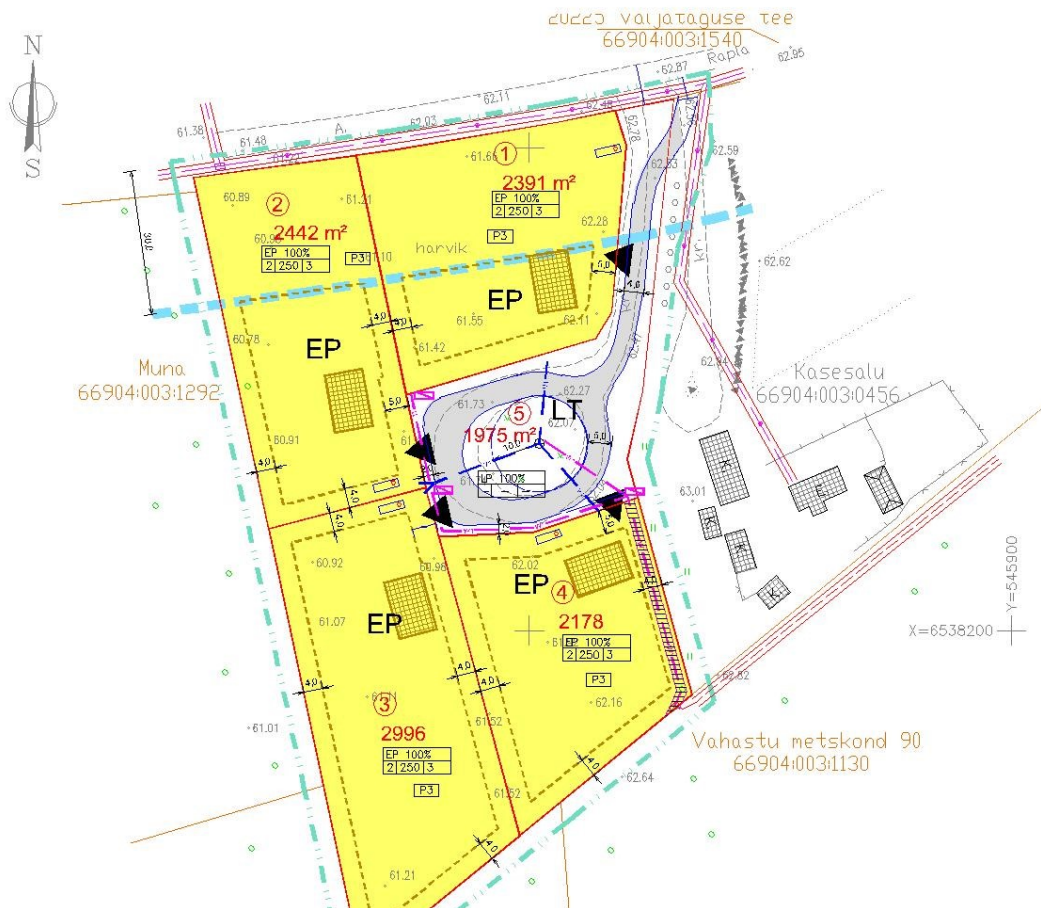


Raplamaa, Väljataguse küla

KÄOPESA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Tellija:

Edi Viiron

Projekteerija:

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

Tallinn

05/07/2023

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise ettepanek 09.12.2019
2. Rapla Vallavalitsuse 16.12.2019 korraldus nr 542 detailplaneeringu algatamine.
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 16.12.2019

SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Asukoht
 - 2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus, planeeringulised seosed lähiümbrusega
 - 2.2. Detailplaneeringu seosed üldplaneeringu ja teiste planeeringutega
3. Planeerimisettepanek
 - 3.1. Krundijaotus
 - 3.2. Planeeringulahenduse põhjendus
 - 3.3. Ehitusõigus
 - 3.4. Liikluskorraldus ja parkimine
 - 3.5. Piirngud
 - 3.6. Haljastus ja keskkonnakaitse
4. Tehnovarustus
 - 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 4.2. Vihmaveekanaliseerimine
 - 4.3. Elektrivarustus
 - 4.4. Küte
5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
6. Tuleohutuse abinõud
7. Planeeringuala tehnilised näitajad

