

**Töö nr: 09/07**  
**Tellija: Rapla Vallavalitsus**

# **KOGUDUSE JA SAULA KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

**Detailplaneeringu koostas:  
RUUM JA MAASTIK OÜ**

Olevimägi 16  
10123 Tallinn  
Tel: 6 615 645  
Faks: 6 411 114

[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)

**Kontaktisik: Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92  
[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

**Tallinn  
2009**

## I Sisukord

I Sisukord.....	2
II Menetlusdokumendid.....	3
III Seletuskiri.....	4
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid .....	4
Koostamiseks tehtud uuringud .....	4
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
3. Olemasoleva olukorra ja kinnistu kirjeldus .....	5
4. Planeeringulahenduse kirjeldus .....	6
Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	10
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus .....	11
Tuleohutuse tagamine .....	13
8. Keskkonnakaitse abinõud .....	13
9. Kuritegevuse ennetamine .....	15
10. Piirangud.....	15
IV Lisad.....	17
V Joonised.....	18
VI Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuskirjad .....	19

## **II Menetlusdokumendid**

1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 11.aug. 2007.a.
2. Rapla Vallavolikogu otsus „Detailplaneeringu algatamise” muutmise kohta 30.aug. 2007 nr. 58
3. Ajalehe Nädaline väljavõte detailplaneeringu algatamise muutmise kohta 13. sept. 2007
4. Rapla Maavanema korraldus Koguduse ja Saula detailplaneeringu kooskõlastusvajaduse määramiseks 20.01.2009 nr5-2/109-1;
5. Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta 29.jaanuar 2009 nr 5;
6. Ajalehe väljavõte planeeringu avalikustamise kohta 31.jaanuar 2009;
7. Avaliku arutelu protokoll 25.02.09. kell 10.00

## **III Seletuskiri**

### **1. Koostamise alused ja lähtedokumendid**

#### **Koostamise alused:**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on: Rapla üldplaneering ning ehitusmäärus ja planeeringu lähteülesanne.

#### **Lähtedokumendid:**

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

jt. kehtivad õigusaktid ning normid.

#### **Koostamiseks tehtud uuringud**

Planeeritava ala topo-geodeetiline alusplaan on koostatud aprillis 2007 maamõõdubüroo A Geo OÜ poolt.

### **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Koguduse ja Saula kinnistutele ehitusõigused 8 pereelamu ja 5 ärihoone ning 5 äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti lahendada ala liiklusskeem ja juurdepääsud kruntidele, varustatus tehnovõrkudega, heakord ning haljastus. Detailplaneeringu koostamisega kaasneb Rapla Valla 1996 a kehtestatud üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringu järgi on Saula kinnistu põhjapoolsesse ossa ette nähtud põllu ja metsamajandusliku kasutusega maa-ala. Praeguse planeeringu järgi asetuvad sinna, suhteliselt soisesse võsastunud metsatukka väikeelamukrundid (perspektiivse Sõnajala tänava äärde) ja Uuskülla mineva tee äärde paigutuvad äri ning tootmisrajatised. Koguduse kinnistu osas on üldplaneeringus ette nähtud tootmis- ja ärimaad, Saula kinnistu põhjaosa planeerimine äri ja tootmishoonetega on industriaalse linnamiljöö loomulik jätk, ala on kergesti kaetav tehnovõrkude ja infrastruktuuriga. Saula kinnistu jätkab põllumajanduslikku tegevust planeeritud alast lõunasse jääval osal – see tagab piisava perspektiivse roheline pargitsooni olemasolu tööstuse ja elamualade vahel.

### 3. Olemasoleva olukorra ja kinnistu kirjeldus

Planeeritava ala paikneb Rapla linna piiril Uusküla külas ning jääb Tallinn-Rapla-Türi maantee ning Rapla – Aranküla maantee kaitsevööndite alale. Saula ja Koguduse kinnistut eraldab Saula tee, põhjast piirneb Uusküla teega ning idast Sõnajala teega. Planeeritav ala hõlmab kahte eraomanduses olevat kinnistut:

Kinnistu aadress	kat. tunnus	sihtotstarve
Koguduse	66904:001:1822	maatulundusmaa
Saula	66904:001:1040	maatulundusmaa

Planeeritava ala suurus on kokku 10 ha. Planeering hõlmab Koguduse kinnistut ning Saula kinnistut osaliselt (5,5 ha suurust ala).

