

MAHLAMÄE TN 10 KINNISTU DETAILPLANEERING

Rapla linn Rapla vald Raplamaa



TÖÖ NUMBER: DP-200827

TELLIJA JA OMANIK: Stipend Investments OÜ
Registrikood: 11594959
Väike-Ameerika tn 8 Tallinn Harjumaa
Kristjan Aller
Tel.: +372 552 0620
invest@stipend.ee

OBJEKT: Mahlamäe tn 10
Rapla linn
Rapla vald
Raplamaa

KATASTRITUNNUS: 66901:001:0606

PROJEKTEERIJAJA: MOI OÜ
Äriregistri tunnus: 2168986
MTR tunnus: EEP002267
Tegevusluba: EMU000395
Rüütli 16 Tallinn 10130
Margus Paut
Volitatud arhitekt tase 7
Kutsetunnistuse nr 118491
tel: +372 53814476
hello@moiarc.com

Tallinn 21.09.2020

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, UURINGUD	3
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3.	PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	3
3.1.	Planeeringuala situatsioon.....	3
3.2.	Planeeringuala maaomand	4
3.3.	Planeeringuala tehnovõrgud.....	4
3.4.	Planeeringuala kitsendused	4
	<i>Kitsenduste väljavõte, Maa-ameti Geoportaal, vaadatud 10.09.2020.</i>	<i>5</i>
4.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	5
5.	PLANEERINGULAHENDUS	6
5.1.	Maa-ala krundijaotus	6
5.2.	Hoonestusala kavandamise põhimõtted.....	6
5.3.	Teed, platsid ja liikluskorraldus	7
5.4.	Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord	8
5.5.	Vertikaalplaneerimine.....	8
5.6.	Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad	8
5.7.	Arhitektuurinõuded	9
5.8.	Muinsuskaitseala kaitsevöönd	9
5.9.	Ehitusprojektide koostamise ja ehitamise nõuded	10
5.10.	Tehnovõrgud.....	10
5.10.1.	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine	11
5.10.2.	Elektrivarustus	12
5.10.3.	Sidevarustus.....	12
5.10.4.	Kaugküttevarustus	13
5.11.	Kitsendused	13
5.11.1.	Planeeritud kruntide tehnovõrkude kitsendused	13
5.11.2.	Väljaspool kruntide planeeritud tehnovõrkude ja olemasolevad kitsendused	14
6.	TULEOHUTUSNÕUDED	15
7.	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	16
8.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
9.	PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	16
9.1.	Rapla linna üldplaneering	16

9.2.	Koostatav Rapla valla üldplaneering	16
9.3.	Linnaruumi hoonestuskava	17
9.4.	Algamise korraldus	17

II GRAAFILINE MATERJAL

Leht 1 SITUATSIOONISKEEM.....	M 1 : 5 000
Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust	
Leht 2 TUGIPLAAN	M 1 : 1 000
Leht 3 DETAILPLAAN	M 1 : 1 000

III LISAD

- Detailplaneeringu koostamise ALGATAMINE;
- Kinnistu detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD;
- EELHINNANG;
- KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE;
- Maanteeameti LÄHTESEISUKOHAD;
- OÜ Elektrilevi TEHNILISED TINGIMUSED;
- Rapla Vesi AS TEHNILISED TINGIMUSED;
- AS Utilitas Eesti TEHNILISED TINGIMUSED;
- Telia Eesti AS TEHNILISED TINGIMUSED.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Detailplaneeringu algatamisettepanek Rapla linnas Mahlamäe tn 10 maaüksusele, Stipend Investments OÜ, 16.07.2019.
- Rapla Vallavalitsuse korraldus nr 300, 22. juuli 2019, Mahlamäe tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
- Rapla valla üldplaneering
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“

Teostatud uuringud:

- Mahlamäe tn 10 topo geodeetiline maa-alaplaan – OÜ Rapla Maamöödubüroo, töö nr 19-0110, 09.08.2019.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse jagamise tulemusena ehitusõiguse sätestamine Rapla linnas Mahlamäe tn 10 krundile (katastritunnus 66901:001:0606) kaubandushoone püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Planeeringuala situatsioon

Detailplaneeringu ala hõlmab läänepoolset osa Mahlamäe tn 10 maaüksusest. Planeeringuala piirneb põhjast Mahlamäe tänava (lähiaadress 6692035 Mahlamäe tänav L1, katastritunnus 66901:001:0585), läänest Metsapargi tänava (lähiaadress 6692037 Metsapargi tänav, katastritunnus 67001:008:0060) ning lõunast Metsapargiga (katastritunnus 67001:008:0059). Mahlamäe tn 10 maaüksusel planeeringualast ida pool paikneb ehitismälestis Rapla KEKi haldushoone (registri number 30340 kultuurimälestiste riiklikus registris).

