

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

Alus: Joole Kuljus Triigi taotlus Rapla Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks kaasomandis oleval Viljandi mnt 84 kinnistul, Rapla linnas.
Detailplaneeringu lahenduse ettepaneku skeem (eskiis)
Omandiõigust toetavad dokumendid
Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta 27.oktoober. 2011 nr.90
Rapla Valla Üldplaneering aastani 2025
Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
Rapla Valla ehitusmäärus

Kellele: Joole Kuljus-Triik
Tallinna mnt 49
79512 Rapla
Raplamaa

Joel Kuljus
Tallinna mnt 49
79512 Rapla
Raplamaa

Objekt: Rapla vald, Rapla linn
Tallinna mnt 49 asuv kinnistu,
Kinnistu sihtotstarve - 100% elamumaa (5560 m²)
Üldplaneeringujärgne sihtotstarve – väikeelamumaa - EV.

1. Olemasolev olukord:

Detailplaneeritav ala (Tallinna mnt 49 kinnistu:) paikneb kaudselt Rapla linna lõunaosas, Raplat läbiva liiklussoone Tallinna maantee läheduses, Rapla valla üldplaneeringujärgsel (kehtestatud 01.03.2011) väike-elamute maaalal.
Kinnistu reljeef on tugeva langusega kagusuunas.
Kinnistu lõuna kagupiiril paikneb Metsapargi tänav, lõunapiiril Tutimäe tee. Piirinaabriteks lõunas on Mahlamäe tn 8, loodes Tallinna mnt 47 ja edelas Tallinna mnt 49A kinnistud.
Põhja-, lääne- ja edelaküljel paiknevad jätkuvalt riigiomandis olevad maatükid.
Kinnistu on haljastatud suurepindalalise elamukrundi tavade kohaselt – põõsaste ja puudega.

2. Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Rapla linnas Tallinna mnt 49 paikneva 5560 m² elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamine 4-ks väikeelamukrundiks.
Detailplaneeringuga korrigeeritakse olemasoleva hoonestusega kruntide ehitusõigust, 2-le Metsapargi tänava äärde moodustatavale hoonestuseta krundile antakse ehitusõigus.
Detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääsuteed, normidekohane parkimine ja liikluskorraldus; toimub arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine; tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine.

3. Käesoleva detailplaneeringu eritingimused:

- Kahele moodustatavale krundile jääb paiknema olemasolev hoonestus, mis jagatakse vastavalt omanike kokkuleppele
- Uue planeeritava hoonestusala ja olemasolevate hoonete (ka Tallinna mnt 49 kinnistust väljaspool olevate) vahele peab jääma 8 m laiune tuletõkketsoon.
- Metsapargi tänava poolsetele kinnistutele kavandada üks ühine juurdepääsutee, millelt toimub kinnistutesisene tee hargnemine. Tutimäe teelt ei ole ette nähtud mahasõite planeeritavatele kinnistutele.

- Olemasoleva hoonestusega jagatavatele kruntidele tuleb lahendada juurdepääs läbi Tallinna mnt 47 kinnistu (seades servituudi) ja Tutimäe teega ristuvalt ning garaažide kõrvalt kulgevalt teelõigult.
- Hoonestusala piiri kaugus Metsapargi tänava poolsest kinnistu piirist on ca 7 meetrit
- Hoonestusala piiri kaugus Tutimäe tee poolsest kinnistu piirist on ca 10 meetrit
- Lahendada haljastus ja heakorrastus ning sadevete immutus omal krundil - nii, et sadevesi ei valguks naaberkinnistutele.
- Liigvee tekkimise vältimiseks ümberkaudsetele kinnistutele – näha ette planeeritava kinnistu kagupiirile drenaažtorustik või kraav, kus kogunev liigvesi juhitakse Rapla linna sademetevee kanalisatsioonisüsteemi. Lahendada vertikaalplaneerimine.
- Detailplaneeringu koosseisus anda põhimõtteline planeeritavate ehitiste ja rajatiste paiknemine ning tehnovõrkudega (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) varustamine, ära näidates liitumispunktid.
- **Elamutel:** korruselisus – nii nagu olemasoleval hoonestusel
sokli kõrgus 0.15 – 0.45 m
hooneid krundil - 2 (elamu, abihoone)
katusekalded mõlemal hoonel 35 - 45°
ehitusaalne pind – ca. 250 m
Hoonete kaugus naaberkinnistu piirist – jälgides päästeameti nõudeid 8m
tuleohutusküla olemasolu kohta.
Viimistlusmaterjalid – naturaalsed – puit-laudis viimistlus, krohv, kivi, kivi-plaadid.
Piirded: 1,2 kuni 1,5 meetrit – hekiga võrkaed või puidust lippaet
- Kehtestatud detailplaneeringujärgsete hoonestusprojektide eskiislahendused kooskõlastada Rapla Vallavalitsuses
- Rapla vallavalitsus jätab endale õiguse väljastada täiendavaid tingimusi, kui hoonete lahendused on ilmetud ja ei rahulda hoonetele esitatud kõrgendatud arhitektuurseid nõudmisi.

