

# SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

1.0. Uusküla 24 esindaja taotlus (kiri nr 7-1.3/3483 20.10.2014) Rapla vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks Rapla valla Uusküla 24 AÜ (66905:004:0270) territooriumil

1. 1 Rapla Vallavolikogu otsus 26. veebruar 2015 nr 7 „Detailplaneeringu algatamine”

Otsuses kajastub (punkt nr 2) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kuna kavandatav tegevus ei halvenda olemasolevat keskkonnaseisundit ning (punkt nr 3) Rapla Vallavolikogu 18. dets. 2014 otsuse nr 56 “Detailplaneeringu algatamine” kehtetuks tunnistamine.

Rapla vallas Uusküla 24 aiandusühistu territooriumile algatatud detailplaneering on Rapla valla üldplaneeringut järgiv. Detailplaneeringuga muudetakse kinnistute piire, jagatakse seni ühiselt kasutatav Uusküla 24 kinnistu täiendavateks väikeelamumaa ja liiklusmaa sihtotstarbega kinnistuteks. Detailplaneeringuga määratakse ja täpsustatakse maakasutuse sihtotstarbed, seatakse vajalik ehitusõigus ja lahendatakse juurdepääsuteeded kavandatavatele kinnistutele.

Detailplaneeringu alaga on hõivatud alljärgnevad olemasolevad kinnistud:

Kuuse tn 1 (katastritunnus 66905:024:0040, 100% elamumaa, pindala 830 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 3 (katastritunnus 66905:024:0050, 100% elamumaa, pindala 920 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 4 (katastritunnus 66905:024:0100, 100% elamumaa, pindala 1020 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 5 (katastritunnus 66905:024:0070, 100% elamumaa, pindala 1020 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 6 (katastritunnus 66905:024:0030, 100% elamumaa, pindala 1040 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 8 (katastritunnus 66905:024:0060, 100% elamumaa, pindala 1165 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 10 (katastritunnus 66905:024:0080, 100% elamumaa, pindala 1420 m<sup>2</sup>),

Kuuse tn 12 (katastritunnus 66905:024:0090, 100% elamumaa, pindala 1295 m<sup>2</sup>),

Uusküla-24 (katastritunnus 66905:024:0110, 100% elamumaa, pindala 12359 m<sup>2</sup>).

**Lisa 1.2.** Rapla Vallavalitsuse 12. veebruar 2015 väljastatud ”Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad” - seletuskiri detailplaneeringu algatamise eelnõu juurde.

**Lisa 1.3.** Rapla Vallavalitsuse 12. veebruaril väljastatud detailplaneeringu eskiis detailplaneeringu algatamise eelnõu juurde.

**Lisa 1.4.** Ajalehekuulutus Rapla Vallavolikogu otsuse nr 7 - ”Detailplaneeringu algatamine” – kohta (”Raplamaa Sõnumid” 18 märts 2015)

**Lisa 1.5.** Teadaanne volikogu tegevusest Rapla Teatajas (valla ajalehes) detailplaneeringute algatamisest.

**Lisa 1.6.** Väljavõte üldplaneeringust

2. Rapla Vallavolikogu 30. juuni 2016 otsus nr 25 "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine"

**Lisa 2.1.** Kuulutus maakonnalehes "Raplamaa Sõnumid" 13. juuli 2016

3. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll
4. Rapla vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamisest

**II SELETUSKIRI**

1. Üldosa, planeeringu eesmärk
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Planeeritava ala asend keskkonnas
4. Olemasolev olukord
5. Üldplaneering
6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
7. Kavandatav tegevus
8. Krundijaotus
9. Nõuded hoonestusalale
10. Kruntide ehitusõigus
- 11 Arhitektuurinõuded ehitistele
12. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
13. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
14. Tehnovõrgud ja -rajatised
15. Tuleohutuse tagamine
16. Kaitstavad objektid
17. Keskkonnakaitse abinõud
18. Inimeste heaolu ja tervis
19. Maastikuilme
20. Trasside kaitsetsoonid
21. Servituudide seadmise vajadus
22. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
23. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine
24. Kohustused ja järjekorrad planeeringu eluviimiseks

### **III LISAD**

1. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust
2. AÜ Uusküla - Ortofoto
3. MTÜ Uusküla 24 registriandmete väljatrükk
4. Rapla Vesi vastuskiri tehniliste andmete taotlemisavaldusele
5. Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.236477, väljastatud 04.12.2015
6. Kirjavahetus Keskkonnaametiga kaevude paiknemisest ja sanitaarkaitse alast
7. Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilasja nr 2-05-18887 resolutsioon

### **IV FOTOD PLANEERINGUALAST**

### **V JOONISED**

DP-1	Asukoha skeem
DP-2	Tugiplaan/geodeetiline alusplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4	Krundijaotusplaan
DP-5	Tehnovõrgud
DP-6	Tee maa-ala lõige A-A

## VI KOOSKÕLASTUSED

1. Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel
2. Päästeameti Lääne Päästkeskuse insenertehnilise büroo kooskõlastus nr K-AT/68-dig
3. Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonna kooskõlastus nr. 6258509567 (18.04.2016)
4. Kooskõlastused Põhijoonisel:
  - 4.1 Detailplaneeringuala kinnistuomanike kooskõlastused.
  - 4.2 Piirnevate kruntide/ kinnistute omanike kooskõlastused :
    - 4.2.2 - Kuuse tn 2 (66905:001:0140) – omanik Valdo Tammik
    - 4.2.3 - Uuetoa (66904:001:0018) omanikud – Tarmo Markus, Juta Haasma
    - 4.2.4 - Põлма (66905:010:0020) omanik – Tõnu Markus
    - 4.2.4 - Võsa tee – omanik Rapla vallavalitsus
    - 4.2.5 - Siisikese park – omanik Rapla Vallavalitsus (2001 kehtestatud Rapla valla üldplaneeringuga on antud maatükk määratud perspektiivselt munitsipaliseeritavaks maaks)

## II SELETUSKIRI

### 1. Üldosa, planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu, taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas AÜ Uusküla 24 nimel ühistu juhatuse liige Rein Kivi

Detailplaneeringu alana mõistetakse Rapla vallas Uusküla külas asuva Aiandusühistu Uusküla 24 (äriregistri kood: 80060387) territooriumi ja selle lähiümbrust. Detailplaneeringuga käsitletava ala suuruseks on ca 2.6 ha.

Planeeringuala külgneb Rapla linnaga ja paikneb Uusküla tiheasutusallas (nõukogude ajal planeeritud aianduskooperatiivide territooriumil). Rapla valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala väikeelamute - põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ehitamiseks ette nähtud alale.

Planeeringuga hõlmatud territooriumil paiknevaid kinnistuid on 9. Eravaldues kinnistud moodustavad ca 0,87 ha, aiandusühistu maad on ca 1,2 ha, millest üldkasutatav metsaala moodustab ca 1,0 ha ja Kuuse tänav ca 0,2 ha.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritaval alal olevate kinnistupiiride korrigeerimine ja muutmine/suurendamine, uute elamuehituskruuntide kavandamine ning sellega kaasnev maakasutuse sihtotstarbe muutmine, tehnovõrkude rajamiseks tarvilike lahenduste andmine ning moodustatavatele elamuehituskruuntidele arhitektuurehituslike tingimuste seadmine.

Detailplaneeringuga määratakse kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused). Detailplaneeringuga sätestatakse ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääsud, parkimis- ja liikluskorralduspõhimõtted; haljastus- ja heakorrapõhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

## 2. Detailplaneeringu koostamise alused:

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rapla Vallavolikogu 26.02.2015 otsus nr 7 detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks – 12.2.2015;
- Arendaja ja Vallavalitsuse koostööleping nr 22-3.8/7 (17.11.2015);
- Detailplaneeringu võimaliku lahenduse eskiis;
- Rapla Valla Üldplaneering (kehtestatud a 2011);
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus;
- Tehnovõrkude vahelised kujad (Eesti Standard EVS 843:2003).
- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamöödubüroo (tegevuslitsents nr. 613MA, reg. nr 10399204) poolt 2014. aasta augustikuus koostatud plaani (töö nr. 14-0069)

## 3. Planeeritava ala asend keskkonnas:

Planeeritav aiandusühistu Uusküla 24 paikneb Rapla vallas Uuskülas Rapla linna vahetus läheduses – endiste aianduskooperatiivide asumis. Territoorium asub Rapla linnasüdamikust kirdesuunal, ca 2.5 km kaugusel.