Koguduse kinnistu, suurusega 2,55 ha on kogu ulatuses haritav maa. Saula kinnistul, suurusega 15 ha on haritava maa osakaaluks 7,4 ha, loodusliku rohumaa osakaal on 1 ha, metsamaa osakaal on 4,2 ha ning õueala suurus on 0,2 ha ja taluhoonete ehitusalune pind 366 m<sup>2</sup>, muu maa osakaal on 2,2 ha. Planeeringusse on haaratud Saula kinnistu põhjapoolne osa. Ülejäänud kinnistul jääb sihtotstarve muutmata ning täiendavat ehitusõigust ette ei nähta.

Haritaval maal on teostatud kuivendust, rajatud on kuivenduskraavide süsteem, mis on valdavalt loode-kagu suunaline ning metsamaal ka kirde-edela suunaline.

Koguduse kinnistu piirneb läänest Rapla linna tootmismaadega, Saula kinnistu piirneb põhjast Rapla - Aranküla teega T-20143 ning idast elamumaa kruntidega.

Juurdepääs alale toimub Uusküla ja Sõnajala teelt ning Saula kinnistul paikneva talu juurde viivalt Saula teelt.

Planeeritava ala maapind on reljeefsem Koguduse kinnistu osas, kus kõrgusvahed jäävad vahemikku 60 – 62 m ü.m.p. Saula kinnistu osas on maapind suhteliselt tasane – kõrgusvahed 61- 62 m ü.m.p ja ala läbib kuivenduskraavide süsteem.

Koguduse kinnistu ja Saula kinnistu on selle lääneosas rohumaa, millest läbivast kraavist läänepool kasvab lehtpuuenamusega mets ning kraavide kallastel ja elektri õhuliini alas pajupõõsad.

Planeeritav ala on hoonestamata. Planeeritavat ala läbivad elektri õhuliinid, millest tulenevad piirangud hoonestusaladele.

#### 4. Planeeringulahenduse kirjeldus

Planeeringulahendus näeb ette Rapla linna idapiirile loogilise jätkuna olemasolevate tootmiskaade juurde perspektiivsete äri- ja tootmishoonete rajamise ning Sõnajala teest idapoolse jääva Uusküla elamupiirkonna juurde perspektiivsete elamute rajamise, moodustades ühtse terviku.

Planeeringuga jagatakse 10 ha suurune ala 25 krundiks. Saula kinnistu osas moodustatakse pereelamu (EP) ning tee- ja tänava (LT) ja kontori- ja büroohoone (BT, BB) maa sihtotstarbelised krundid, Koguduse kinnistu osas moodustatakse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning tootmishoone maa (BT, BB, TH) , kontori- ja büroohoone (BT, BB), elektrienergia jaotamise (OE) ehitise- ning tee- ja tänava (LT) maa sihtotstarbelised krundid.

Planeering näeb ette perspektiivsele Sõnajala teele uue asukoha. Sõnajala tee perspektiivne asukoht on toodud 35 kV õhuliinist läänepoolse (olemaolev tee paikneb hetkel liinist idapool). Perspektiivne Sõnajala tee asfaltkatte laiuseks on ette nähtud 7.2 meetrit, moodustatud on piisavalt suur teemaa krunt, mis võimaldab lahendada ära nii sõiduautode liikumise kui ka näeb ette kergeliikluse tee rajamise olemasoleva Sõnaja tee koridoris, luues seeläbi perspektiivse ühenduse võimaluse Rapla linnaga.

Planeeritavate elamumaade hoonestusõiguse andmisel on arvestatud Rapla – Aranküla maantee teekaitsevööndiga ja elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi ulatusega. Planeering näeb ette planeeritavat ala kirde-edela suunaliselt läbiva olemasoleva 10kV elektri õhuliini likvideerimise.

Perspektiivsed äri ja tootmishoonete krundid paiknevad Saula ning Uusküla teede ääres, moodustatakse ka uus juurdepääsu tee perspektiivsetele kruntidele.

Perspektiivsete elamu ning ärihoonete vaheline ala säilib loodusliku puistuna, mis tagab piisava puhverala erinevate funktsioonide vahel. Puistus teostada vastavalt vajadusele sanitaarraieid. Raieluba taotlus esitada Rapla Vallavalitsuse heakorra spetsialistile.

Planeeringuga on tagatud elanikele jalgtee kasutus Saula tee ja Sõnajala tänava vahelisel lõigul mööda olemasoleva kraavi perve.