Detailplaneeringuga puudutatud maaüksused tabelina:

Aadress	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Mahlamäe tn 10, Rapla linn	66901:001:0606	18918	100% ärimaa
6692035 Mahlamäe tänav L1	66901:001:0585	9984	100% transpordimaa
6692035 Mahlamäe tänav L3	66901:001:0607	32	100% transpordimaa
6692037 Metsapargi tänav	67001:008:0060	5139	100% transpordimaa
Metsapargi	67001:008:0059	35424	100% üldkasutatav maa
Metsapargi tn 1a	67001:008:0990	97	100% tootmismaa

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Üldplaneeringu kohaselt toimub ärimaa juhtotstarbe arendamine

läbi detailplaneeringu. Elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad planeeritakse üldplaneeringu kohaselt elamualade vahetusse lähedusse. Detailplaneering järgib üldplaneeringut.

3.2. Planeeringuala maaomand

Rapla linnas Mahlamäe tn 10 (katastritunnus 66901:001:0606) kinnistu omanik on Stipend Investment OÜ, registrikoodiga 1594959.

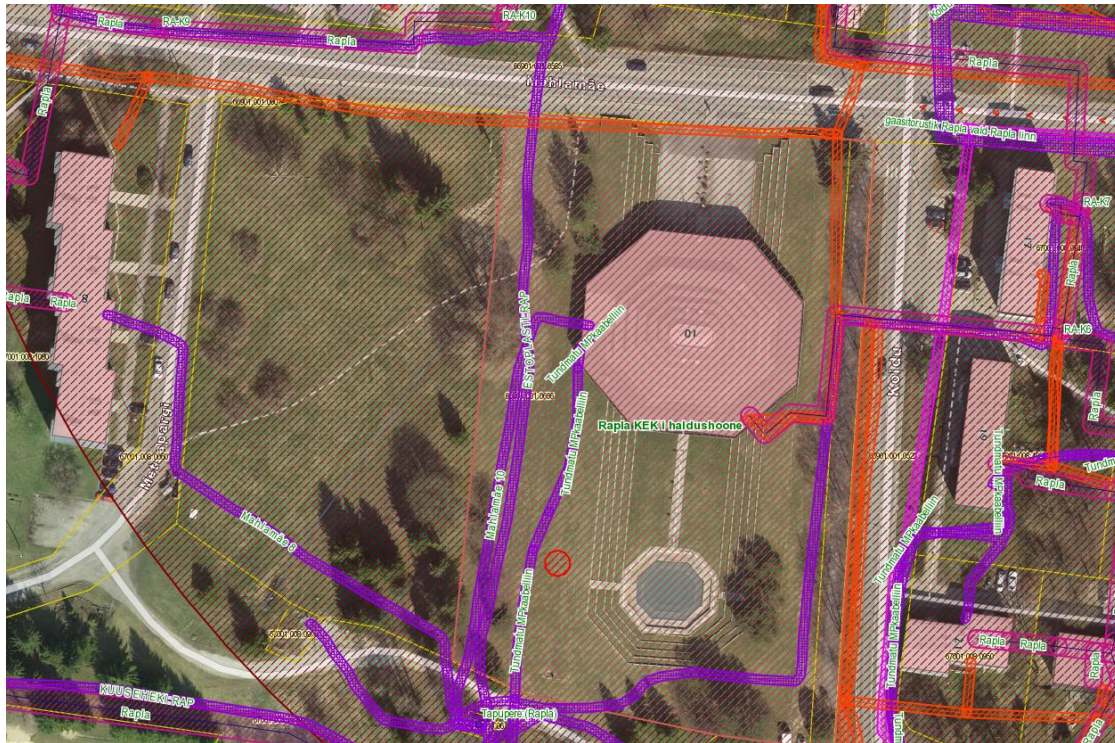
3.3. Planeeringuala tehnovõrgud

Planeeringuala kinnistu põhjapiiril kulgeb sideehitise trass ning ida- ja lõunapiiril piiril kulgevad elektrimaakaabelliinid. Mahlamäe tänaval kulgeb tee all veetorustik. Kanalisatsiooni- ja sademeveekanaliseerimisvõrgustik liitumispunktidega asuvad kinnistu lõunaküljel. Mahlamäe tänav on valgustatud omavahel ühendatud laternapostide abil.

3.4. Planeeringuala kitsendused

Mahlamäe tn 10 kinnistu asub:

- Rapla linna tiheasustusalal
- Riigikaitse ehitise piiranguvööndis - Rapla maleva staabi- ja tagalakeskus – ulatub kogu detailplaneeringualale
- Sideehitise kaitsevööndis; kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist - 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni
- Elektripaigaldise kaitsevöönd; maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- Kultuurimälestise kaitsevöönd – Rapla KEKi peahoone – kaitsevööndi ulatus vastavalt kultuuriministri 03.07.2015 käskkirjale "Kultuurimälestiseks tunnistamine": Kaitsevööndisse haaratakse hoone ees ja taga olevad astmelise maastikuga alad, mis moodustavad hoonega ühtse kujundusliku terviku. Kaitsevööndist jäetakse välja krundi lääneosa, mis on vastavalt kehtivale Rapla valla üldplaneeringule kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (teenindusliku ettevõtluse maa), kuhu võib tulevikus planeerida uut hoonestust.



