MAAVALITSUS

OÜ Valtu Projekt
Kaarepere
EE3500 Raplamaa

Teie 14.01.98 nr. 1-98

Meie 19.01.98 nr. 8.1-6/12

Seisukoht Villandi maaüksuse
detailplaneerimise kohta

Taotluse süvenedes selgus, et probleem on raskem, kui esmapilgul tundus. Selliste üksikute maaüksuste detailplaneeringu koostamine on hõlpsam siis, kui ei ole kõrvalmõjusid ning looduslikud eeldused seda toetavad. Antud juhul on piirkond raske.

1. Linna lähemas ümbruses peaks areng toimuma üldplaneeringu järgi, muidu tekitame juurde uusi "pingekoldeid". Suurimaks probleemiks on veeküsimused. Soov on rajada oma kaev ja kogumiskaev linnasüsteemide vahetus läheduses. Sedasi jupikaupa planeerides tekitame uue ülejõe piirkonna, mis kõik saab olema jällegi kogumiskaevudel. Vajalik oleks kommunikatsioonide lahenduskavad paika saada kohe alguses. Kuna puudub eesvool ning aluspõhi on vähekaitstud, siis ei saa rakendada ka ühtegi moodsat, väikeelamutele mõeldud lahenduskäiku. Pakutud lahendus ei saanud toetust ka arhitektuurikomisjonis.

2. Rapla teedevalitsus juhtis tähelepanu 50 m kaitsetsoonile. Selle järgi ei mahu 4 maja maaüksusele ning kogumiskaev jääb ka kaitsetsooni. Tulevikus kindlasti liiklustihedus kasvab ja hakatakse tähelepanu pöörama mürale, siis ongi vajalik 50 m tsoon, milles midagi ette võtta.

Kõrvalteele tuleb ka tolmuprobleem, mis vajaks kompleksset lahendust koos kogu piirkonnaga.

3. Kommunikatsioonide rajamise kulud moodustavad ühe osa maa maksumusest. Sedasi väikeste tükkide kaupa planeerides on hiljem raske üldse kommunikatsioone rajama asuda, kui ei ole algusest peale õiget suunda võetud.

Oleme nõus probleemiga edasi tegelema, et leida õige lahendus.

Hetti Kask
Keskkonnaosakonna juhataja

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hetti Kask', written over a faint circular stamp or watermark.

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Villandi maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rapla Vallavalitsuse projekteerimise lähteülesanne;
- Villandi I maaüksuse plaan mõõdus 1:2000 koostatud Riigi Maa-ameti Maakatastri-keskuse Rapla Maakatastri poolt;
- geodeetilime alusplaan koos lähiümbrusega mõõdus 1:2000, koostatud NSVL Geodeesia ja Kartograafia Peavalitsuse poolt aastal 1986;
- Rapla Maavalitsuse seisukoht Villandi maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse kohta;
- Rapla valla ja Rapla linna üldplaneering, koostatud AS Valtu Projekt tööga nr.95-20.

Rapla valla ja linna üldplaneeringu kohaselt asub Villandi I maaüksus perspektiivsel linna pereelamute maa-alal. Seetõttu on käesolevas töös planeeritavat ala käsitletud kui üht osa tulevases linna elurajoonist.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht ja asendiplaaniline lahendus

MATILANÄE

Planeeritav maaüksus asub Rapla vallas ~~Sulupere~~ külas 300m kaugusel Rapla linna lõunapoolsest piirist ja linnast väljuva Järvakandi maanteest lääne pool. Kolmnurgakujuline maatükk on lõunast piiratud parkmetsaga, loodepoolse piiri moodustab kruusakattega külatee.

2.2. Maastik ja olemasolev hoonestus

Maaüksuse suurus on 1,3 ha, mis koosneb põhiliselt haritavast maast, vaid 0,16 ha on looduslikku rohumaad. Maapind on tasane ühtlase kallakuga lääne suunas. Hoonestus, kommunikatsioonid ja kõrghaljastus puuduvad. Lähiümbruses on olemasolevad pereelamud ja põllumaad.

2.3. Ehitusgeoloogilised tingimused

RPI Eesti Maaehitusprojekt 1991a. tööga nr.8800209 antakse vaadeldavale alale järgmine geoloogiline kirjeldus:

reljeefi kõrgemad alad, kus vundeerimisaluseks on hea kandevõimega moreen ja pinnavesi asub rajamissügavusest sügavamal. Keldrid vajavad hüdroisolatsiooni ajutise ülavee kaitseks.

3. Projektlahendus

3.1. Arhitektuurne osa

3.1.1. Põhikontseptsioon

Põhikontseptsioonis on käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtutud ennekõike üldplaneeringust ja olemasolevatest tingimustest. Üldplaneeringu kohaselt liitub Villandi maaüksus linna väikeelamute maa-alaga, mis on praegu kasutusel põllumaana ja tõenäoliselt ei kuulu lähiaastatel veel hoonestamisele. Lähiumbruses paiknevad üksikud pereelamud ja nende vahele kavandatav elamutegrupp seob ümbritsevad ühtseks tervikuks, mille iseloomulikuks jooneks tulevikus oleks tihedama linnaliku hoonestuse üleminek looduslähedasemale külamaastikule ja puhketsoonile. Sel eesmärgil on antud maatükile planeeritud tavalistest linnakruntidest suuremad ja väiksema hoonestustihedusega krundid.