Juurdepääs kinnistutele on Uusküla asumit läbivalt Papli tänavalt, piki Võsa teed.

Aiandusühistu territooriumil paikneb Kuuse tänav, millelt on omakorda tagatud juurdepääs kõikidele kinnistutele.

Planeeritava maa-ala külgneb:

- **Põhjast** väljaehitamata perspektiivse Võsa tee tänavamaaga (8788) ja Kuuse tn 2 kinnistuga (66905:001:0140, 100% elamumaa)
- **Läänest** Kullerkupu tn 18 kinnistuga (66905:007:0050, 100% elamumaa) ja 8788 jätkuvalt riigiomandis oleva maaga, mis vastavalt Rapla valla üldplaneeringule on määratud munitsipaliseeritavaks.
- **Lõunast** - Põlma kinnistuga (66905:010:0020, 100% maatulundusmaa),
- **Idast** – Uuetoa kinnistuga (66904:001:0018, 100% maatulundusmaa)

## 4. Olemasolev olukord:

Käesoleva detailplaneeringuga on haaratud Rapla vallas Uuskülas paiknev Uusküla 24 aiandusühistu territoorium ja selle lähiala. Planeeritava alal on 8 olemasolevat elumumaa sihtotstarbega kinnistut ja aiandusühistu kinnistu, mis on samuti 100% elumumaa sihtotstarbega. Kõikide olemasolevate kinnistute (va Kuuse tn 4) piire kavandatakse korrigeerida.

Viiel kinnistul kaheksast paikneb hoonestus, endised suvilad on renoveeritud aastaringseks kasutamiseks sobivateks elamuteks. Ühte kinnistut (Kuuse tn 4) kasutatakse hooldatud aiamaa ning iluaiana, Kuuse tn 12 ja Kuuse tn 10 paiknevad ajutised hooned. Kuuse tn 10 krundile on elamu projekteerimiseks Rapla Vallavalitsuse 21.03.2016 korraldusega nr 91 antud projekteerimistingimused nr PT\_006\_2016.

Detailplaneeringu koosseisus esitatav Maa-ameti ortofoto kajastab olemasolevat olukorda tõepäraselt. Aiandusühistu elumumaa krundid on hoolitsetud ja kujundatud vastavalt elanikkonna soovidele ja vajadustele – hoonestusväline maa on valdavalt kaetud muru- ja peenramaaga, haljastuses domineerivad marjapõõsad, ilupuud ja viljapuud ning üksikud leht- ja okaspuud. Suur osa aiandusühistu territooriumist on kaetud metsaga. Lehtpuudest on esindatud tammed, okaspuudest valdavalt kuused.

Reljeef langeb territooriumi kaguosas, kus metsaalune on osaliselt võsastunud ja pinnas liigniiske. Territooriumi idaosa läbib maaparanduslik kuivenduskraav.

AÜ Uusküla 24 territooriumil paiknevate kinnistute ümber puuduvad piirdeaiaid.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringualal ei paikne ka pärandkultuuri objekte ega muinsuskaitse all olevaid kultuurimälestisi.

AÜ Uusküla 24 territooriumil paikneb 2 kaevu - elamukrundil Kuuse tn 1 paiknevast kaevust saab joogi- ja tarbevee vaid oma kinnistu tarbeks. Kuuse tn 3 krundil paiknevast kaevust toimub käesoleval ajal vee jaotamine piki maaalust torustikku kruntidele 5, 6, 8 ja 10. Kaevude 10 m sanitaarkaitsetsoonis paiknevad kasvahoone ja elamu.

Kinnistutel on elektrivarustus. Olemasolevalt on maaluste kaabelliinide ja elektrikilpidega varustatud kõik kinnistud välja arvatud Kuuse tänav 12 kinnistu.

## **5. Üldplaneering**

Maa-ala sihtotstarve 1.03.2011 a. kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu järgi on väikeelamute maa. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

## **6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu algatamisotsuse ja lähteülesande kohaselt ei algatatud Uusküla 24 AÜ detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist arvestades asjaoluga, et kavandatavatel tegevustel puudub olemasolevat keskkonnaseisundit halvendav mõju.

## 7. Kavandatav tegevus

Ühiskasutuses olevale metsaalale kavandatakse detailplaneeringuga kaks uut elamumaa krunti (EP 100%) ning üks väiksemamõõtmeline ühiskondlikku kasutusse jääv metsastatud looduslik haljasmaa (HL 100%) , millele kavandatakse kaev ja paigaldatakse maa-alused tuletõrjeeve mahutid. Samalt krundilt nähakse ette Kuuse tänava pikendusena pääs moodustatavale krundile nr 13 ja detailplaneeringualast lõunasse jäävale Põlma kinnistule. Kuuse tänava tarbeks moodustatakse transpordimaa (LT 100%).

Peaaegu kõikide kinnistute katastriandmed (katastriüksuste suurused) ei vasta Rapla Maamõõdubüroo poolt koostatud geodeetilisel alusplaanil kajastatud andmetele - kruntide suuruste osas. Vastavalt geodeetilisele alusplaanile on peaaegu kõikide katastriüksuste suurused ca 20 m<sup>2</sup> (kohati 40 m<sup>2</sup>) võrra suuremad.

### Detailplaneeringuga kavandatav krundi-põhiselt:

**Kuuse tn 2** kinnistu ei ole haaratud käesoleva planeeringuga.

**Kinnistu nr 1** - lõunapiiri nihutatakse ca 2 m võrra põhja poole. Krundi pindala väheneb. Osaliselt krundi piiridest väljapoole rajatud garaaži/kuuri paiknemise osas ühistule kuuluval tänavamaal saab kinnistuomanik sõlmida kokkuleppe aiandusühistuga. Enne Kuuse tänava laiendamist tuleb tänava maa vabastada üle piiri paiknevatest ehitistest. Krundi tänavapoolne piir nihkub 1m võrra tänava poole.

**Kinnistu nr 3** - piire suurendatakse kinnistu 1 piiri nihutamisel põhja suunas ja idasuunas – kinnistu nr 5-le ehitatud kuurialuse ja selle lähiümbruse maa liitmisel Kuuse tn 3 kinnistuga. Kiinistu suureneb lääne suunas tänavamaa arvelt -1m võrra ja lõuna suunas 2m võrra.

**Kinnistu nr 4** – krundi tänavapoolne piir nihutatakse 1m võrra tänava poole.

**Kinnistu nr 5** – maaala suureneb - krundi piire nihutatakse nii põhja kui ka kääne suunas, ida suunas "lõigatakse" krundist välja kinnistule nr 3 kuuluva abihoone ja tema vajalik maaala. Lkõuna suunas nihkub krundi piir 2m võrra

**Kinnistu nr 6** – kinnistu lõunapiir nihutatakse ca 11 m ulatuses lõuna poole ja ida poole (tänavas suunas) 1m võrra. Krundi pindala suureneb.

**Kinnistu nr 8** - pind suureneb nii edela kui ka ida suunas. Olemasolev kiviaed, mis planeerimise ajal paikneb kinnistul nr 10 – kavandatakse liita kinnistuga Kuuse tn 8. Kinnistuga liidetakse ka seni ühistu kasutuses olev ühiskondlik maa ühistu territooriumi edela nurgas. Krundi 8 läänepiiri nihutatakse 1m võrra tänava poole.

**Kinnistu nr 10** – läänepiir nihutatakse ida suunas ca 3.5 m ulatuses ida poole ja kinnistu Idapiiri nihutatakse ida suunas ca 22 m; krundi pindala suureneb.

**Kinnistu nr 12** – piire laiendatakse nii ida kui ka lõuna suunas.

**Kinnistu nr 9** – Kuuse tänava maa. Kinnistu väheneb, sest kujundatakse 9m läbilõikega tänavamaa olemasoleva 11m läbilõikega tänavamaa asemele

AÜ Uusküla 24 ühiskasutuses metsaalale kavandatakse 2 uut elamukrunti.