Kitsenduste väljavõte, Maa-ameti Geoportaal, vaadatud 10.09.2020.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Rapla linna ühe põhilise ja liikluseks enamkasutatava Mahlamäe tänava ääres. Kontaktvööndi piires asuvad Mahlamäe tn 9 kuuekorruseline kortermaja ning garaažid. Mahlamäe tn 7 kinnistule on planeeritud viiekorruselised korterelamud. Metsapargi tänavaga paralleelselt asub Mahlamäe tn 8 korterelamu mis on liigendatud neljaks teineteisega ühenduses olevaks mahuks. Kõrge sokliga viiekorruselise hoone astmelisus järgib maapinna reljeefi mis tõuseb planeeringuala lääneküljel põhjasuunaliselt. Hoone peapääsutasandid asuvad Metsapargi tänava tasapinnast paar meetrit kõrgemal ning ulatuvad ühtlasi planeeringualast keskmiselt 2-6 meetrit kõrgemale .

Lõunapiiril asuvad Metsapargi üldkasutatav maa ja tootmismaa. Planeeringualast edelas Metsapargi tn 1 aadressil asub linnulennult ca 100 m kaugusel lasteaed, kagus Koidu tn 20 - äri- ja tootmishooned.

Kontaktvööndis annab olulise osa Mahlamäe tn 10 kinnistu idapoolsel osal paiknev Rapla KEKI haldushoone (ehitisregistri kood 109017161), mis on ehitismälestisena võetud riikliku kaitse alla (registri number 30340 kultuurimälestiste riiklikus registris). Planeeringuga tagatakse hoone ja sellega liituva terrassidega tehismaastiku vaadeldavus, ruumilise konteksti ning dominantse positsiooni säilimine piirkonnas.

Planeeringualal on praegu säilitamist vääriva kõrghaljastusega roheala, mis planeeringualast lõunas jätkub metsapargina.

Planeeringualal on Rapla üldist lauskjat maapinda arvestades märkimisväärne reljeef – planeeringuala loodenurk on ca 5 meetrit kõrgemal edelaosast. Maapinna keskmised absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 58,5 ... 64 m.

2017...2018. aastal rekonstrueeriti Mahlamäe tänav, rajati kaasaegne kõnnitee ning ehitati ümber sademevee ärajuhtimise lahendus.

5. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärk on Mahlamäe tn 10 maaüksuse jagamise tulemusena moodustatavale krundile jaekaubandushoone ehitusõiguse sätestamine. Detailplaneeringuga on kohane anda planeeringualale lisaks juhtotstarbele ka sobivaid kõrvalfunktsioone.

Planeeringulahendusega on määratud krundile hoonestusala ja tehtud ettepanek hoonestuse võimaliku paiknemise kohta. Hoonete täpsed paiknemised hoonestusala piires määratakse ehitusprojektidega.

5.1. Maa-ala krundijaotus

Planeeringualal moodustatakse kaks valdavalt ärimaa sihtotstarbega krunti: ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning määratakse ka kõrvalsihtotstarbed:

Pos1:

ÄB – kontori- ja büroohoone maa;

Pos2:

ÄB – kontori- ja büroohoone maa;

ÄM – majutushoone maa;

ÜV – valitsus- ja ametiasutuse maa;

ÜH – teadus- ja kõrgharidusasutuse maa;

ÜL – haridus- ja lasteasutuse maa;

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa;

Planeeringujärgsed katastriüksuse sihtotstarbed:

- ärimaa;

5.2. Hoonestusala kavandamise põhimõtted

Kauplusehoone hoonestusala kavandamisel on arvestatud, et vajadusel oleks võimalik planeerida ranspordimaa krunt ja jalakäijate läbipääs kinnistu idapiirile Mahlamäe tänavalt kuni Metsapargi kinnistuni lõunas. Selliselt oleks kaubandushoovi teenindava transpordi ligipääs kinnistule võimalik rajada ka Metsapargi kinnistu ja Koidu 20 kinnistute kaudu. Hoonestusala valikul on normikohased parkimisalad võimalik jaotada kaheks osaks ja liigendada ning sellega vältida sobimatult suure parkimisplatsi tekkimist. Seoses KEKi haldushoone võimaliku kasutuselevõtuga tulevikus on loodud valmidus kahe kinnistu parkimisalade ühendamiseks ning sissesõidutee ühiskasutuseks. Viimase tagamiseks on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