Linnast välja sõites jääb see hoonetegrupp nähtavale ilusa metsatuka taustal. Seepärast peaks elamud saama maastikuga sobivalt ja ühtses stiilis projekteeritud.

3.1.2. Planeerimislahendus

Villandi maaüksusele on planeeritud neli elamukrunti suurusega 2000÷2300m², tehnorajatistest puurkaev-pumbamaja kaitsetsooniga 15,0m ja ühine reovete kogumiskaev. Ühendamise linna veevarustuse ja kanalisatsioonivõrguga saab lahendada tulevikus Märjamaa tee, Järvakandi tee ja ringtee vahelise ala detailplaneerimisega.

Juurdepääsud kruntidele, kogumiskaevule ja puurkaevule on planeeritud olemasolevalt Sulupere küla teelt, mis tulevikus kujuneb linnatänavaks. Eelnimetatud tee punaste joonte vahe peaks olema 15,0 m.

Olulisemaks piiravaks tingimuseks planeeringu lahendamisel on asjaolu, et hoonestatav ala paikneb vahetult üldriikliku maantee ääres, mille kaitsetsooniks on kehtestatud 50 m. Linna

kasvades muutub see teelõik peatänavaks. Sellega liikluskiirus väheneb, vaevalt aga intensiivsus. Seetõttu on krundid ja hoonestus planeeritud nii, et tee äärde jääks ruumi müra ja saastet tõkestava kõrghaljastuse rajamiseks. Ka I eh.jrk. elamud on planeeritud kaugemale kui 50 m maanteest. Tuleviku linnatänavaga punaste joonte vaheks on planeeritud 30 m.

3.1.3. Hoonestus

Projektplaanil on näidatud elamute põhimõtteline paigutus. Krundi nr. 3 hoonestamine on soovitatav jätta hilisemasse aega, kui planeeritud kõrghaljastus on rajatud ja hakkab toimet avaldama. Hoonete minimaalne kaugus punasest joonest peab olema vähemalt 5,0 m. Tuletõkkekujad 15,0 m on ette nähtud kruntide nr.1 ja 2 vahel ning nr. 2 ja 4 vahel. **Hoonete kaugus naaberkrundist peab olema vähemalt 1/2 hoone kõrgusest, kuid mitte vähem kui 5,0 m.** Majandushoone kaugus naabri eluruumide akendest peab olema vähemalt 15,0 m. Krundil võib olla peale elamu kuni 3 abihoonet. Krundi maksimaalne täisehitus võib olla 13%. Tootmise või teenindusega seotud hoonete ehitamine elamukruntidele on keelatud.

Arhitektuurse ansambli saavutamiseks ja ümbrusega sobitamise eesmärgil on siin ette nähtud **mitte kõrgemad kui 1,5 korruselised viilkatusega hooned**, kusjuures põhihoone (elamu) harjajoon on paralleelne tänavaga.

3.2. Teed, haljastus ja heakorrastus

3.2.1. Teed

Uusi teid ega tänavaid ei ole sellel väikesel alal ette nähtud. Küll aga vajavad olemasolevad täiustamist ja korrastamist

Arvestades praeguse Sulupere küla teede ebasoodsat ühendust Rapla-Järvakandi maanteega, on **olemasoleva planeeringuga pakutud üks võimalus seda sõlme korrigeerida**. Lõpliku lahenduse peab andma külgneva ala detailplaneering.

Uue elamugrupi väljaehitamine ja kommunikatsioonide rajamine tingib olemasoleva külatee selle osa korrastamist ja tolmuva katte rajamist. Kuna Järvakandi maantee saab tulevikus linna peatänavaks funktsiooni, on hädavajalik ehitada selle kõrvale jalakäijate ja jalgratturite vajadusele vastav 2,0 m laiune sõiduteest eraldatud kõvakattega rada.

3.2.2. Haljastus ja heakorrastus

Kruntidevälise haljastuse rajamine on ette nähtud teekaitsetsooni.

Esimeses järjekorras istutada hekitaimed ning vastava vahemaaga puude istikud, millest aastakümnete pärast saaballee.

Tänava ja jalgtee äärde ehitada välisvalgustus nii, et arvestatakse istutatud puude vāra mõõtmatega ka siis kui need suureks kasvavad. Seepärast on vaja haljastus ja jalgtee s.o. maanteeäärne haljasala koos projekteerida.

Krundisisene haljastus, prügikonteinerite ja komposteerimise kohad nähakse ette igal krundil koos hoonestusprojektiga.