Kuuse tänava alale moodustatakse Kuuse tänava liiklus- ja transpordimaa.

Kavandatakse ka väike ühiskondlikult kasutatav metsala (perspektiivne Kuuse tn 11 krunt), kuhu on võimalik näha ette perspektiivne veekaev ning maaaluse paigaldusviisiga tuletõrjeeve mahutid, mis saavad veevarustuse rajatavast kaevust. Sellelt krundil on ette nähtud sissepääs kavandatavale elamukrundile Kuuse tn 12 ja läbipääsutee Põlma kinnistule.

## 8. Krundijaotus

Aü Uusküla 24 ja detailplaneeringuga haaratud olemasolevad ja planeeritavad krundid:

Krundi nr	Aadress Katastritunnus	Kinnistu suurus maameti info järgi	Krundi suurus mõõdetuna geodeetiliselt aluskaardilt	Kavandatud krundi suurus	Siht- otstarve	Arvutuslik juurde- Kasv m <sup>2</sup>
1.	Kuuse tn 1 66905:024:0040	830 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>	858m <sup>2</sup>	100% EP	28
2.	Kuuse tn 2 66905:001:0140	Ei kuulu planeeritavasse alasse			-	-
3.	Kuuse tn 3 66905:024:0050	920 m <sup>2</sup>	845.5 m <sup>2</sup>	1014 m <sup>2</sup>	100% EP	94
4.	Kuuse tn 4 66905:024:0100	1020 m <sup>2</sup>	1089 m <sup>2</sup>	1118 m <sup>2</sup>	100% EP	98
5.	Kuuse tn 5 66905:024:0070	1020 m <sup>2</sup>	1002.5 m <sup>2</sup>	1824 m <sup>2</sup>	100% EP	804
6.	Kuuse tn 6 66905:024:0030	1040 m <sup>2</sup>	1042.2 m <sup>2</sup>	1394 m <sup>2</sup>	100% EP	354
7.	Kuuse tn 7 Moodust. katastriüksus	-	-	2706 m <sup>2</sup>	100% EP	-
8.	Kuuse tn 8 66905:024:0060	1165 m <sup>2</sup>	1211.4 m <sup>2</sup>	2581 m <sup>2</sup>	100% EP	1416
9.	Kuuse tänavamaa Moodust. katastriüksus	-	-	2238 m <sup>2</sup>	100% LT	-
10.	Kuuse tn 10 66905:024:0080	1420 m <sup>2</sup>	1416.3 m <sup>2</sup>	1925 m <sup>2</sup>	100% EP	505
11.	Kuuse tn 11 Moodust. katastriüksus	-	-	861m <sup>2</sup>	100% HM	-
12.	Kuuse tn 12 66905:024:0090	1295 m <sup>2</sup>	1312.5m <sup>2</sup>	1842 m <sup>2</sup>	100% EP	547
13.	Kuuse tn 13 Moodust. katastriüksus	-	-	2858 m <sup>2</sup>	100% EP	-



HM - parkmetsa maa  
LT - tee ja tänava maa  
EP – pereelamu maa

## 9. Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistu hoonestusala s.o. ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine üldjuhul keelatud, erandina on puudutatud kinnistuomanike vahelisel kokkuleppel lubatud ehitada teavituskohustusega väikeehitisi ning rajatisi (sh parklaid ja teatisekohustuslikke varikatuseid), kusjuures järgida tuleb kehtivaid tuleohutusnõudeid ja teisi kohalduvaid õigusakte. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud, lubatud on ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid.

Hoonestusala ulatus on tuletatud Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määruses nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatust. Üldjuhul tuleb arvestada, et erinevatel kinnistutel paiknevate hoonete vahel peaks olema 8 meetrit lai tule tõkke kuja, mida on võimalik vähendada kui rajatise või hoone konstruktsioonid on ehitatud vastavatest tulekindlatest või tuldtõkestavatest materjalidest.

Moodustatavatel elamuehituskruuntidel kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, sest hoonestusala ei moodusta tänavlikku linnaehituslikku miljööd. Hoonete paiknemise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva metsaga ja seal olevate võimalike väärtuslike puude paiknemisega. Võimalusel säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus on kavandatava tegevuse illustreerimiseks toodud elamu, kõrvalhoone ja krundisisese tee tinglikud asukohad.

Põhijoonisel on näidatud hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete asukoht.

## Kruntide ehitusõigus

Planeeritud pereelamu kruntide ehitusõiguse tabel:

Krundi nr	Aadress Katastritunnus	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Täisehitatuse %	Korruselisus	Max. hoonete arv
1.	Kuuse tn 1 66905:024:0040	300 m <sup>2</sup>	35%	2	2
2.	Kuuse tn 2 66905:001:0140	Ei kuulu planeeritavasse alasse			-
3.	Kuuse tn 3 66905:024:0050	300 m <sup>2</sup>	30%	2	3
4.	Kuuse tn 4 66905:024:0100	300 m <sup>2</sup>	27%	2	3
5.	Kuuse tn 5 66905:024:0070	300 m <sup>2</sup>	16%	2	3
6.	Kuuse tn 6 66905:024:0030	300 m <sup>2</sup>	22%	2	3
7.	Kuuse tn 7 Moodust. katastriüksus	350 m <sup>2</sup>	13%	2	3
8.	Kuuse tn 8 66905:024:0060	350 m <sup>2</sup>	13.5%	2	3
9.	Kuuse tänavamaa Moodust. katastriüksus	-	-	-	-
10.	Kuuse tn 10 66905:024:0080	350 m <sup>2</sup>	18%	2	3
11.	Kuuse tn 11 Moodust. katastriüksus	-	-	-	3
12.	Kuuse tn 12 66905:024:0090	350 m <sup>2</sup>	19%	2	3
13.	Kuuse tn 13 Moodust. katastriüksus	350 m <sup>2</sup>	12%	2	3

Krundil nr 9, mille sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa, ei ole hoonete ehitamist ette nähtud. Krundil nr 11 ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei määrata.

Kuuse tn 2 ja Kullerkupu tn 12 piiril paikneb Keskkonnaregistri põhjaveehaarde nimistusse kuuluv puurkaev PRK0013794. Puurkaevul on 50 m sanitaarkaitseala. Et puurkaevust võetakse vett alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, on olemas veeseaduse § 28 lõikes 4 nimetatud alused

sanitaarkaitseala vähendamiseks 10 meetrile puurkaevust ning Keskkonnaametile esitatakse vastav taotlus.

## **11. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Põhihoone (elamu) on lubatud on ehitada kuni 2-korruselisena. Põhihoone katuse kalle vahemikus 25°-45°, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m.

On soovitatav, et ühel ja samal kinnistul paiknevad hooned oleksid ühesuguse katusekaldega – nii tagatakse kauni ja harmoonilise hooneteansambli tekkimine.

Lubatud on ehitada kuni 2-3 kõrvalhoonet (sõltuvalt krundi suurusest). Katusekalle samuti 25°-45°, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 6,0 m.

Katusetüüp - viilkatus.

Kinnistutele planeeritavate hoonete harja põhisuund paralleelselt Kuuse tänavaga (nii nagu olemasolev) . Suurtel kruntidel – Kuuse tn 12 ja Kuuse tn 13 – harja suund vaba.

Välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada kivi-, krohv-, puit- (nii puitlaudist kui ka puidust palk konstruktsioone), naturaalseid viimistlusplaate või nende omavahelisi sobivaid kombinatsioone.

Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis. Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ning järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud võimalik hoonestatav ala, mille piires võib uushoonestust rajada vastavalt krundi ehitusõigusele.

Käesoleval ajal on AÜ Uusküla 24 kinnistud ilma piirdeaedadeta - see loob elamualal harmoonilise ja loodusesse sulanduva miljöö.. Ehkki soovitatav on säilitada olemasolev kauni miljööga elamuala sellisena nagu on juba välja kujunenud, võib tulevikus osutada vajalikuks krundid või aiandusühistu ala tervikuna piirata. Sellisel juhul tuleks piirdeaedade kavandamisel arvestada sellega, et nad sulanduksid võimalikult hoonestuse ja haljastusega ja erinevate kinnistutel oleksid teineteisega nii tüübilt kui materjalikasutuselt sobivad piirete lahendused.