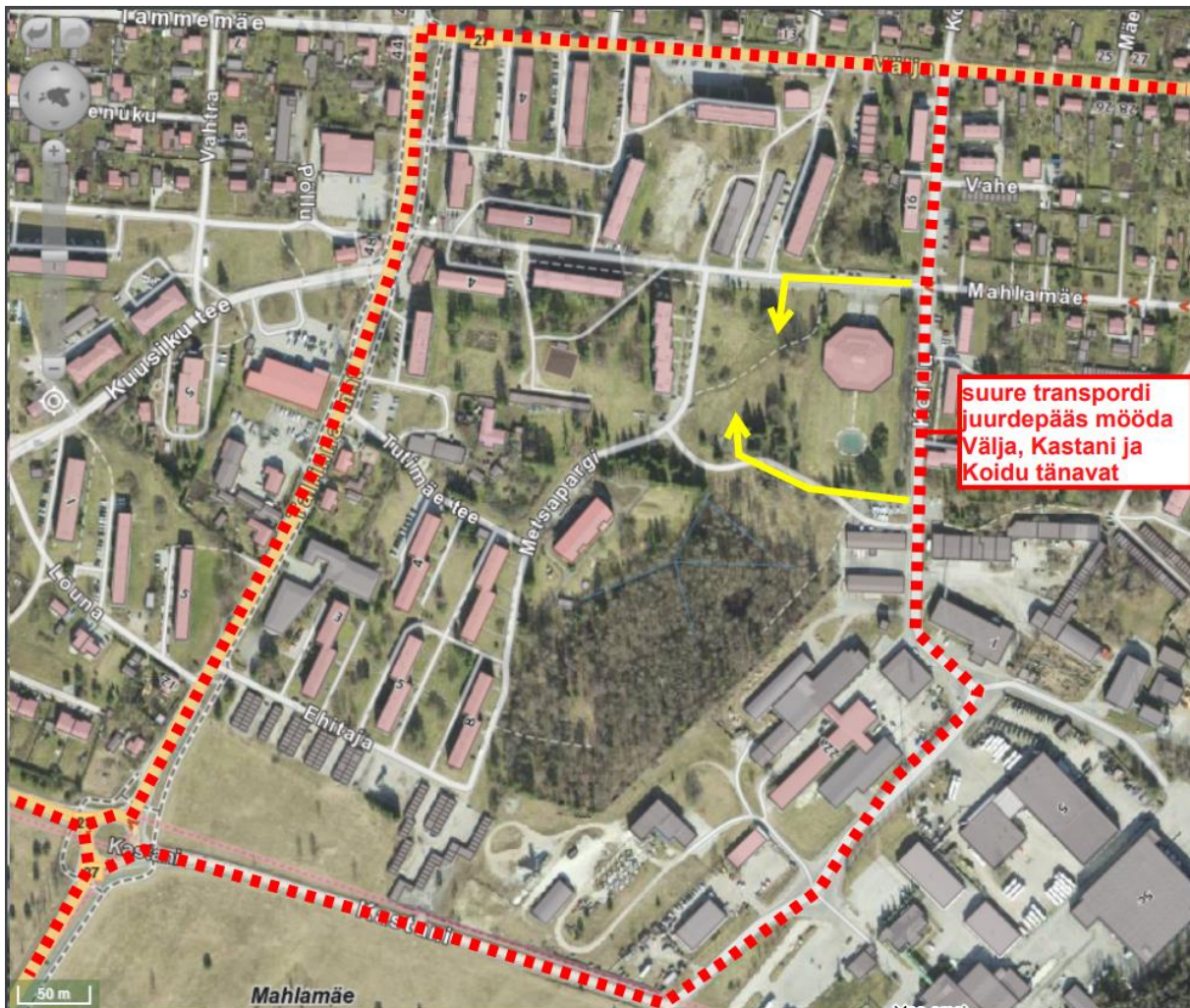
Planeeringulahendusega on kavandatud funktsionaalselt avalikud ruumid kauplusehoone ja Mahlamäe tänava ning KEKi haldushoone vahele. Rapla KEKi hoone vaatekoridesse on keelatud hoonemahtude ja kõrghaljastuse rajamine.

Rapla KEKi haldushoone laiendamine siseruumide ümberkorraldamise arvelt ning vähesel määral hoone välisperimeetril on lubatud ainult Muinsuskaitseametiga kooskõlastades.

5.3. Teed, platsid ja liikluskorraldus

Kaupluse kliendiparkla paikneb Mahlamäe tn ääres ja lõimituna potentsiaalse KEKi haldushoone parklaga krundi idapiiri ääres.

Jalakäijate ja autodega liiklejate juurdepääsud on planeeritud toimima ühtse süsteemina. Jalgsi pääseb kaubandushooneeni nii Mahlamäe tänavalt krundi loodenurgast kui ka sissesõidutee servas kirdenurgas. Kaubatranspordi saab lahendada ka Välja-Kastani-Koidu tänavate kaudu.



