

B. Seletuskiri.

1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla maakonnas Rapla vallas Oela külas,
() maaüksust suurusega 5,5 ha.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Rapla Vallavalitsuse korraldus nr. Rapla valla, Oela küla, maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 28.04.2005
- Eesti Energia Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond tehnilised tingimused nr. 73011 12.10.2005
- topogeodeetiline alusplaan M 1:1000 (Rapla Maamõõdubüroo töö nr. 05-0143.)

Planeeringu eesmärkideks on:

- muuta maaüksuse maatulundusmaa elamumaaks, moodustades uued elamumaa krundid suurusega alates 2000 m².
- määrata kinnistute kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv kinnistul ja nende täisehituse %, hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind,
- määrata kinnistute hoonestusala;
- lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus.

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või seinse maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

2. Lähteolukord.

2.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Rapla maakonnas, Rapla vallas, Oela külas, jäädes tee (kuulub klassita maantee alla) ja kohaliku tähtsusega kruusakattega tee ääres. Kinnistust põhja ja lääne poole jäävad elamukrundid, kinnistust lääne ja lõunapoole jäävad põllumaad.

2. Tehnovõrgud.

Kinnistul puuduvad tehnovõrgud

3. Planeerimislahendus.

3.1. Kinnistute koostamine.

Rapla vald, Oela küla, maaüksusel, suurusega 5,5 ha on moodustatud 21 uut kinnistut, mis sihtotstarbe järgi jagunevad:

- 18 elamumaa kinnistut EE, kuhu on lubatud rajada ühepere elamud;
- 1 hoonestusõigusega Üm sotsiaalmaa kinnistu;
- 1 teemaa kinnistu L;
- 2 tootmismaa Th kinnistut (puurkaev, biopuhasti/kogumiskaev)

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel (joonis 02).

Territooriumi bilanss detailplaneeringu liigituse alusel.

Pos. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1	transpordimaa	L	4235,0	100
2	elamumaa	EE	3365,0	100
3	elamumaa	EE	2600,0	100
4	elamumaa	EE	2585,0	100
5	elamumaa	EE	2575,0	100
6	elamumaa	EE	2630,0	100
7	elamumaa	EE	3165,0	100
8	elamumaa	EE	2685,0	100
9	elamumaa	EE	2915,0	100
10	tootmismaa	Th	200,0	100
11	sotsiaalmaa	Üm	3520,0	100
12	elamumaa	EE	2115,0	100
13	elamumaa	EE	2080,0	100
14	elamumaa	EE	2060,0	100
15	elamumaa	EE	2115,0	100
16	elamumaa	EE	2065,0	100
17	elamumaa	EE	2065,0	100
18	elamumaa	EE	2810,0	100
29	elamumaa	EE	2435,0	100
20	elamumaa	EE	2730,0	100
21	elamumaa	EE	3290,0	100
22	tootmismaa	Th	200,0	100
	Planeeritav ala kokku		54490,0	100
	millest:			
	elamumaa	EE	46335,0	85,0
	sotsiaalmaa	Üm	3520,0	6,5
	transpordimaa	L	4235,0	7,7
	tootmismaa	Th	400,0	0,8

3.1.1. Hoonestustingimused

Klassikalised viilkatusega ühekorruselised elamud katusekaldega 30 – 45 °, lubatud teine-katusekorrus.

Välisviimistluseks on soovitatud kasutada puitvoodrit.

Kõik piirded (rõdud, terpikäsipuud, piirdeaed) peavad olema lihtsa kujundusega, täisnurkse geomeetrilise vormiga.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m.

3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd.

Detailplaneeringu ala paikneb Rapla vallas, Oela külas, tee
ääres. Küla hoonestus paikneb kinnistust põhjapoolses osas ning teisel pool
teed. Kinnistust lõuna ning läänesuunas on põllu- ja heinamaad.

Väljavõte katastriüksuse plaanidest

3.1.3. Kinnisomandi kitsendused.

Krundisisesed ehituskeelualad:

Pos.	Sihtotstarve	Kitsendused	
2.	elamumaa	määratud õueala, teekaitsevöönd, teekaitsevöönd 10 m	50 m
3.	elamumaa	määratud õueala, teekaitsevöönd, kanalisatsioonitrassi servituut, biopuhasti/kogumiskaevu sanitaarkaitseala, teekaitsevöönd 10 m	50 m
4.	elamumaa	määratud õueala, teekaitsevöönd, teekaitsevöönd 10 m	tee 50 m
5.	elamumaa	määratud õueala, teekaitsevöönd, teekaitsevöönd 10 m	tee 50 m
6.	elamumaa	määratud õueala, teekaitsevöönd, teekaitsevöönd 10 m	tee 50 m
7.	elamumaa	määratud õueala, teekaitsevöönd, teekaitsevöönd 10 m	tee 50 m
8.	elamumaa	teekaitsevöönd 10 m	
9.	elamumaa	määratud õueala, puurkaevu veehaarde 50 m sanitaarkaitseala, teekaitsevöönd 10 m	
11.	sotsiaalmaa	puurkaevu veehaarde 50 m sanitaarkaitseala, vee- ja kanalisatsiooni trasside servituut (mõlemal trassil 1+1 m)	
12.	elamumaa	määratud õueala, puurkaevu veehaarde 50 m sanitaarkaitseala, teekaitsevöönd 10 m	
13.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
14.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
15.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
16.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
17.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
18.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
19.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
20.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	
21.	elamumaa	määratud õueala, 10 m teekaitsevöönd	

3.2. Liikluskorraldus.

Juurdepäas planeeringu alale on lahendatud kohaliku kruusakattega tee kaudu, mis suundub maanteele. Kinnistusisese juurdepäasutee laiuseks on ette nähtud 10 m,

Parkimine on elamukruntidel ettenähtud omal kinniskinnitul

Parkimiskohtade arvuks on arvestatud kaks igale elamukinnistule.

3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud.

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonamõjud:

- maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine,
- rajatavate elamute veetarbimine rajatavast Cm-V horisondi puurkaevust
- heitvee ärajuhtimine kogumiskaevudesse ning tsentraalse kanalisatsioonitrassi rajamisel liitumine.
- olmejäätmete teke ja äravedu väheses mahus,
- sadevete juhtimine pinnasesse,
- elamute kütteks on planeeringuga ette nähtud puidu baasil lokaalse katlamajad, (või kombineeritud elekter/puit).

Olemasolev kõrghaljastus- hekid - tuleb säilitada detailplaneeringuga ettenähtud ehituskeelualal, samuti on soovitatav säilitada olemasolevad õunapuud õuealal, s.t. elamute projekteerimisel ning krundile paigutamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.

3.3.1. Jäätmekäitus.

Olmejäätmekogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõtelt. Soovitatav on kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid. Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

3.4. Kuritegevuse ennetamine

Kinnistud piiratakse piirdeaiaga, mis piiravad juhuslike möödakäijate sattumist kinnistutele. Hoonete ümbrus on valgustatud, hoonetele tuleb ette näha omaniku pikemaajalisel äraolekul töötav valvesignalisatsioon.

3.5. Insenertehniline lahendus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla maakonnas Rapla vallas Oela külas paiknevat maaüksust, kuhu on planeeritud juurde kaheksateist ühepere elamut.

3.5.1. Veevarustus.

Planeeritaval alal on ette nähtud tagada vesi rajatava Cm-V puurkaevu basil

Planeeritava elamugrupi veevajadus:

$$Q = 10,8 \text{ m}^3/\text{ööpäevas};$$

$$Q_{\text{tulek}} = 5 \text{ l/s}$$

Kasutada tuleb ringsüsteemi tagamaks trassi viimase otsa vee kvaliteedi. Kinnistu piirile tuleb paigaldada trassile maakraan.

3.5.2. Tulekustutusvesi.

Tule kustutamiseks ette nähtud vee hulk, mis saadakse planeeritavast veetrassist on 5 l/s.

Tulekustutusveega varustamiseks on magistraaltrass \varnothing 110 mm tuletõrje hüdrandini (veega varustamise raadius 200 m).

3.5.3. Kanalisatsioon.

Kanalisatsioon on ette nähtud lahendada biopuhasti või ühtse kogumiskaevu baasil, peale tsentraalse kanalisatsioonitrassi väljaehitamist tuleb liituda.

3.5.4. Küte.

Planeeritud elamutel on soovitatav kasutada puiduga köetavaid lokaalseid katlamaju või kombineeritud puit/elekter katlamaju.

3.5.5. Elektrivarustus.

Kavandatavate elamute elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Tehnilistele Tingimustele Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond nr 73011 12.10.2005

Vastavalt Tehnilistele Tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud maa-ala varustada elektrienergiaga Lutsuoja 10/04 kV alajaamast 0,4 kV kahe kaabelliiniga.

Planeeritud kinnistute piirile on ette nähtud paigaldada liitumiskilp/transiitkilp koos kahetariifse arvestussüsteemi ning liitumispunkti kaitsmega 3x20A. elamu kohta.

Krundi sisestuskaablid AXPK vastavalt tarbimisele.

Kõite koostamisel osalesid :

Arhitektuurne osa arhitekt

arhitekt

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.