Krundipiiretena võib kasutada hekiga metallvõrkaeda ja puidust aeda, läbipaistmatute piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,2 m, läbipaistvate piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,4 m. Lubatud on piirete kombineerimine.

Detailplaneeringuga kehtestatakse hoonestusprojektide eskiislahenduste kooskõlastamise nõue Rapla Vallavalitsusega.

## **12 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted**

Pääs AÜ Uusküla 24-le toimub põhjapiiril paiknevalt Võsa teelt. Aiandusühistu territooriumil paikneb Kuuse tänav. Kuuse tänava lõppu rajatakse päästeautode manööverdamise tarbeks vähemalt 12x12 m ruudukujuline plats.

Tee tarbeks moodustatakse eraldi katastriüksus. Kuuse tänava kaudu tagatakse juurdepääs planeeringuala kruntidele ning Kuuse tn 2 kinnistule. Juurdepääs Kuuse tn 13 krundile tagatakse Kuuse tn 11 krundi kaudu.

Kuuse tänava kaudu tagatakse juurdepääs planeeringualast lõunasse jäävale Põlma kinnistule B-kategooria sõidukiga vastavalt Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilasja nr 2-05-18887

resolutsioonile (lisa 7). Konkreetne lahendus ja juurdepääsutee täpne asukoht lepitakse kokku AÜ Uusküla 24, puudutatud kinnistuomanike ja Põlma kinnistu omaniku vahel.

Ehitusseadustiku § 71 lg 2

Elamute ala kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul mh võtta tarvitusele meetmeid „Rahvatervise seaduse“ §8 lg 2 p17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a. määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Iga pereelamule nähakse ette 2-3 parkimiskohta ühe kinnistu kohta või põhjendatud juhul täpsustatakse parkimiskohtade vajadust hoone ehitusprojektiga.

Tänava ristprofiil on näidatud joonistel DP-6

### **13. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritud elamukruntidel on osaliselt säilitatud kõrghaljastus.

Haljastuse rajamisel on soovitatav rajada kõrgema haljastusega alad teepoolsele küljele, et leevendada teelt tekkivat liikluse müra ja võimaliku tolmu levikut.

Krundisese haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

Prügikonteinerid paigaldatakse kinnistutele. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga. Elamus tekkivate biojäätmete kompostimine peab toimuma vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Sademeveed juhatakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ja immutatakse oma kinnistu pinnasesse.

### **14. Tehnovõrgud ja -rajatised**

#### **Üldist:**

Planeeringualal paiknevad tee ja kinnistu vahelisel alal madalpinge maaalune kaabliin ning kruntide veega varustatuse tagamiseks veetoru.

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud vastavalt detailplaneeringus kehtestatud omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektidele, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuvate eraldi tööprojektidena. Valminud trasside kohta koostatakse teostusjoonised.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina.

Detailplaneeringuga sätestatakse soovituslik ehituslubade järjekord: esmajärjekorras tehnoõrgud ja mahasõidud, seejärel hooned.  
Teemaaga ristuvad tehnoõrgud tuleb võimaluse korral kavandada kinnisel meetodil.

### 14.1 Veevarustus

Planeeringu koostamise käigus on selgunud, et AÜ territooriumi paiknevate kinnistute veevarustuse tagab Kuuse tn 3 krundil paiknev puurkaev (PRK0054189, 10 m sanitaarkaitsetsoon). Kuuse tn krundil nr 1 - on oma veevarustuse tarbeks puurkaev ja krundi nr 12 – veevarustus puudub). Seega piki Kuuse tänavat – kinnistupiiride tee vahel paikneb maaalune veetoru, mida toidetakse eelpoolnimetatud kaevust.

Planeeringuga on ette nähtud uue puurkaevu rajamine, vana veetrassi lahtiühendamine Kuuse tn 3 kinnistul paiknevast puurkaevust ja selle ühendamine uue rajatava maaluse torustikuga ning uue rajatava kaevuga.

Ühe kinnistu arvestuslik veetarbimine on:

$$1x [ 3 \times 143 + 400 ] \times 1,2 = 995 \text{ l/d} = 1,0 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$$

1- elamute arv

3- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

1,2 suurim veetarbimise tegur (ET-1 1003-0562 A-7)

Planeeringuala elamukruntide arvestuslik summaarne veetarbimine on  $9 \times 1 = 9 \text{ m}^3$  vett ööpäevas, mis eeldab uue puurkaevu rajamise vastavalt veeseaduse § 28 lg 4 kohaselt, kus Keskkonnaamet võib määrata sanitaarkaitseala ulatuseks:

10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Torustike paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel. Trassi rajamisel arvestada ka perspektiivselt rajatava sõiduteega Torustike materjalina nähakse ette kasutada DN 63 PE toru. Veetorustike ehitamisel nähakse ette tehnokoridorid.

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale.

Perspektiivselt nähakse ette liitumine ühisveevärgiga vastavalt Rapla valla üldplaneeringule.

Tuletõrje veevarustus - krundile 11 paigaldatakse maaalused tuletõrjevee mahutid, mis ühendatakse uue rajatava kaevuga (vt selgitus 14.8 – Tuleohutusnõuded)

### 14.3 Kanalisatsioon

Elamukruntide kanalisatsiooniveed kogutakse krundikohastesse lekkekindlatesse kogumismahutitesse. Perspektiivselt nähakse ette liitumine ühiskanalisatsiooniga vastavalt Rapla valla üldplaneeringule.

#### **14.4 Sademeveed**

Sademeveed immutatakse kinnistupõhiselt - hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse. Sademevee juhtimine teemaal paiknevatesse tee kraavidesse (nõvadesse) on keelatud.

#### **14.5 Küte**

Soojavarustus on lahendatud lokaalsena iga kinnistu tarbeks. Lokaalkütteks võib kasutada kas maa-, pelleti-, elektri-, õli-, puidukütet vms. Täpsem soojavarustusüsteemide väljaehitamine määratakse ehitusprojektiga.

Kütteliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest. Mittesooditav on kasutada jääkaineid lendu laskvad kütтелиike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### **14.6 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni poolt 04.12.2015.a. väljastatud Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 236477.

Olemasoleva detailplaneeringu ala Uusküla 24 AÜ territoorium on osaliselt hoonestatud ning varustatud elektrienergiaga.

Kavandatavate kruntide elektrivarustus tagatakse Uusküla alajaamast F1 maaaluse rajamisviisiga kaabelliinist ja ligipääsetavatesse kohtadesse rajatavatest jaotuskilpidest.

Õgvendatava ja laientatava tee Kuuse tänava tõttu paigaldatakse ümber Kuuse tn 8 juures tänava ehitusele ette jääv elektrikilp, mille juurest toimub maaaluse kaabelliini pikendamine piki Kuuse tänavat planeeritava ala idaosas paiknevale kinnistule Kuuse tn 12 ja rajatavatele kinnistutele Kuuse tn 7 ja Kuuse tn 13, vastavate kinnistute juurde Kuuse tänava transpordimaale kavandatakse ka elektrikilbid liitumiseks.

Kaabelliinile on määratud servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistutevahelisi insenervõrkude koridore. Rajatavate kaabelliinide asukoht ei sega jalakäijaid ega transpordi liiklust, vaba juurdepääs teeninduseks on tagatud igal ajal.

Uued liitumiskilbid paiknevad üldkasutataval territooriumil (teekoridoris – krundi piiri vahetus läheduses). Asukohad on valitud nii, et neis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m).

Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt.

Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (juurdeehitused, haljastus, parklad, uued tehnotrassid jms). Kaevamis-, ladustamis- ja süvendamistööd liinide kaitsetsoonis või selle vahetus läheduses tuleb kooskõlastada täiendavalt, mille eelduseks on eelnevalt kooskõlastatud tööprojektide olemasolu.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ liitumispunktid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi projekteerib ja ehitab Klient ise enda vajadustele vastava võrgu.

Ehitiste planeerimisel tuleb arvestada kehtestatud maakaabelliini ja õhuliini kaitsevööndiga.