Skeem kaubatranspordi juurdepääsudega.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad alusel. Standardi kohaselt kuulub Ralpa IV klassi olles väike keskus (elanike alla 10 000)

Pos nr	Ehitise otstarve	Planeeritud brutopind m ²	Parkimise normatiivne arvutus	Normatiivsed parkimiskohad	Planeeritud parkimiskohad
1	Ärihoone – kauplus, supermarket	3 400	3 400 / 100	34	39
2	Ärihoone – büroohoone	4050	4050 / 90	45	45

Tabel: Parkimiskohtade arvutus (Linnatänavad EVS 843:2016)

Parkimisalde planeeringuga on ette nähtud piirkonna identiteedile omaseks saanud kõrghaljastuse säilitamine kinnistul mõistlikus mahus.

5.4. Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord

Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita negatiivset keskkonnamõju. Rapla Vallavalitsus ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Mahlamäe tänava ääres asuv puudesalu tuleb säilitada kuna etendab olulist rolli KEKi haldushoone vaadeldavusel ning selle taotuslikul sulandumisel loodusmaastikku. Kõrghaljastus ülejäänud krundi piires tuleks säilitada võimalusel kuna on puhvriks kavandatava kaubandushoone ning KEKi haldushoone vahel. Puude säilitamine või likvideerimine otsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus ja lähtutakse projekteeritava kaubandushoone konseptsioonist.

Metsapargi tänava äärde on planeeritud istutada kõrghaljastus igihalja puuderea näol varjamaks projekteeritava hoone katusemaastikku Mahlamäe tn 8 korruselamu akendest avaneval vaatel. Samasuunaline puuderivi on ette nähtud ka projekteeritavast hoonest itta puhvertsooni tekitamise ja parkimisala haljastamise eesmärgil.

Planeeringualal tagatakse heakord platside ja haljasalade hea ehitustava järgi väljaehitamisel ning tekkivate jäätmete korralise äreveoga. Planeeringualal peab järgima Rapla valla jäätmehoolduseeskirja.

Kauplusehoone sorteeritud jäätmete kogumine toimub hoonesisiselt või -väliselt varjatud asukohas soovitatavalt lõunaküljel. Büroohoone sorteeritud jäätmete kogumine toimub parkimisplatsi ja sissepääsutee ääres jäätmemajades või konteineritega. Sh konteinerite puhul peab need paigutama aedikusse või muude võtetega varjama.

Planeeritud vertikaalplaneerimise kogutakse alalt kokku vihmaveed ja tagatakse vette ärajuhtimine tsentraalsesse Rapla linna vihmaveekanaliseerimise sisse. Parkimisplatsidelt tulevad vihmaveed juhitakse enne tänavavõrku juhtimist läbi õli-liivapüüdurite.

5.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala loodenurk on ca 5 meetrit kõrgemal edelaosast. Maapinna keskmised absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 58,5 ... 64 m.

Mahlamäe tänavalt ette nähtud sissesõidutee parkimis- ja laadimisaladeni tuleb projekteerida normidele vastava kaldega, võttes arvesse mh. raskeveokite ja päästeteenistuse sõidukite ligipääsetavuse ka talvisel ajal.

Planeeringulahenduses on tehtud vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus ja antud planeeritud hoone esimese korruse absoluutkõrgus. Teedelt ja platsidelt on planeeritud kõrgusjoontega tehtud vihmavee kokku kogumine ja juhtimine läbi restkaevude Rapla linna tsentraalsesse sademeveekanaliseerimise sisse.

Vertikaalplaneerimisega on välditud vihmavee valgumine naaberkinnistutele ja seotud kõrguslikult naaberkinnistutel olemasolevate samakõrgusjoontega.

5.6. Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % ärimaa

Krundi pindala: 6 564 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 1

Hoone suurim ehitisealune pindala: 2 000 m²

Hoone suurim suletud maapealne brutopind 3 400 m²

Hoone suurim suletud maa-alune brutopind 0 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m

Hoonete suurim absoluutkõrgus 69 m

Hoone suurim lubatud korruselisus: 2

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % ärimaa

Krundi pindala: 12 354 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 1

Hoone suurim ehitisealune pindala: 2000 m²

Hoone suurim suletud maapealne brutopind 4000 m²

Hoone suurim suletud maa-alune brutopind 50 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m

Hoonete suurim absoluutkõrgus 75 m

Hoone suurim lubatud korruselisus: -1/3

5.7. Arhitektuurinõuded

Välisviimistlus	Metall, kivi, betoon, puit, klaas, krohvitud pind või omavahel kombineeritud materjal
Hoonestusviis	lahtine
Hoone põhimahu suund	risti või paralleelne Mahlamäe tänavaga
Piire	Piire puudub
Katusekalle	0-20°

5.8. Muinsuskaitseala kaitsevöönd

Mahlamäe tn 10 kinnistul paikneb Rapla KEKi haldushoone (ehitisregistri kood 109017161), mis on aastal 2015 ehitismälestisena võetud riikliku kaitse alla (registri number 30340 kultuurimälestiste riiklikus registris). Muinsuskaitse eritingimused Rapla KEK'i haldushoone restaureerimiseks ja rekonstrueerimiseks on koostatud aastal 2014. Hoone kaitsevöönd ulatub planeeringuala idaküljeni ja

hõlmab ka astmelist maastikuplaneeringut. Planeeringuala koos planeeritud kinnistupiiri ja hoonestusalaga ei ulatu muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Kavandatava jaekaubandushoone arhitektuurse ja maastikuarhitektuurse lahendusega tuleb säilitada olulisemad vaatekoridorid KEKi goonele.