3.3. Keskkonnakaitse

Villandi I elamugrupi hoonestamisel nähakse ette järgmise^{ed} keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse rajamine teekaitsetsooni;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- olmejäätmete kogumine ja väljavedu;
- keskkonnanõuete kohase ühise reovete kogumiskaevu ehitamine;
- hoonegrupi veevarustus ühisest rajatavast puurkaevust;
- veevarustuse-, kanalisatsioonitorustikud ja elektri- ning sidekaablid rajatakse maaalustena.

3.4. Tehnovõrgud

Kõigi tehnovõrkude põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel DP-4

3.4.1. Veevarustus

Planeeritavate ühepereelamute tarvis rajatakse uus puurkaev, mille asukohaks on haljasala metsa servas.

Edaspidi, linna kasvades planeeritava ala ja Märjamaa mnt. vahelisele alale, puurkaev tamponeeritakse. Planeeritud elamute veevõrk ühendatakse Rapla linna tsentraalse veevõrguga.

Planeeritava ala keskmine veetarve on:

| | | Mõõtühik | Tarbijate arv | Veetarve norm l/d | Veetarve m ³ /d |
|--------------|----------------|----------|---------------|-------------------|----------------------------|
| Elanikud | | | | | |
| pereelamutes | el. | | 16 | 150 | 2,4 |
| Kastmisvesi | m ² | | 320 | 10 | 3,2 |
| <hr/> | | | | | |
| Kokku | | | | | 5,6 |

3.4.2. Kanalisatsioon

Planeeritava maaala läheduses puudub heitvete automaatse puhastussüsteemi ehitamiseks vajalik äravool (kraav või jõgi). Heitvete kogumiseks ehitatakse isevoolne kanalisatsioonivõrk, mille lõpus asub ühine vettpidav, täitumisindikaatoritega varustatud klaasplastist heitvete kogumiskaev. Puhastamata heitveed veetakse Rapla linna puhastusseadmetesse. Süsteemi ehitamiseks on kindlasti vajalik tellida eraldi projekt ja see kooskõlastada Rapla Maavalitsuse Keskkonnaosakonnaga.

Edaspidi, linna kasvades planeeritava ala ja Märjamaa mnt. vahelisele alale ühendatakse planeeritud elamute kanalisatsioonivõrk Rapla linna kanalisatsioonivõrguga.

Perspektiivne kanaliseeritav heitvete kogus on 2,4 m³/d.

Vee- ja kanalisatsioonivõrgu ehitamiseks ja edaspidiseks teenindamiseks (heitvete veoks Rapla linna puhastusseadmetesse) on vajalik sõlmida leping ettevõttega Rapla Vesi.

3.4.3. Elektrivarustus.

Planeeritavad pereelamud on tõenäoliselt elektripliitidega. Elektrivarustus peab seoses sellega vastama II kategooria nõuetele.

Elamute toitmine toimub maa-aluste elektrikaablitega. Elamute ühendamine elektrivõrku toimub vastavalt liitumislepingule Rapla Elektrivõrkudega, kes projekteerib ja ehitab vajalikud võrgud.