Olemasolevatele planeeritava krundi Kuuse tn 7 territooriumile jäävate maaalustele kaabelliinidele seatakse servituut

## 14.7. Side

Detailplaneeringuga ei lahendata ala varustamist sidevõrkudega. Detailplaneeringu koostamise geodeetiliselt aluskaarilt (OÜ Rapla Maamöödubüroo - tegevuslitsents nr. 613, reg. nr 10399204 - poolt 2014. aasta augustis koostatud plaan (töö nr. 14-0069) ei nähtu planeeritaval alal olemasolevaid sidekaableid.

## 14.8. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatakse EPN 10.1 alapunktis nr. 6 "Planeering" toodud nõuetega ja Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a. määrusega nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Planeeritud hooned peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m.

Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800 m<sup>2</sup>, kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812 -6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid).

Vajalik tulekustutusvee kogus on:  $10 \times 60 \text{ sek} \times 60 \text{ h} \times 1 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$ .

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla.

Olemasolevate teede laius (4.2 m) tagab juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Kuuse tn 8 juures paiknev sissesõidutee tagab manöövervusvõimaluse ning 12x12 plats Kuuse tupik-tänavana lõpus tagab ümbepööravõimaluse päästeteenistuse autodele.

Rapla linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavaga oli algselt kavandatud Uusküla endistel aianduskooperatiivide territooriumitel paiknevad kinnistud varustada ühisveevärgi

vee ja kanalisatsioonitorustikega. Ei käesoleval ajahetkel ega ka tõenäoliselt lähiajal ei osutu torustike rajamine majanduslikel kaalutlustel võimalikuks – kuna asustustihedus ja veetarve on väike.

Ümberpööramisplatsi vahetusse lähedusse paigaldatakse maa-aluse paigaldusviisiga tuletõrjevee mahutid (mahutavusega 10 m<sup>3</sup>), millede täitmine toimub lähiümbrusesse rajatavast kaevust.

Planeeritud lahenduse aluseks on EVS 812-6:2012+A1:2013 Lisa N.

Veevõtuhüdrandi kaugus hoonetest peab vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Lisa N olema vähemalt 10 meetrit. Tuletõrjeveevõtukohta maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 150 m.

Tuletõrje veevõtukohta luuk (püstik) peab asetsema sõiduteest mitte kaugemal kui 2,5 m. Juurdepääsutee veevõtukohani peab vastama tugevuse ja surve poolest raskeveokitele arvestatud tingimustega.

Veevõtukohta luugi ehitus- ja paigaldusviis peavad tagama selle kasutamise miinustemperatuuril.

Mahuti tuleb varustada redeliga, et sinna kogemata kukkunud inimene saaks välja ronida.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb varustada valgustpeegeldava 1,5 - 2,0 m kõrguse infoviidaga.

Valgustpeegeldav viit peab olema mõõtmetega 200 (h) x 400 mm, see peab sisaldama informatsiooni:

Tuletõrje veevõtukoht 10 m<sup>3</sup>,

Valdaja: .....;

Kontakt: ...",

parempoolsel serval peab olema leegi sümbol.

Viida taust peab olema punast värvi, tekst ja leegi sümbol sellel valget värvi.

Viida kujundust vt EVS 812-6:2012

## 14.9. Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal ega selle läheduses kultuurimälestisi.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

## 14.10. Keskkonnakaitse abinõud

Uusküla 24 AÜ kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaoluga, et detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust ning planeering järgib naaberkinnistutel kavandatud moodustades viimastega kompaktse asustusterviku.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:



- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- perspektiivselt tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine krundikohastesse lekkekindlatesse kogumismahutitesse (perspektiivselt, kui kogu Uusküla endiste aiandusühistute maaalale ehitatakse välja neid ja Rapla linna liitev ühis vee - ja kanalisatsioonivõrk on liitumine nendega võimalik)
- ühisveevarustus Uusküla 24 AÜ kinnistutele tagatakse nende ühiskasutusele rajatavast puurkevust;
- torustikud ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vajadusel tagada üldkasutatavale maale pakendi, paberi jm konteinerite olemasolu.

## 18. Inimeste heaolu ja tervis

Puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

## 19. Maastikuilme

Uusküla 24 Aiandusühistu paikneb Rapla linna vahetus läheduses Uusküla küla nõukogude ajal kavandatud aianduskooperatiivide maaalal.

Viimastel aastakümnetel on toimunud suvilateks ehitatud majade soojustamine ja ümberehitamine elamuteks, mistõttu kogu Uusküla aiandusühistute territooriumist on kujunemas heakorrastatud, üksteisest küll osaliselt lahus paiknevad, kompaktsed elamualad, mis on loogiliseks jatkuks Rapla linna territooriumi laienemisele.

Käesoleva planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringule ja lahenduse realiseerimine ei muuda oluliselt paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

planeeringualale (Uusküla 24 AÜ) kavandatud täiendavad krundid on küllaltki suured ja seega ei ole ette näha maa-ala väga tihedat täisehitamist mistõttu puudub ka negatiivne mõju olemasolevale maastikuilmele.

## 20. Trasside kaitsetsoonid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd 2 m torustiku ( $\emptyset$  alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaksioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;

Maakaabelliini kaitsevöönd (1 m mõlemale poole liini äärmistest kaablitest, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“);

Madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2 m mõlemal pool piki liini telge paiknevat mõttelist vertikaaltasandit, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“);

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd (2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“);

Liinirajatise kaitsevöönd 2 m liinirajatise keskjoonest, Elektroonilise side seadus Vastu võetud 08.12.2004 (redaktsioon 01.01.2015) §117.

## **21. Servituutide seadmise vajadus**

Juurdepääsuservituut on vajalik seada Kuuse tn 13 ja Põlma kinnistule või reguleerida juurdepääsu küsimus muul moel kinnistuomanike vahelise kokkuleppe alusel.

Perspektiivsel krundil paiknevate elektrimaakaabliliinide tarbeks on vajalik seada servituut Kruntide 1, 3 ja 5 huvides.

## **22. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- liitumine Naabrivalve projektiga
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine.

## **23. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama adekvaatsete meetmetega ehitusseadustiku täitmise. Ehitis peab olema selle kasutajatele ja teiste inimeste elule, tervisele, varale ja keskkonnale ohutu. Vältida

tuleb müra tekitamist, vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Omanik peab tagama ehitise vastavuse kehtivate õigusaktide nõuetele.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## **24. Kohustused ja järjekorrad planeeringu eluviimiseks**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele. Rapla Vallavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa andmise hetkeks peab olema tagatud puudutatud kinnistu planeeringukohane tehnovarustus ning juurdepääsuteed. Krundisisene sademeveelahendus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus ja sademeveed immutatakse omal krundil.

Planeeringuala on lubatud arendada etappides, vastavalt vajadusele ja turuolukorrale.

Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

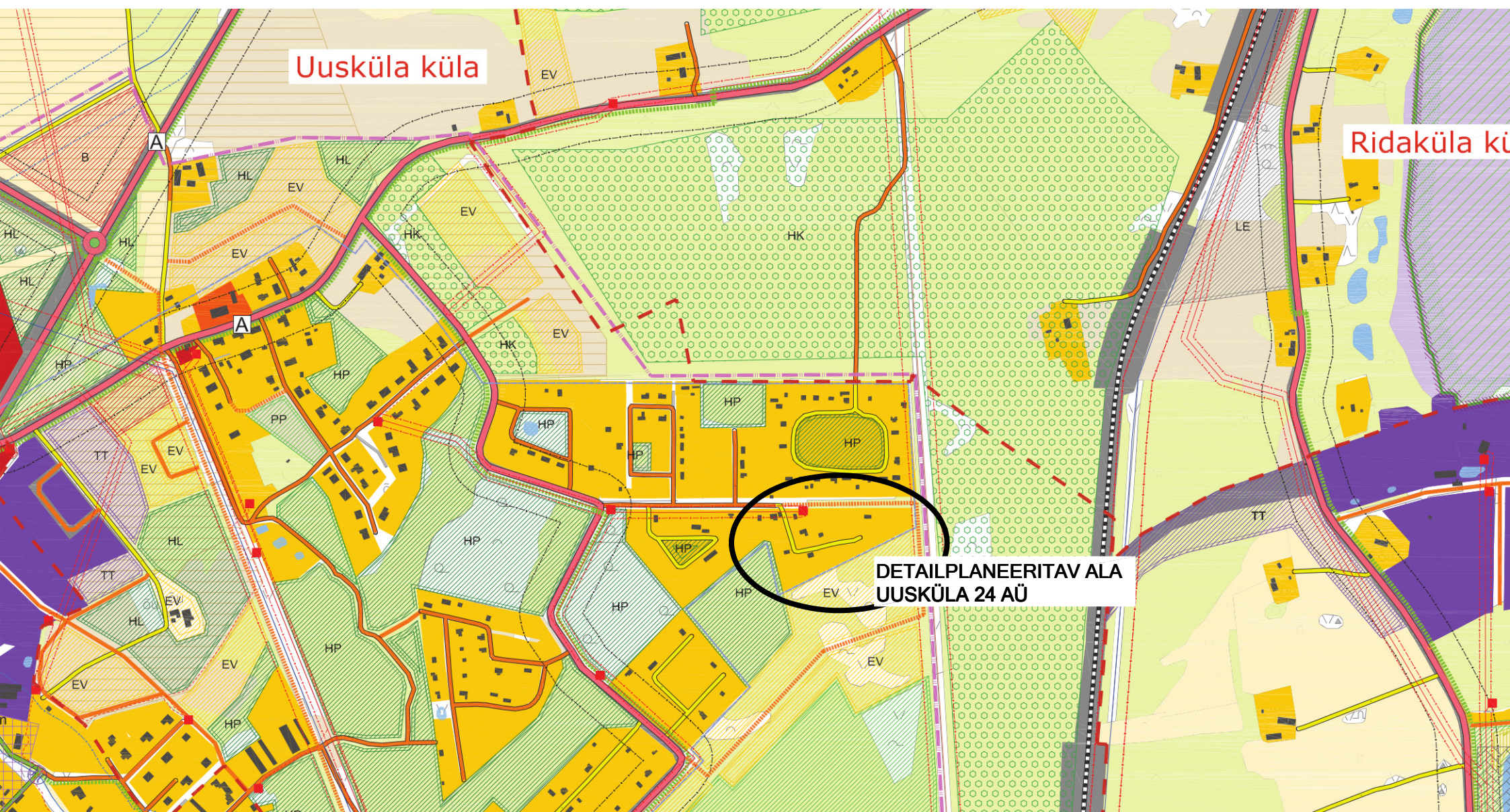
### **Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:**

1. Lahenduse leidmine Põlma kinnistu juurdepääsu küsimuses ja asjakohaste kokkulepete sõlmimine hiljemalt aasta jooksul planeeringu kehtestamisest.
2. Kinnistute kehtiva detailplaneeringu järgne kruntimine.
3. Detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ja rajatiste ehitamine järgmises soovituslikus järjekorras:
  - a. Vajalike teede ja kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).
  - b. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).
  - c. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöde ja ehitustööde käigus.
  - d. Teedega seotud tööde järjekord:
    - i. Kuuse tänava laiendamine ja pikendamine kuni kruntideni 12, 13 ja Põlma kinnistuni (AÜ Uusküla 24 territooriumist lõunas paikneva naaberkinnistuni).
    - ii. Kuuse tänava laiemaksehitamine koos sademevee ärajuhtimise, müratõkestamise ja liiklusrajatiste osaga.
    - iii. Kinnistutele juurdepääsude ehitamine hoonete ehitusprojektide mahus.