5.9. Ehitusprojektide koostamise ja ehitamise nõuded

- Projekteeritava ärihoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega
- Muinsuskaitsevööndis oleva haljastuse täielikul või osalisel likvideerimisel tuleb see kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Planeeritud kruntide vihmavesi tuleb kokku koguda samal krundil ja juhtida Rapla linna tsentraalsesse sademeveekanaliseerimisse.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnoarajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast ning täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Telia Eesti AS-ilt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda Rapla Vesi AS-ilt tehnilised tingimused.
- Vesivarustuse lahendus täpsustada hoonete eelprojekti.
- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Utilitas Eesti-lt tehnilised tingimused.

5.10. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektiga tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimuste alusel. Ehitusprojektid kooskõlastatakse täiendavalt tehnovõrkude valdajatega.

Planeeritud liitumispunktide asukohad:

Veetoru –Kinnistu ühisveevarustuse tagamiseks projekteerida ühendustorustik Mahlamäe tn olemasolevast veetorust (PE de 160 mm). Kinnistu piirile (kuni 1 m kinnistu piirist) projekteerida liitumispunkt (maakraan spindlipikenduse ja kapega).

Reoveekanaliseerimine –Kinnistu reoveed suunata kanalisatsioonikaevu K-2398.

Sademeveekanaliseerimine – liitumispunktid asuvad kinnistu idapoolsel küljel.

Elektriühendus – Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab elektrivõrgu Tapupere alajaama F2st uue maakaabelliiniga kliendi kinnistule eraldiseisvasse liitumiskilpi.

Sideühendus – liitumispunkt asub Mahlamäe tänava ääres sidekaevus V11.

Kaugküte – lähim liitumispunkt asub Metsapargi tn 1 kinnistu põhjapiiri vahetus läheduses.

5.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine

Vee- ja reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Rapla Vesi AS-i poolt 02.12.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 1-8/ 838 (vt DP Lisad)

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Veevarustuse välisvõrk Eesti standard EVS 921:2014
- Hoone kanalisatsioon Eesti standard EVS 846:2013
- Linnatänavad. Eesti standard EVS 843:2016
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2012/AC:2016

5.10.1.1. Vee-, reoveekanaliseerimise ja sademevee olemasolev olukord

Veetoru - olemasolev veetoru on Rapla Vesi AS-i tehniliste tingimuste andmetel d 160 mm.

Reoveekanaliseerimine – Planeeringualal lõunapiiril on Rapla Vesi AS-le kuuluv reovee kanalisatsioon olemasoleva liitumiskaevuga K-2398.

Sademeveekanaliseerimine - Mahlamäe tn 10 kinnistul paikneb olemasolevalt Rapla linnale kuuluv sademevee-kanalisatsioon. Kinnistul paikneva sademeveekanaliseerimise kaitsevööndile on kehtestatud eraldiseisev kasutuõiguse ala vastavalt lepingule.

5.10.1.2. Vee-, reoveekanaliseerimise ja sademevee planeeringulahendus

Veetoru – Mahlamäe tn veetorust tehakse krundi piiri äärde ühendused liitumispunktideni.

Reoveekanaliseerimine – Planeeritud reoveekanaliseerimine ühendatakse kaevu nr K-2398

Sademeveekanaliseerimine – Planeeringualal paiknevasse sademeveekanaliseerimise tehakse liitumispunktid/ühenduskaevud planeeritud kruntidelt sademevee ärajuhtimiseks. Hoonete katusetel, platsidelt ja teedelt kogutakse restrennidega vihmavesi kokku ja suunatakse läbi kruntidel paiknevate õli-liivapüüdurite tänavale olemasolevasse sademeveekanaliseerimise. Kruntidelt kokku kogutavate sademeveehulk täpsustatakse ehitusprojektiga. Vajadusel juhitakse sademevesi enne tänavavõrku juhtimist läbi puhverreservuaari, et piirata eelvoolu suunatava sademevee kogused tsentraalse sademeveetoru vastuvõtuvõimele vastavaks.

Planeeritud välis- ja sisetulekustutus vesi –

Kauplusehoonele on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 20 l/s 3 tunni jooksul (Sim 18.02.2021 nr 10 § 7) .

Kustutusvee tagamiseks on planeeritud rajada maa-alused mahutid.