3.4.4. Telefoniside.

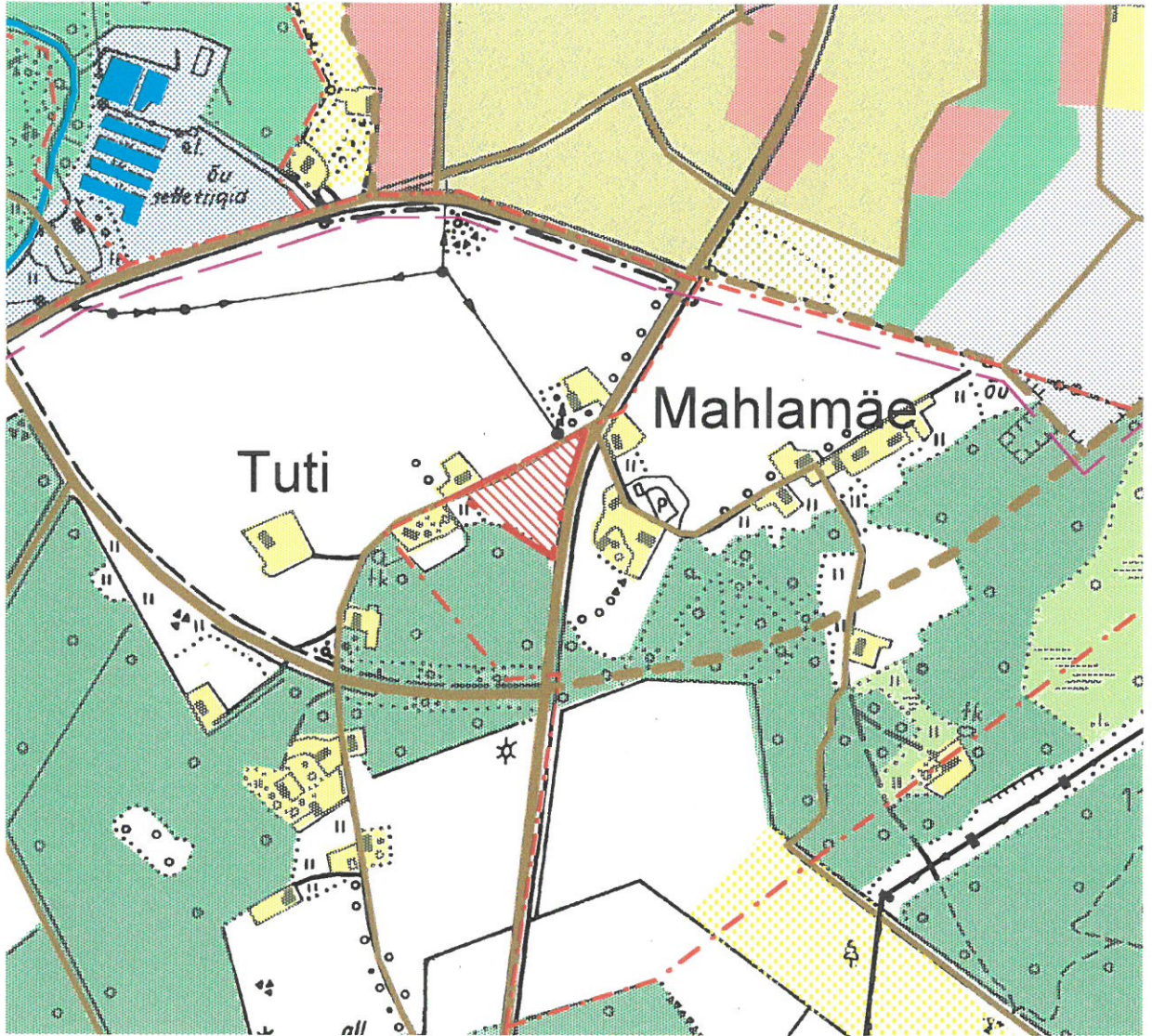
Elamute ühendamine telefonisidevõrku toimub vastavalt liitumislepingule AS-ga Eesti Telefon, kes projekteerib ja ehitab vastavad võrgud.

3.5. Servituutide kehtestamine.

Ehituskruntide 1 ja 2 piiril on vajalik 5,0m kummalegi poole piiri kehtestada servituut rajatava veetorustiku ja elektri kaabli teenindamiseks, s.t. sellesse tsooni ei tohi lisaks ehituskeelule istutada ka püsihaljastust. Võimalike rikete korral on eelnimetatud trasse vajalik lahti kaevata.

4. Maa-ala bilanss

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Planeeritava ala pind | 1,34 ha |
| 2. Elamukruntide pind | 0,88 ha |
| 3. Üldkasutatav haljasala ja tee | 0,44 ha |
| 5. Kanalisatsiooni kogumiskaevu ala | 0,02 ha |
| 6. Elamukruntide arv | 4 (selles 1 ehitusjärjekorras 3) |
| 7. Krundi keskmine suurus | 0,22 ha |



MÄRKUS: LEPPEMÄRKE VAATA RAPLA VALLA JA LINNA ÜLDPLANEERINGUST

| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---|--|
|  | OÜ VALTU PROJEKT KAEREPERE RAPLA MK. EE3500 TEL. (248) 94 038 | | VILLANDI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING | TÖÖ NR. 98-3 MÕÖT 1:10 000 |
| | OÜ JUHAT ARHITEKT ARV. SPETS. | T. KURISOO L. JAANUS M. KURISOO |  | VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA JA LINNA ÜLDPLANEERINGUST |

Maakond RAPLA

Küla SULUPERE

Vald RAPLA

Maaüksus VILLANDI I

Sihtotstarve: põllumajanduslik Pindala 13434 m²

Möödistamise õiguslik alus: Rapla Vallavalitsuse korraldus nr. 284 "25." september. 1995.a.

Möödistamisaeg 21.09.1995 Alusplaani tunnus:

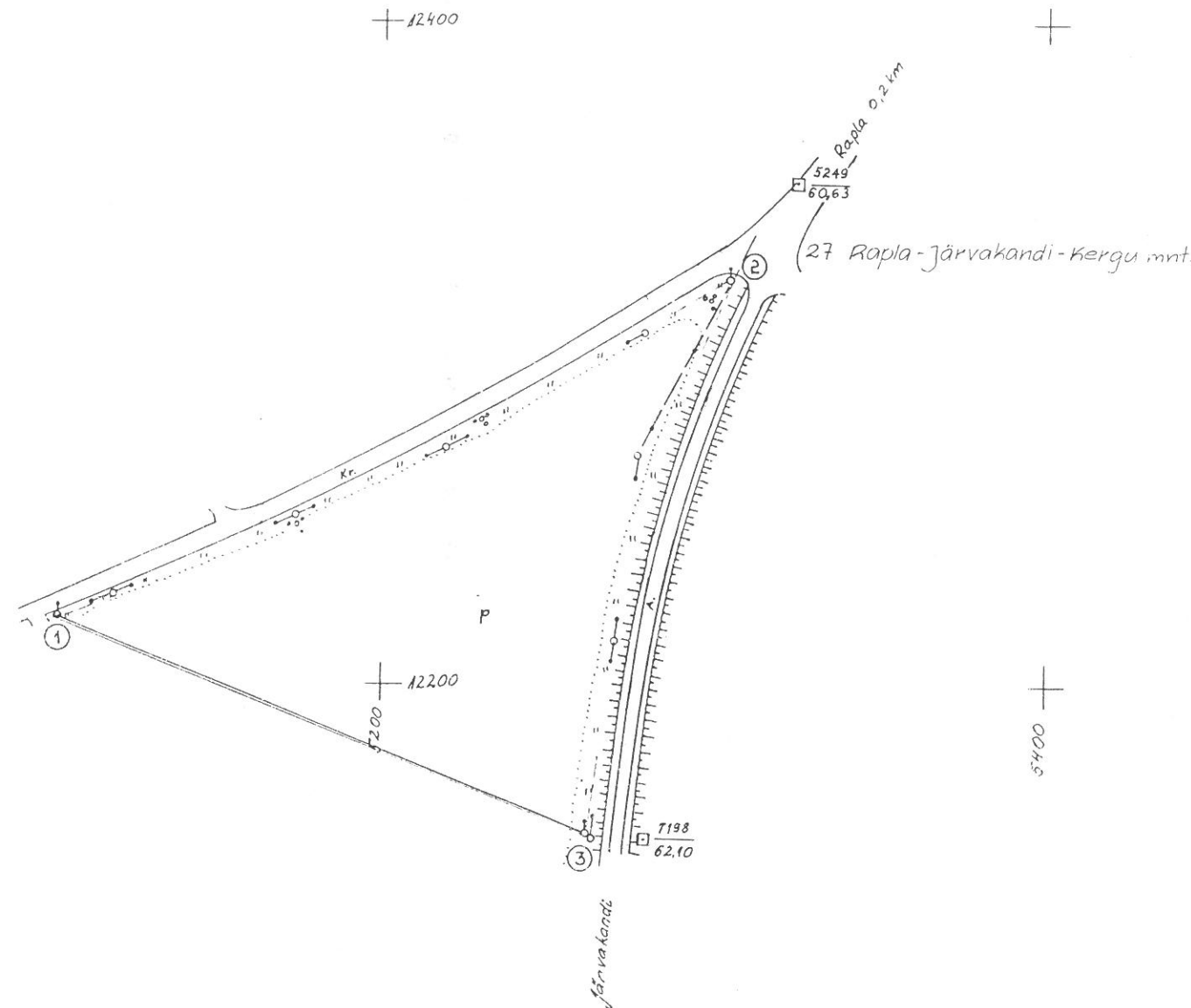
Möödistaja: Jaak Mürsepp Tõestaja: Elmo Noorak

Möödistamislitsents: Rapla Maamöödubüroo Nr 12 MA-K 10.11.93. a

Piiriandmed ja piirimärgid:

| Punkti nr. | Koordinaadid | | Dir. nurk o ' " | Joone pikkus m | Piirimärgi vorm |
|------------|--------------|---------|--------------------|-------------------|-----------------|
| | X | Y | | | |
| 1. | 12220.13 | 5103.01 | 62.9180 | 227.54 | raudtoru |
| 2. | 323.72 | 305.60 | 194.4204 | 173.30 | raudtoru |
| 3. | 155.91 | 262.45 | 291.9388 | 171.89 | raudtoru |

Märkus: Koordinaadid määratud kohalikus süsteemis.



Eksplikatsioon (m²)