LISAD

Elektrivarustus tehnilised tingimused

JOONISED

DP 1	Lähiala skeem	M 1/5000
DP 2	Tugiplaani	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis, tehnovarustus	M 1/1000
Illustreerivad joonised (3)		

KOOSKÕLASTUSED

Tabel
Elektrilevi OÜ kooskõlastus

1. ÜLDOSA

Rapla valla Väljataguse küla Käopesa kinnistu detailplaneerimise projekti tellijaks ja koostamise huvitatud isikuks on Edi Viiron.

Projekti koostamise aluseks on huvitatud isiku taotlus, krundijaotuse eskiis, Rapla Vallavalitsuse 16.12.2019 korraldus nr 542 detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, Rapla valla üldplaneering, maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga nähakse ette nelja elamumaa ja ühe transpordimaa moodustamine olemasoleva elamumaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine nelja üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud elamualal.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA

Planeeritav ala asub Väljataguse küla kaguosas Väljataguse riigitee (20225) lõunaküljel ja kujutab endast 11982 m² suurust elamumaad. Katastriüksuse tunnus 66904:003:0457. Ehitisregistri andmetel on krundil antud ehitisluba üksikelamu ehitamiseks (ehr kood 121293392) ja rajatud puurkaev (ehr kood 221283247). Juurdepääs maa-alale on põhja poolt olemasoleva mahasõiduga Väljataguse teelt. Maa-alal on osalt raiesmik ja osalt tasandatud pinnas. Oluline kõrghaljastus puudub. Maa-ala põhja- ja idaosa külgnab sidetrassi kaitsevööndiga. Põhjaosas on riigitee kaitsevöönd 30 m.

Planeeritav maa-ala omab mõningast kallet langusega lääne suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 60,78÷62,78 (EH-2000 Amsterdami süsteemis).

Planeeritava ala asub hajaasustuse alal. Lähipiirkonnas täheldatav tihedam õuealade paiknemine peamiselt Väljataguse tee ääres.

Kaugemal lõuna pool külgnuvad metsa alad, põhja pool põllud ja rohumaad.

DP1 ja DP2).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.

Rapla valla üldplaneeringu (01.02.2011) kohaselt on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Planeeringuala jääb kompaktse hoonestusega alale. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkond planeeringualale ei laiene.

Detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuga kavandatu vastab Rapla valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Rapla Vallavolikogu 26.01.2017 otsusega nr 1 algatati samale alale detailplaneeringu koostamine sama eesmärgiga. Detailplaneeringu koostamine lõpetati maaomaniku avalduse alusel Rapla Vallavalitsuse 18.03.2019 korraldusega nr 85.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Planeering näeb ette nelja üksikelamu maa moodustamine suurustega 2391; 2442; 2996 ja 2178 m² ning ühe transpordimaa moodustamine suurusega 1975 m². (vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Tulenevalt planeeritavate maaüksuste kujust ja transpordimaa paiknemise ning ilmakaartega on ette nähtud hoonete vaba paiknemine. Arvestada tuleb planeeritava hoonestusalaga. Arvestades lähipiirkonna hoonestusega ja hajaasustuse külamiljööga on reguleeritud hoonete kõrgus ja katuse kaju. Põhijoonisel näidatud eluhoone paiknemine on soovituslik. (vt joonis DP3).

3.3 EHTUSÕIGUS.

Üksikelamu maade ehitusõiguseks on määratud kaks korrust ja ehitisealuseks pinnaks ühe krundi kohta kokku 250 m². Hoonete arv krundil kolm. Eluhoone katuse kaldenurgaks ette nähtud 40-45°. Abihoonel 10-35°.

Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine. Piirdeaia teostus analoogne piirkonnas olemasolevatega (võrkpiire kombineeritult heki ja haljastusega või puitpiire). Piirdeaiale on ette nähtud ühele krundile üldjuhul üks sõiduvärav ja üks jalgvärav.

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs planeeringualale on põhja poolt ühise mahasõiduga läbi Kasesalu kinnistu Väljataguse (20225) riigiteelt.