Hoonete projekteerimisel täpsustatakse mahuti lahendus, lahendus tehakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusel nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud veekogused –

(Kauplus)

Veevarustus 1,6 l/s

Reokanaliseerimine 4,5 l/s

Sademevesi 19 l/s

5.10.2. Elektrivarustus

Elektrilahenduse aluseks on OÜ Elektrilevi väljastatud tehnilised tingimused nr 368767, koostatud: 25.01.2021, kehtib kuni: 25.01.2023 (vt DP Lisa)

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu Tapupere alajaama F2st uue maakaabelliiniga kliendi kinnistule eradiseisavasse liitumiskilpi. Perspektiivne 1F lk 2296A.

Elektrivarustuseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrivarustuse ehitab välja Elektrilevi elektri liitumistasu arvel, kaasates väljaehitamisse vajadusel ka enda vahendeid.

5.10.3. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34559054, väljastatud 03.12.2020 (vt DP Lisa).

Ehitusprojektis tuleb täpsustada sidevajadust ja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

Vajalikud telekommunikatsiooni liigid on:

- telefoniside mobiil ja lauatelefoniga
- andmeside mobiiliga, tahvliga ja arvutiga
- TV-programmide vastuvõtt

Andmesideks ja TV-programmide vastuvõtuks on üldjuhul vaja telekommunikatsiooni kaablit. Reeglina paigaldatakse see kaabel sidekanalisatsioonini.

5.10.4. Kaugküttevarustus

Kinnistu soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Eesti poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 20TT-00442 väljastatud 16.12.2020 (vt DP Lisa)

Planeeritud ühenduskoht planeeritud kaugküttega tehakse Metsapargi tn 1 kinnistu põhjapiiri läheduses viimasega paralleelselt kulgevast olemasolevast AS-le Utilitas Eestile kuuluvast kaugküttetrassist. Liitumispunkti asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga, kui on teada projekteeritava hoone täpne asukoht. Soojustorustikul on võrguvaldaja kasuks servituudi vajadus laiusega 5m kuni tarbimiskoha välisseinani.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada soojakoormused ja taotleda tehnilised tingimused AS Utilitas Eesti -lt.

Planeeringulahenduse ligikaudne soojuskoormus on 0,300 MW.

5.11. Kitsendused

5.11.1. Planeeritud kruntide tehnovõrkude kitsendused

Pos 1

SV: Planeeritud kaugküttetrassile koridor laiusega 5m võrguvaldaja kasuks

SV: Läbipääsuservituut pos nr 2 kasuks

SV: Ol.olevale sidekaablile koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale madalpingekaablile kinnistu lõunaservas koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale reoveekanaliseerimisvõrku koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Läbipääsuservituut autoliiklusele pos nr 2 kasuks

Kinnistul paikneva sademeveekanaliseerimisvõrku kaitsevööndile on kehtestatud eraldiseisev kasutuõiguse ala vastavalt lepingule.

Pos 2

SV: Ol.olevale kaugküttetrassile koridor laiusega 5m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale sidekaablile koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale madalpingekaablile koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale kõrgepingekaablile koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale reoveekanaliseerimisvõrku koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale olmeveetrassile koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevale sademeveekanalisatsioonitrassile koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Läbipääsuservituut jalakäijatele pos nr 1 kasuks

5.11.2. Väljaspool krunte planeeritud tehnoorkude ja olemasolevad kitsendused

Mahlamäe tänav L1 (Rapla vallale kuuluv transpordimaa)

SV: Ol.oleva keskküttetorustiku kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.oleva siderajatise kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd

Mahlamäe tänav L3 (Rapla vallale kuuluv transpordimaa)

SV: Ol.oleva siderajatise kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd

Metsapargi tänav (Rapla vallale kuuluv transpordimaa)

SV: Ol.oleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd

Metsapargi kinnistu (Rapla vallale kuuluv üldkasutatav maa)

SV: Ol.oleva keskküttetorustiku kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Planeeritud keskküttetorustiku kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevate elektrimaakaabelliinide kaitsevööndid 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd

Metsapargi tn 1a (tootmismaa)

SV: Ol.oleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd

Mahlamäe tn 10 (ärimaa)

SV: Ol.oleva keskküttetorustiku kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.olevate elektrimaakaabelliinide kaitsevööndid 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

SV: Ol.oleva siderajatise kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd

Muinsuskaitseala kaitsevöönd

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusel” ning Eesti Standardikeskuse tuleohutuse standardeid.

Planeerimisel on arvestatud:

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusel (30.03.2017 määrus nr 17)
- Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2012
- Ehitiste tuleohutus Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõuete tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus EVS 812-7:2018

Planeeritava hoone kaubandushoone näitajad:

Planeeritud hoonestuse tulepüsivusklass: TP-2

Hoonete liigitus tuleohutuse järgi määratakse projekteerimise staadiumis

Hoone jäigastavate ja kandekonstruktsioonide tulepüsivus määratakse projekteerimise staadiumis

Hoonete korruste arvu, kõrguse ja kasutajate arvu piirangud:

Korruste arv: kuni 2

Kõrgus: kuni 9 m

Hoone suletud netopindala: piiranguta

Kasutajate arv: ühekorruselises ehitises piiranguta, kahekorruselises kuni 250 inimest

Hoone tuletõkkeseksiooni piirpindala: 1600 m²

Tulekustusvesi

Kauplusehoonele on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 20 l/s 3 tunni jooksul (Sim 18.02.2021 nr 10 § 7). Kustusvee tagamiseks on planeeritud rajada maa-alused mahutid.