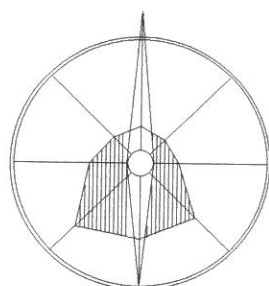
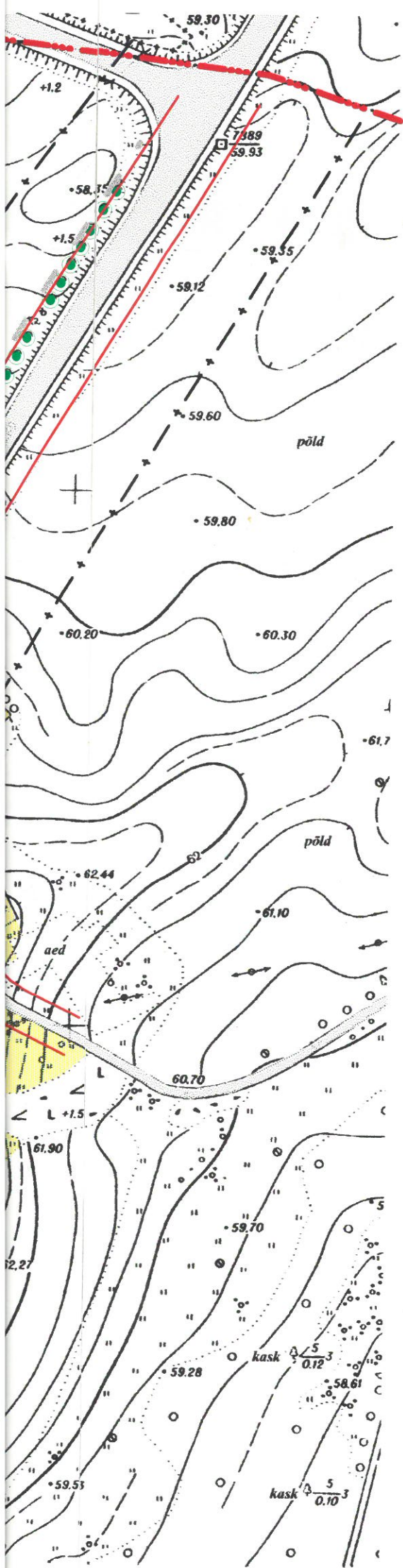
| Maaüksuse nimetus (nr.) | Üldpindala | Ehitised | | | | | | Muu maa | | | |
|-------------------------|------------|-------------|---------------|-------------------|-----------|-------------|------------------|---------|---------|---------------|---------|
| | | Hoonete all | Rajatiste all | Metsamaa sh. park | Haljasmaa | Haritav maa | Looduslik rohuma | Teed | Platsid | Vee alune maa | Muu maa |
| Villandi I | 13434 | - | - | - | - | 11754 | 1680 | - | - | - | - |

Leppemärgid

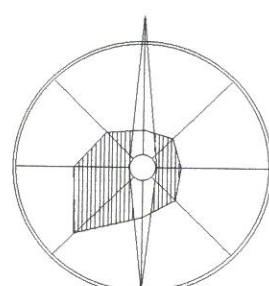
- == maaüksuse piir
- - - olemasolev piir
- - - kaitsetsooni piir
- Alalised piirimärgid:
 - o piirikivi
 - o piiripost
 - o raudtoru
- Kuivendatud maad:
 - - - - - дренаaz
 - == kraavitus
- Avalik kasutus:
 - A-1 teed
 - A-2 veed

RIIGI MAA-AMETI MAAKATASTRIKESKUS
 Rapla Maakataster
 Katastriüksus 669041.003:0280
 Registreerimise aeg 02.02 1996a
 Registreerija Mirja Luik








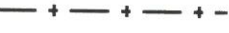


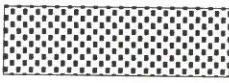
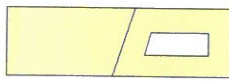

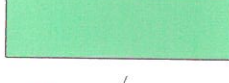



TALVINE



SUVINE

LEPPEMÄRGID


-  RAPLA LINNA ADMINISTRATIIVPIIR
-  PLANEERITAVA ALA MAAERALDUSPIIR
-  PLANEERITUD KRUNDI PIIR
-  SÕIDUTEE (OLEV, SÄILUV / PLAN) PUNASTE JOONTEGA
-  JALAKÄIJATE JA JALGRATTURITE TEE
-  KAITSETSOONI PIIR
-  OLEV ELAMU / KÕRVALHOONE
-  SOOVITUSLIK HOONE ASUKOHT HARJAJOONEGA
-  KRUNDISISENE EHITUSKEELUALA
-  PEREELAMUTE ALA (OLEV / PLANEERITUD)
-  TEHNORAJATISTE ALA (PLANEERITUD)
-  HALJASALA
-  KÕRGHALJASTUS (OLEV / PLANEERITUD)