UUSKÜLA 24 AÜ ASENDISKEEM





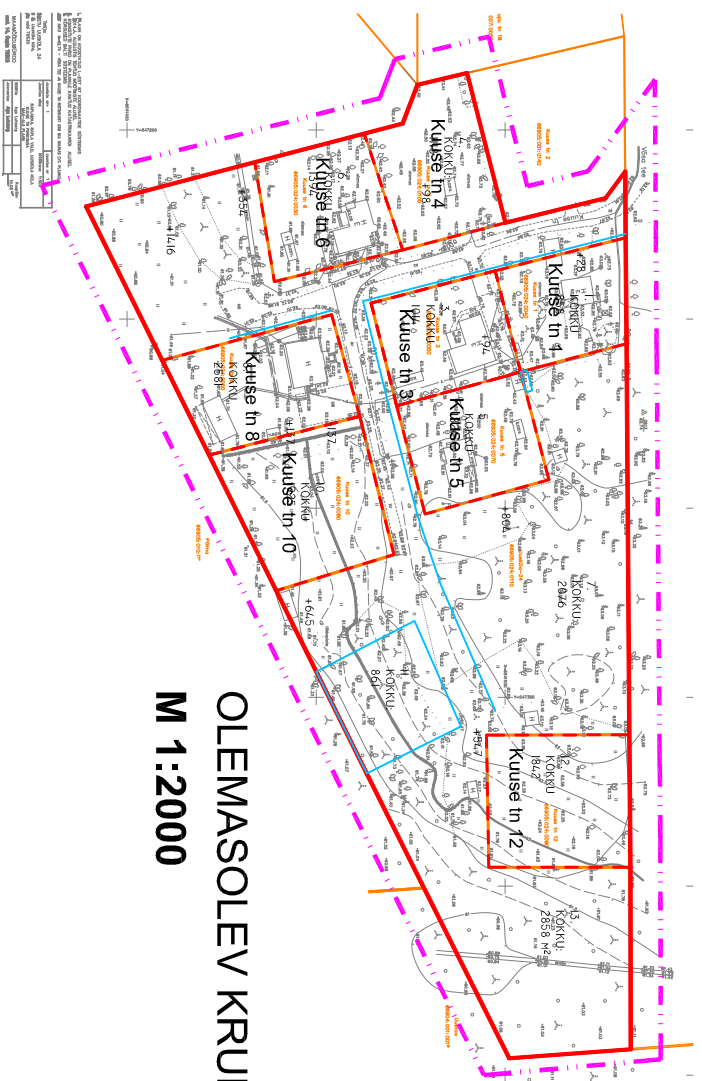
Uusküla küla

Ridaküla küla

DETAILPLANEERITAV ALA  
UUSKÜLA 24 AÜ

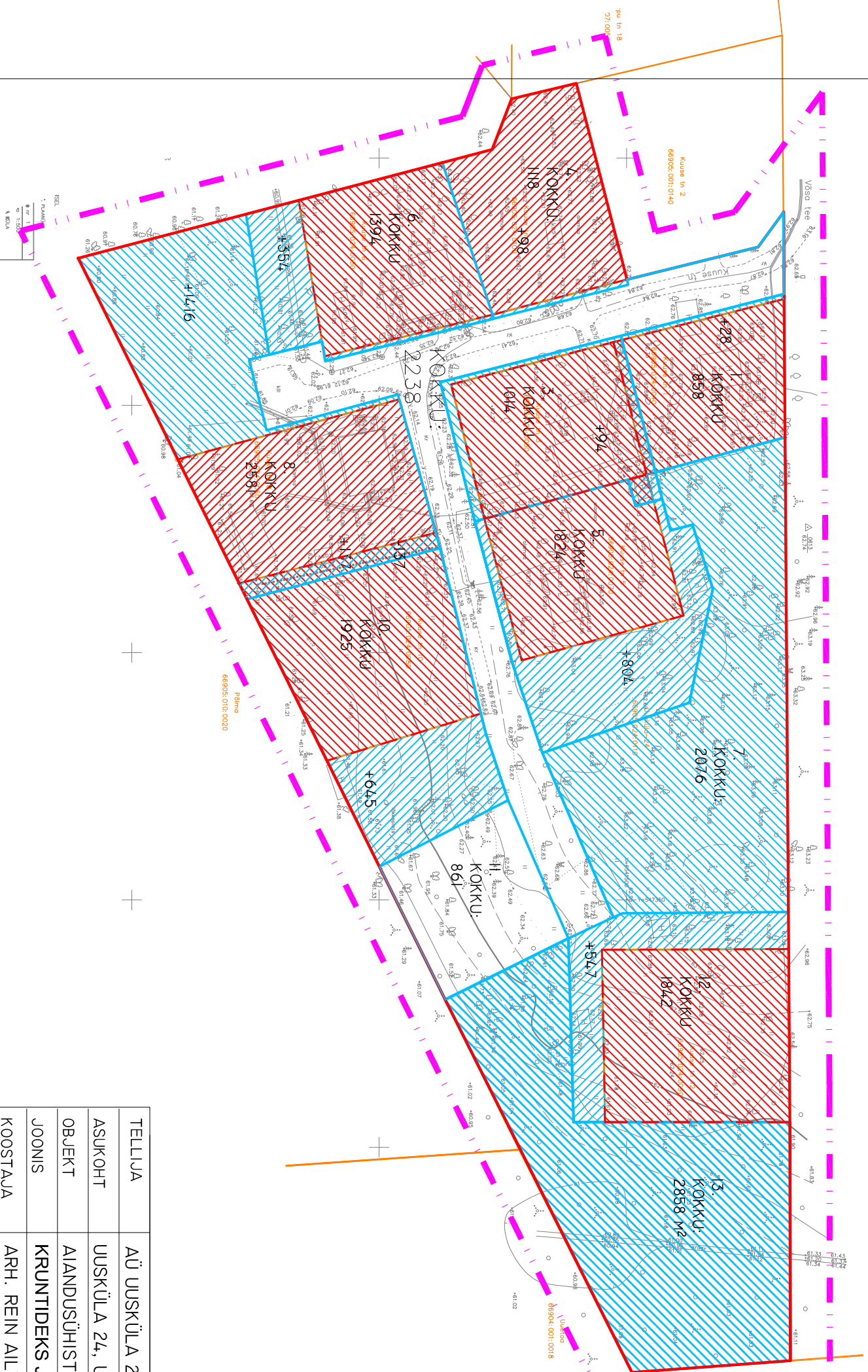
Väljavõte RAPLA valla ÜLDPLANEERINGUST





## OLEMASOLEV KRUNDIJAOTUS

### M 1:2000



MAAKASUTUSE BILANSS						
Planeeringu algatamise eelne olukord			Planeeritav olukord			
№	Address Katastrir tunnus	Praegune Sihotstarve maakatastr järgi	Krundi pindala maa-amei järgi m²	Krundi pindala m²	Liidetava/ lahutatava maa-ala pindala m²	Maa sihlotstarve vast.det. planeeringule ja osakaal %
1.	Kuuse tn 1 66905:024:0040	E 100%	830	858	+ 28	EP 100%
EI KUULU UUSKÜLA 24 DETAILPLANEERINGU ALASSE						
2.	Kuuse tn 2	E 100%	920	1014	+ 94	EP 100%
3.	KUUSE tn 3 66905:024:0050	E 100%	1020	1118	+98	EP 100%
4.	KUUSE tn 4 66905:024:0100	E 100%	1020	1824	+ 804	EP 100%
5.	KUUSE tn 5 66905:024:0070	E 100%	1040	1394	+354	EP 100%
6.	KUUSE tn 6 66905:024:0030	E 100%	2706	2581	+ 1416	EP 100%
7.	KUUSE tn 7 loodav krunt	Üm 100%	-	2238	-	LT 100% tee ja tänav
8.	KUUSE tn 8 66905:024:0040	E 100%	1420	1925	+ 505	EP 100%
9.	KUUSE tn loodav tänavamaa	L 100%	-	861	-	HM 100% parkmeis maa
10.	KUUSE tn 10 66905:024:0080	EM 100%	1295	1842	+ 547	EP 100%
11.	KUUSE tn 11 loodav krunt	Üm 100%	-	2857	-	EP 100%
12.	KUUSE tn 12 66905:024:0090	EM 100%	2857	-	-	EP 78% LT 22%
13.	KUUSE tn 13 loodav krunt	Üm 100%	-	861	-	EP 78% LT 22%

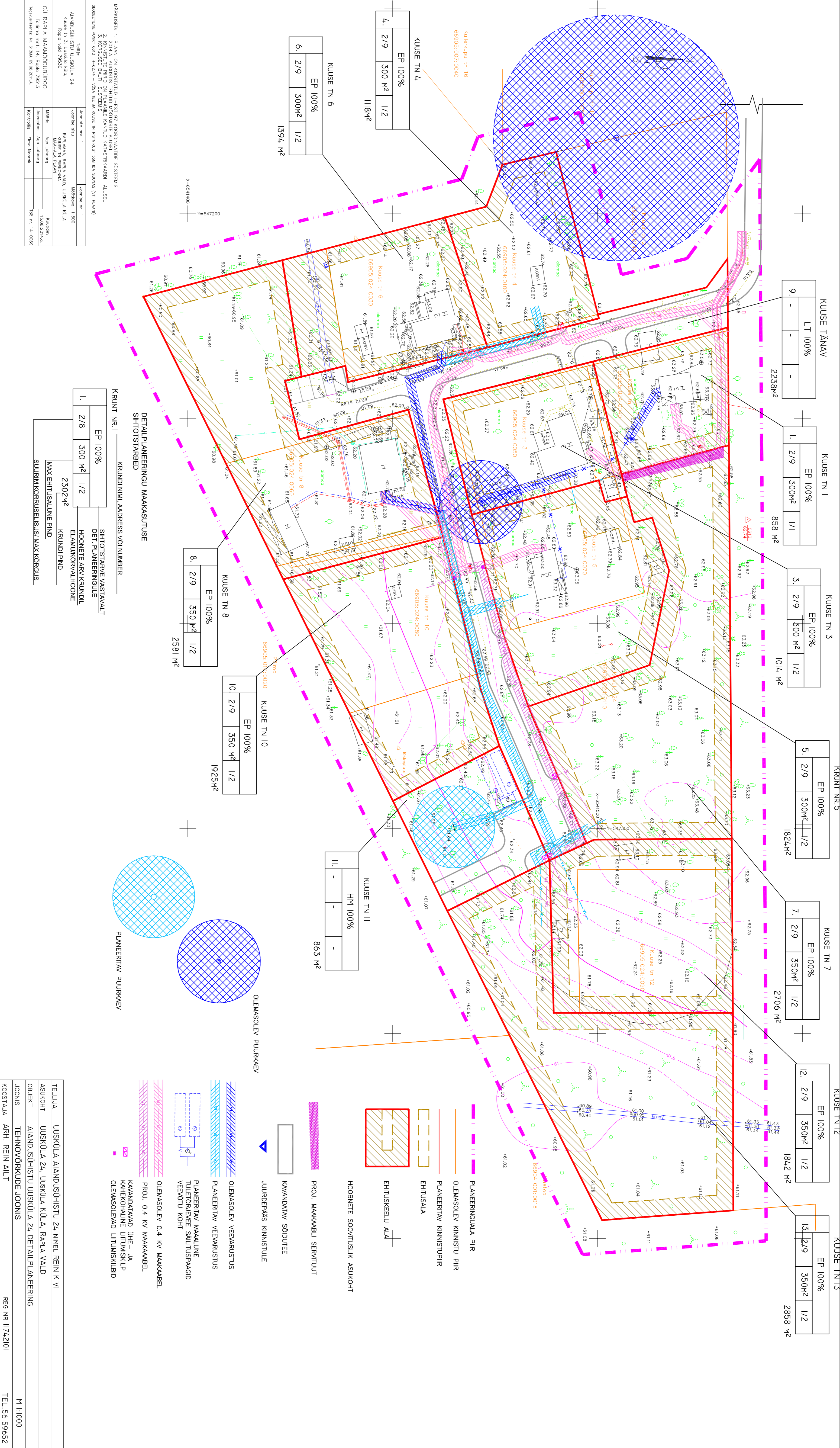
- PLANEERINGUALA PIIR
- AÜ UUSKÜLA 24 PIIR
- OLEMASOLEVAD KRUNTIDE PIIRID
- PLANEERITAVADS KINNISTUTE PIIRID
- PLANEERITAVD KINNISTUPIIRD JA  
JUURDELSATAVAD MAATÜKID
- KRUNTIDE OLEMASOLEVAD ALAD