Hoonete projekteerimisel täpsustatakse mahuti lahendus, lahendus tehakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusel nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Hüdrantide asukohad täpsustatakse ehitiste ja rajatiste projektidega.

Planeeringulahenduses on eraldi kruntidel olevate hoonete vaheline kuja vähemalt 8m. Kui hoonete projekteerimisel on hoonete vaheline kaugus vähem kui 8m, tuleb täita standardis ette nähtud tule leviku takistamise meetmeid naaberehitistele.

Päästetehnika masinatele (redel/tõstukautod) peavad olema hoonetele juurdepääsuks vähemalt 3,5m laiused juurdesõiduteed.

Ehitusprojekti koostamise nõuded:

- Parkimiskohad mis asuvad planeeritavale ehitisele lähemale, kui 4 meetrit tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.
- Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Vesivarustuse lahendus täpsustada hoonete eelprojekti

7. ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Ärihoonete sissepääsude juures kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo riski.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonetele projekteerida vastupidavad ukсед ja aknad.
- Hoovi kavandada välisvalgustus ja sissepääsud valgustada eraldi.
- Hoonetesse projekteerida turvasüsteemid.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Tegevuskava realiseerimisel lähtutakse Rapla Vallavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel sõlmitud halduslepingule.

- maakorralduslikud toimingud kinnistute moodustamiseks;
- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- planeeritud hoonestuse ja planeeringuala rajatiste, s.h tehnovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisistestehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

9. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

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

Jaekaubandushoone lisamine kortermajade piirkonda teenib seda põhimõtet ja suurendab teenuste kättesaadavust.

9.1. Rapla linna üldplaneering

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt kuulub Mahlamäe tn 10 maaüksus Rapla linna tiheasustusale ning jääb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning kaugküttepiirkonda. Planeeringuala olemasolev maakasutuse juhtotstarve on osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa, osaliselt puhke- ja virgestusmaa.

Planeeringulahendus on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga ja tugineb üldplaneeringu funktsionaalsele tsoneeringule. Üldplaneeringu kohaselt tuleb ärihoonete kavandamisel tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda, samuti tuleb elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad planeerida elamualade vahetusse lähedusse, võimaldamaks nende külastamist ka kergliiklusvahendeid kasutades.

Planeeringualale varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

9.2. Koostatav Rapla valla üldplaneering

Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad Rapla vallas ühinenud valdade senised üldplaneeringud. Uue üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92.

9.3. Linnaruumi hoonestuskava

Detailplaneeringuala jääb Rapla linna tiheasustusalasse ning linna keskuse maale.

Keskuse maa arendamise tingimused hoonestuse planeerimisel on järgmised:

- Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberlade hoonestuse arhitekturseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.
- Keskusealal ei tohi üldjuhul ehitada kõrghooneid, mis ületavad naabruses asuvate samatüüpsete hoonete kõrgust.
- Hoonestuse kõrguseks keskuseala piires on lubatud kuni 4 korrust, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi. Erandina võib omavalitsuse otsusel lubada kõrgemate hoonete ehitamist, selleks tuleb teostada linnaruumi analüüs.
- Keskuseala detailplaneeringute puhul on omavalitsusel õigus nõuda eskiisi tasemel ehitusmahtude joonist (nt. makett, 3D pilt).

Ärimaade arendustingimused hoonestuse planeerimisel on järgmised:

- Ärimaade kavandamisel püüda vältida liikluskoormuse võimalikust suurenemisest tekkivat negatiivset mõju.
- Parkimine lahendada soovitatavalt omal kinnistul juhindudes Eesti standardis EVS 843:2003 esitatud normidest.
- Elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad planeerida elamualade vahetusse lähedusse, võimaldamaks nende külastamist ka kergliiklust kasutades.
- Ärimaa täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga, kuid soovitatav asukoht on kvartali välisperimeetril, et vältida elamukvartali sees olulist liiklusvoogude kasvu.
- Ärihoonete kavandamisel tuleb tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda.

9.4. Algamise korraldus

Rapla Vallavalituse korraldusega 22.07.2019 otsusega nr 300:

1. Algatati Rapla linnas Mahlamäe tn 10 detailplaneering eesmärgiga püstitada maaüksuse lääneossa kaubandushoone.
2. Jäeti keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna pole alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.
3. Avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta maakonnalehes "Raplamaa Sõnumid".

Seletuskirja koostas: Margus Paut /allkirjastatud digitaalselt/