4. Detailplaneeringuga määratakse:

- Maakasutuse sihtotstarve, kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (esitada maakasutuse sihtotstarvete bilanss detailplaneeringu ja katastri järgi),
- Hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulised arhitektuurinõuded (viimistlusmaterjalid, hoonestusviis ja stiil, hoone põhimahu katuseharja suunad, katuse kaldenurgad jne) sarnase põhjalikkusega nagu ehitusprojektile väljastatavatel projekteerimistingimustel.
- Nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujud,
- Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääs ja parkimise põhimõtted;
- Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus
- Vertikaalplaneeringuga anda sadevee- ja liigvee ärajuhtimise lahendus
- Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- Servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus ja rakendamine planeeritaval maa-alal..
- Näidata tuletõrje veevõtukohtad.
- Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse Rapla Vallavalitsusele kooskõlastamiseks, avalikku huvi pakkuvate detailplaneeringute eskiislahendusi tutvustatakse laiemale avalikkusele.

Kooskõlastused esitada projekteeri poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad. Arvestada, et kõik kooskõlastused peavad **olemas olema** enne detailplaneeringu esitamist Rapla Vallavalitsusele planeeringu vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks.

Kooskõlastada:

- Lääne-Eesti Päästkeskusega
- Olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (energia, side, vesi ja kanalisatsioon)
- Planeeringuala kinnistu omanikuga (omanikega)
- Piirnevate kruntide/kinnistute omanikega .

6. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering koostada vastavalt EV planeerimisseaduse § 9 seatud eesmärkidele.

Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. aastal välja antud „Planeeringute leppemärgid” esitatud leppemärke ja lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks”.

Samuti kasutada:

- kuni kahe aasta vanust topo-geodeetilist alusplaani (mõõdus 1:500 või 1:1000). Topo-geodeetiline alusplaan valmistatakse territooriumist, mis ulatub minimaalselt 20 m väljaspoole planeeritava kinnistu piire. (Tähtis, et selles tsoonis plaanil kajastuks ka piirinaabrite hoonestuse olukord).
- Kõrgused anda Balti süsteemis.
- Tugiplaanile märgitakse kehtiv maakasutuse piir, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad juurdepääsuteed ja insenerivõrgud (juhindudes planeerimisseaduse §22¹, kus täpsustatakse ja laiendatakse planeerimisala – “... kui kinnisasjale tehnovõrgu või –rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maaala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust”)
- Detailplaneeringu kausta komplekteerimisel – palun järgida detailplaneeringu lähteülesande lisades “Detailplaneeringu koosseis ja vormistamine” esitatud nõudeid ja järjekorda.

Lisad:

- Väljavõte üldplaneeringust (.pdf file)
- Detailplaneeringu koosseis ja vormistamine (DP komplekteerimisel – palun järgida antud järjekorda)
- Planeeringuala (.pdf.file)

Lähteülesande koostas:

Piret Kivi
Rapla Vallaarhitekt
48 94519; 53324348