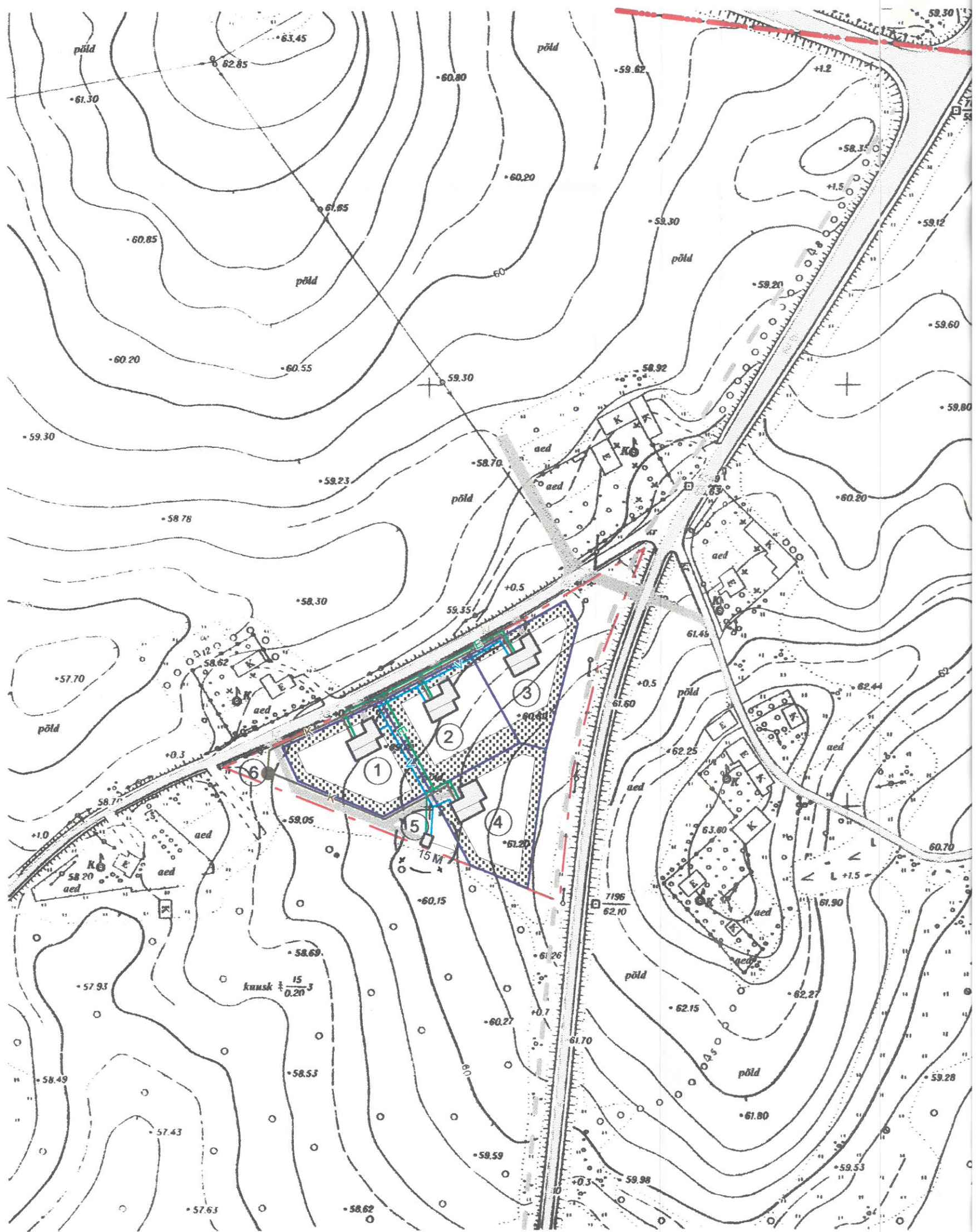
EKSPLIKATSIOON

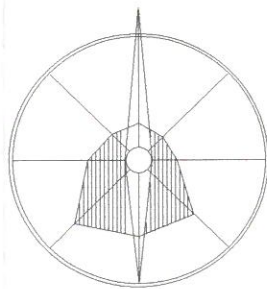
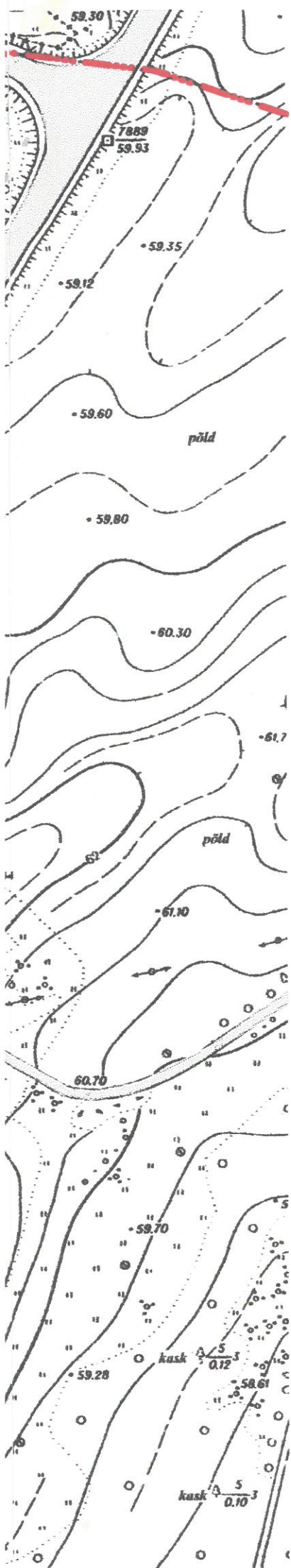
- ① - ④ PLANEERITUD PEREELAMUD
- ⑤ PLANEERITUD PUURKAEV-PUMBAMAJA
- ⑥ PLANEERITUD REOVETE KOGUMISKAEV

KOOSKÖLASTAN
ALUS: Rapla Maakonna ehitusprojekti läbivaatamise komisjoni protokoll nr 2 "16" 02 2008.a.