Juurdesõidutee transpordimaa lõpus on tupik, kus on ette nähtud manööverdusala ringtee kujul. Juurdepääsud ja juurdesõidud kavandatakse kruntidele nähakse ette planeeritavalt transpordimaalt. Parkimine on ette nähtud oma krundidel. Iga krundil tuleb võimaldada vähemalt 3 sõiduauto parkimine. (vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolsetel külgedel on 5 m. Naaberkruntide vahelised kujud on 8 m (4+4m).

Põhjapoolsetel krundidel (pos nr 1 ja 2) on riigitee kaitsevöönd 30 m, millega on hoonestusala kavandamisel ka arvestatud. (vt joonis DP3).

3.6. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Elamukruntide haljastus lahendatakse ehitusprojekti eriosaga. Arvestada tuleb naabriõigusi, müra ja tolmu kaitse abinõusid, valdavaid tuultesuundi, ilmakaari jms.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rapla valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava haljastuslahendus algatuseks.

Planeeritaval alal on ette nähtud ühisveevärk. Kanalisatsioon lahendatakse igal krundil lokaalsete süsteemidega.

(vt joonis DP3).

4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Elamukruntide veevarustus lahendatakse transpordimaale rajatud puurkaevu baasil.

Veevarustuseks on reserveeritud maa-ala alates puurkaevust kuni kinnistupiirini. Ühisveevärgi edasisel projekteerimisel arvestada kehtivaid ehitus- ja projekteerimismäärusi.

Elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete süsteemidega äraveoga sertifitseeritud kogumismahutitest.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 3,2 m³/ööpäevas. (vt joonis DP3).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Lähipiirkonnas puudub sadevee kanalisatsiooni ühisorustik. Hoonete katustelt ja pinnakatetelt juhitakse sadevesi maapinna kalletega hoonest eemale ja on ette nähtud immutada pinnasesse oma krundil. Krundi planeerimisel tuleb vältida sade- ja pinnasevee juhtimine naaberkruntidele ja teemaale.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ võrgu tehnilistele tingimustele nr 372847 Väljataguse alajaamast olemasoleva Väljataguse alajaama liinilt. Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide tänavapoolsele piirile. Iga krundi võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime 3x20A. (vt joonis DP3).

4.4. KÜTE.

Kavandatavate üksikelamute kütte- ja soojavee varustus lahendatakse lokaalsete süsteemidega. Alternatiivseks lahenduseks on õhk-vesi soojuspump, lisaks toetav energiavarustus päikeseküttega. Küttelahenduse lõpliku valiku aluseks on tehniline ja majanduslik analüüs.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. 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 igakülgselt läbi

arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku 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.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

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 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Planeeritavate üksikelamute tulepüsivuse klass on TP3.

Tagatud on hoonetevahelised tulekaitse normidega nõutavad kujud – minimaalselt. Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud kruntidele.

Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta. [RT I, 17.12.2022, 1 - jõust. 01.01.2023]

Käesolevas planeeringus tagatakse tulekustutusvesi elamumaadele kavandatavatest neljast 10 m³ kustutusvee mahutist.

Lähim väljapool planeeritavat ala asuv kustutusvee võtmise võimalus on Väljataguse tänav 26 krundi ees Rapla linnas asuvast tänavahüdrandist. Kaugus 1,8 km. Tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks planeeritaval alal asuvate veevõtukohtadeni.

(vt joonis DP3).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	ca 1,5 ha	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	11982 m ²	100%
s.h. Üksikelamu maa	10007 m ²	83,5%
tee ja tänava maa	1975 m ²	16,5%
Suletud brutopind kokku	2000 m ²	
Parkimiskohtade arv	12	

Koostas: arh. Rein Ailt

KOOSKÕLASTUSED.

Kooskõlastav isik või organ	Kuupäev ja nr.	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastuse asukoht	Projekteerija selgitus
Elektrilevi OÜ	10.04.2023	Kooskõlastatud tingimused Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Enn Truuts Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Digikonteiner Rapla Vallavalitsuse serveris	arvestada

Projekti juht

arh. Rein Ailt