TELLIJA	AÜ UUSKÜLA 24 ESINDAJA REIN KIVI	
ASUKOHT	UUSKÜLA 24, UUSKÜLA KÜLA, RAPLA VALD	
OBJEKT	AIAANDUSÜHISTU UUSKÜLA 24 DETAILPLANEERING	
JOOINIS	KRUNTIDEKS JAGAMINE	M 1:1000
KOOSTAJA	ARH. REIN AILT	REG NR 11742101
		TEL.56159652









KRUNIT NR.5	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/2	1824m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.13	EP 100%	350m <sup>2</sup>	1/2	2858m <sup>2</sup>

KRUNIT NR.3	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/2	1014m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.7	EP 100%	350m <sup>2</sup>	1/2	2706m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.12	EP 100%	350m <sup>2</sup>	1/2	1842m <sup>2</sup>

KRUNIT NR.1	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/1	858m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.11	HM 100%	-	-	863m <sup>2</sup>

KRUNIT NR.2	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/2	2238m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.4	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/2	1925m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.6	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/2	1394m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.8	EP 100%	350m <sup>2</sup>	1/2	2581m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.9	EP 100%	300m <sup>2</sup>	1/2	1118m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.10	EP 100%	350m <sup>2</sup>	1/2	1925m <sup>2</sup>
KRUNIT NR.12	EP 100%	350m <sup>2</sup>	1/2	1842m <sup>2</sup>

- PLANEERINGULA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PLANEERING KINNISTUPIIR
- EHITUSALA
- EHITUSKEELU ALA
- HOONETE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PROJ. MAKKABELI SERPINTUUT
- KANDIDATAV SOOVITTEE
- JUPIDEPKAS KINNISTULE
- OLEMASOLEV VEARUSTUS
- PLANEERING VEARUSTUS
- PLANEERING MAALINE
- TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID
- VEEVOTU KOPI
- OLEMASOLEV 0.4 KV MAKKABEL
- PROJ. 0.4 KV MAKKABEL
- KANDIDATAVAD OHE - JA
- KAEHKOHALINE LINTUUSKILP
- OLEMASOLEVAD LINTUUSKILPID

- OLEMASOLEV VEARUSTUS
- PLANEERING VEARUSTUS
- PLANEERING MAALINE
- TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID
- VEEVOTU KOPI
- OLEMASOLEV 0.4 KV MAKKABEL
- PROJ. 0.4 KV MAKKABEL
- KANDIDATAVAD OHE - JA
- KAEHKOHALINE LINTUUSKILP
- OLEMASOLEVAD LINTUUSKILPID

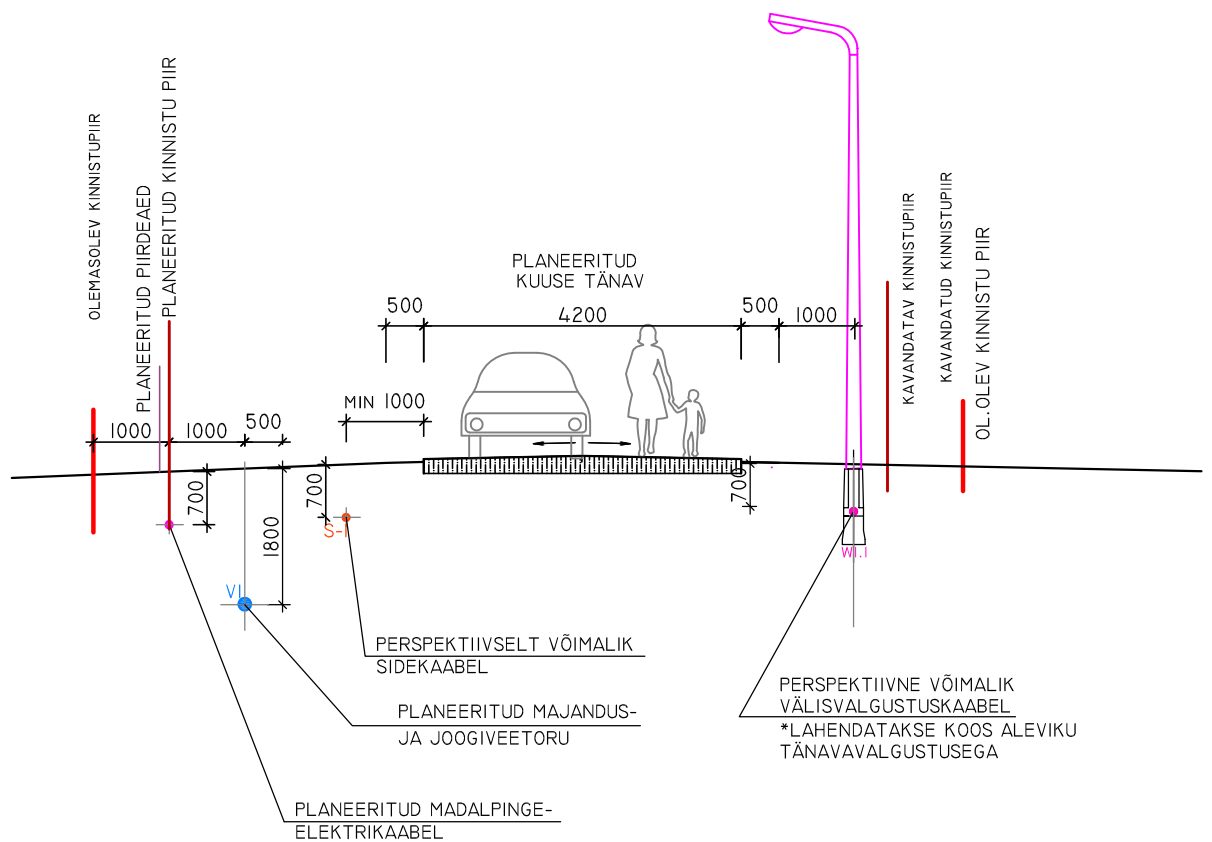
TELLUJA	UUSKÜLA AIANDUSÜHISTU 24. NINDEL REIN KIVI
ASUKOHT	UUSKÜLA 24. UUSKÜLA KÜLA, GAELA VALD
OBJEKT	AIANDUSÜHISTU UUSKÜLA 24. DETALPLANEERING
JOOBIS	TEHNIVOORUKSIDE JOOBIS
KOOSTAJA	ARH. REIN AALT

MÄRKUSED: 1. PÄAN ON KÕRGETAOLU L-EST 97 KÕRGETAOLU SEISTES  
 2. KÕRGETAOLU SEISTES TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID  
 3. KÕRGETAOLU SEISTES TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID  
 4. KÕRGETAOLU SEISTES TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID  
 5. KÕRGETAOLU SEISTES TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID  
 6. KÕRGETAOLU SEISTES TULETORKIBELE SALUTUSPAAGID

DETALPLANEERINGU MAKKASUTUSE  
 SIHTOSTABED  
 KRUNIT NR.1 KRUNIT NR.2 KRUNIT NR.3  
 KRUNIT NR.4 KRUNIT NR.5 KRUNIT NR.6  
 KRUNIT NR.7 KRUNIT NR.8 KRUNIT NR.9  
 KRUNIT NR.10 KRUNIT NR.11 KRUNIT NR.12  
 KRUNIT NR.13

SUURIM KÕRBESELSUS/MAK KÕRGIKUS  
 KRUNIT NR.1 KRUNIT NR.2 KRUNIT NR.3  
 KRUNIT NR.4 KRUNIT NR.5 KRUNIT NR.6  
 KRUNIT NR.7 KRUNIT NR.8 KRUNIT NR.9  
 KRUNIT NR.10 KRUNIT NR.11 KRUNIT NR.12  
 KRUNIT NR.13





TELLIJA	AÜ UUSKÜLA 24 (66905:024:0110) esindaja: REIN KIVI		
ASUKOHT	UUSKÜLA 24, Uusküla KÜLA, Rapla VALD		
OBJEKT	AIANDUSÜHISTU UUSKÜLA 24 DETAILPLANEERING		
JOONIS	<b>TEE LÕIGE 1-1, KUUSE tänav</b>		M 1:100
KOOSTAJA	ARH. REIN AILT	reg nr 11742101	TEL.56159652