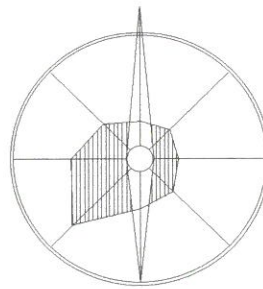

 (maakonna arhitekt)

| | | | | |
|---|---|------------|--|------------|
|  | OÜ VALTU PROJEKT KAEREPERE RAPLA MK. EE3500 TEL. (248) 94 038 | | VILLANDI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING | TÖÖ NR. 98 |
| | OÜ JUHAT | T. KURISOO | PROJEKTPLAAN | MÕÖT 1:20 |
| ARHITEKT | L. JAANUS | DP-2 | | |
| ARV. ISPETS. | M. KURISOO | JAANUAR | | |

















TALVINE



SUVINE

LEPPEMÄRGID

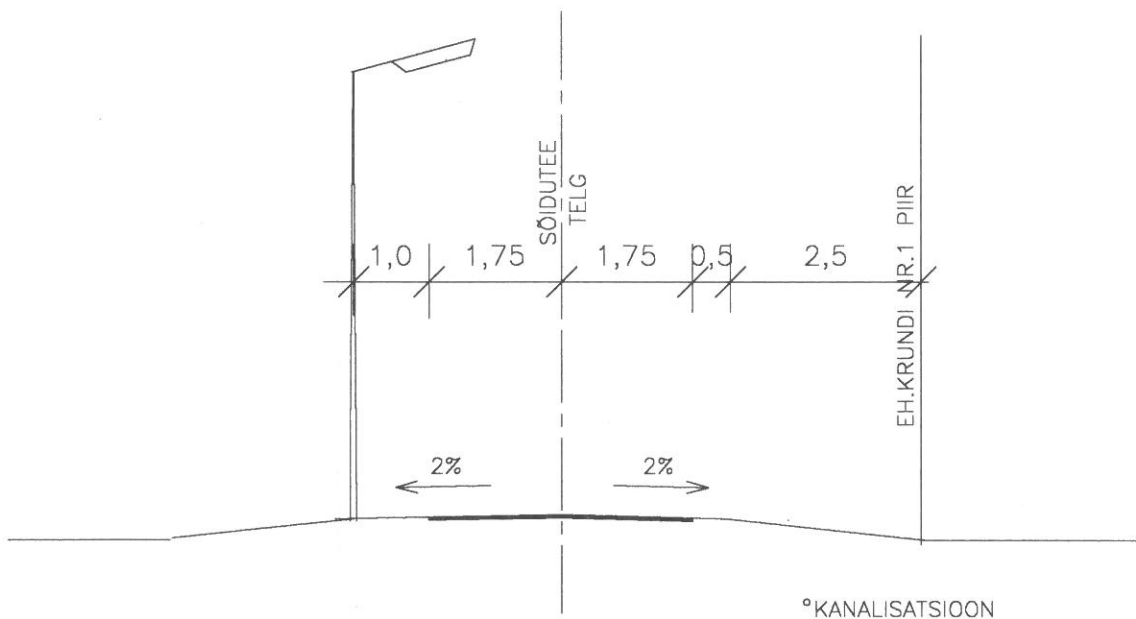
-  RAPLA LINNA ADMINISTRATIIVPIIR
-  PLANEERITAVA ALA MAAERALDUSPIIR
-  PLANEERITUD KRUNDI PIIR
-  SÕIDUTEE (OLEV, SÄILUV / PLAN) PUNASTE JOONTEGA
-  JALAKÄIJATE JA JALGRATTURITE TEE
-  KAITSETSOONI PIIR
-  OLEV ELAMU / KÕRVALHOONE
-  SOOVITUSLIK HOONE ASUKOHT HARJAJOONEGA
-  KRUNDISISENE EHITUSKEELUALA
-  PLANEERITUD VEEVARUSTUSTORUSTIK
-  PLAN. MADALPINGE ELEKTRIKAABLITE ASUKOHT
-  PLANEERITUD ISEVOOLNE KANALISATSIOON

EKSPLIKATSIOON

- ① - ④ PLANEERITUD PEREELAMUD
- ⑤ PLANEERITUD PUURKAEV-PUMBAMAJA
- ⑥ PLANEERITUD REOVETE KOGUMISKAEV

| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|-----------------------------|
|  | OÜ VALTU PROJEKT KAEREPERE RAPLA MK. EE3500 TEL. (248) 94 038 | | VILLANDI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING | TÖÖ NR. 98-3 MÕÖT 1:2000 |
| | OÜ JUHAT ARHITEKT ARV. SPETS. | T. KURISOO L. JAANUS M. KURISOO |   | TEHNOVÕRKUDE SKEEM |

JUURDESÕIDUTEE LÕIGE 1:100



| | | | | |
|---|---|---|---|----------------|
|  | OÜ VALTU PROJEKT KAEREPERE RAPLA MK. EE3500 TEL.248-94038 | | VILLANDI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERIMINE | TÖÖ NR.98-3 |
| | JUHATAJA T.KURISOO | Ü.KRAIS |  | JUURDESÕIDUTEE |
| TFHNIK | Ü.KRAIS |  | DP-5 | |