Elamukruntide välisruumi kujundamisel kasutada piirkonda sobilikke ning talvekindlaid liike ning kuna piirkond on osaliselt liigniiske, siis kuivenduse eesmärgil ning esteetilise naudingu saamiseks kaaluda elamukruntidele tiikide rajamist. Haljastusprojektiga täpsustada taimmaterjali liigiline koosseis ning istutusala.

Ärihoonete ümbruse kujundusel luua piirkonnale haljastuse terviklahendus ning pöörata tähelepanu ka parkimiskohtade liigendamisele ning võimalusel haljastamisele, mida täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

## Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Ala on kruntideks jagatud selliselt, et Rapla linnaga piirnevatele kruntidele on ette nähtud rajada äri – ja tootmishooned ning Sõnajala teega piirnevad krundid on elamumaad.

Planeeringuga jagatakse ala 25 krundiks.

Moodustatakse 8 pereelamu (EP) sihtotstarbelist krunti, 5 kontori- ja büroohoone (BT, BB) maa sihtotstarbelist krunti, 5 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning tootmishoone maa (BT, BB, TH) sihtotstarbelist krunti ja 1 elektrienergia jaotamise (OE) ehitisemaa sihtotstarbelist krunti ning 6 tee- ja tänava (LT) maa sihtotstarbelised krunti.

Kontori- ja büroohoone maa kruntide suurused jäävad vahemikku 7084 – 3897 m<sup>2</sup>, krundid on moodustatud positsioonidele nr 10-14.

Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning tootmishoone maa kruntide suurused jäävad vahemikku 5223 – 3581 m<sup>2</sup> ning paiknevad positsioonidel nr 1-5.

Pereelamu maa kruntide suurused jäävad vahemikku 1562 – 1931 m<sup>2</sup> ning paiknevad positsioonidel nr 15 -22.

Kruntide kasutamise sihtotstarve:

Krunt nr 1 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone ning tootmishoone maa (BT25 BB25 TH50)

Krunt nr 2 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone ning tootmishoone maa (BT25 BB25 TH50)

Krunt nr 3 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone ning tootmishoone maa (BT25 BB25 TH50)

Krunt nr 4 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone ning tootmishoone maa (BT25 BB25 TH50)

Krunt nr 5 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone ning tootmishoone maa (BT25 BB25 TH50)

Krunt nr 6 tee- ja tänava maa (LT100)

Krunt nr 7 tee- ja tänava maa (LT100)

Krunt nr 8 tee- ja tänava maa (LT100)

Krunt nr 9 elektrienergia jaotamise ehitise maa (OE)

Krunt nr 10 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone maa (BT50 BB50)

Krunt nr 11 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone maa (BT50 BB50)

Krunt nr 12 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone maa (BT50 BB50)

Krunt nr 13 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone maa (BT50 BB50)

Krunt nr 14 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone maa (BT50 BB50)

Krunt nr 15 pereelamumaa (EP 100)

Krunt nr 16 pereelamumaa (EP 100)

Krunt nr 17 pereelamumaa (EP 100)

Krunt nr 18 pereelamumaa (EP 100)

Krunt nr 19 pereelamumaa (EP 100)  
Krunt nr 20 pereelamumaa (EP 100)  
Krunt nr 21 pereelamumaa (EP 100)  
Krunt nr 22 pereelamumaa (EP 100)  
Krunt nr 23 tee- ja tänava maa (LT 100)  
Krunt nr 24 tee- ja tänava maa (LT 100)  
Krunt nr 25 tee- ja tänava maa (LT 100)

Hoonete suurim lubatav arv krundil:

Krunt nr 1 - 3 hoonet  
Krunt nr 2 - 3 hoonet  
Krunt nr 3 - 3 hoonet  
Krunt nr 4 - 3 hoonet  
Krunt nr 5 - 3 hoonet  
Krunt nr 9 - 1 hoone  
Krunt nr 10 - 3 hoonet  
Krunt nr 11 - 3 hoonet  
Krunt nr 12 - 1 hoone  
Krunt nr 13 - 1 hoone  
Krunt nr 14 - 2 hoonet  
Krunt nr 15 - 2 hoonet  
Krunt nr 16 - 2 hoonet  
Krunt nr 17 - 2 hoonet  
Krunt nr 18 - 2 hoonet  
Krunt nr 19 - 2 hoonet  
Krunt nr 20 - 2 hoonet  
Krunt nr 21 - 2 hoonet  
Krunt nr 22 - 2 hoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:

Krunt nr 1 - 2100 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 2 - 1400 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 3 - 1700 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 4 - 1600 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 5 - 1500 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 9 - 20 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 10 - 2100 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 11 - 2500 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 12 - 2800 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 13 - 900 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 14 - 700 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 15 - 250 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 16 - 250 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 17 - 250 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 18 - 250 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 19 - 250 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 20 - 250 m<sup>2</sup>  
Krunt nr 21 - 250 m<sup>2</sup>



Krunt nr 22 - 250 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud kõrgus:

Tootmis- ja ärimaa kruntidel on hoonete maksimaalseks kõrguseks kuni 15 m

Elamumaa kruntidel on hoonete maksimaalseks kõrguseks kuni 9 m ning lubatud korruselisuseks kuni 2 korrust

Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind:

Krunt nr 1 - 6300 m<sup>2</sup>

Krunt nr 2 - 4200 m<sup>2</sup>

Krunt nr 3 - 5100 m<sup>2</sup>

Krunt nr 4 - 4800 m<sup>2</sup>

Krunt nr 5 - 4500 m<sup>2</sup>

Krunt nr 9 - 20 m<sup>2</sup>

Krunt nr 10 - 6300 m<sup>2</sup>

Krunt nr 11 - 7500 m<sup>2</sup>

Krunt nr 12 - 8400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 13 - 1200 m<sup>2</sup>

Krunt nr 14 - 1000 m<sup>2</sup>

Krunt nr 15 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 16 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 17 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 18 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 19 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 20 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 21 - 400 m<sup>2</sup>

Krunt nr 22 - 400 m<sup>2</sup>

## Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud piirkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid viimistlusmaterjale.

Tootmis- ja ärihoonetele seatud arhitektuurinõuded on:

Lubatud soklita või sokliga hoone (sokli lubatud kõrgus 0,5 m)

Lubatud lame- või kaldkatuse, katuse kalle 0-15°

Viimistlusmaterjalid: fassaad - värvitud plekk (välistada kirkaid värvitoone), klaas, vm. piirkonda sobituv

Katus - rullmaterjal või plekk

Piirdeaed on lubatud kõrgusega kuni 1,5 m.

Eluhoonetele seatud arhitektuurinõuded on:

Lubatud soklita või sokliga hoone (sokli lubatud kõrgus 0,5 m)

Lubatud viil- või kaldkatuse, katuse kalle 10-20°

Viimistlusmaterjalid – puit, klaas, krohvitud pinnad ja piirkonda sobilikud materjalid, keelatud on kasutada ümarpalki ning imiteerivaid materjale (N: plekist ja plastikust välisvooder). Välisviimistluse värvitoonid peaksid olema pastelsed, mitte kasutada kirkaid toone

Hoonestusviis on lahtine. Piirdeaed on lubatud kõrgusega kuni 1.5 m. Piirded lahendada tänava poolt ühtse joonega, lisaks võib kasutada ka haljaspiirdeid (pöetud või vabakujulised hekid).

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rapla Vallavalitsuse arhitektiga.

## **5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs on planeeritavale alale tagatud Uusküla teelt, millest lähtuvad Saula tee ja Sõnajala tee. Planeeritavate kruntide teenindamiseks on lisaks veel eelpool nimetatud teedele ette nähtud eraldi juurdepääsu teed. Saula ja Koguduse kinnistu osas on moodustatud Uusküla tee äärde eraldi krunt kergeliiklusele. Planeering näeb ette nii Saula kui Sõnajala tee laiendamise ning teemaa kruntide moodustamise. Piirkonna sõidukiiruse piiranguks on seatud 30 km/h (v.a. perspektiivne Sõnajala tee, mille projektkiirus täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis).

Sõnajala teele näeb planeering ette perspektiivse asukoha, et oleks võimalik teelaiendus ning tagada piirkonna turvaline kergeliikluse lahendus. Perspektiivne Sõnajala tee paikneb elektriliinist läänepool (hetkel kulgeb teetrass liinist idapool). Perspektiivne kergeliiklustee hakkab kulgema olemasoleva Sõnajala tee trassil ning saab ühendatud Rapla linnaga.

Sõiduteede äärde on planeeritud kergeliiklusteed. Piirkonna elanike parema liikumise tagamiseks on ette nähtud jalgteed, mis kulgeb kraavi kaldal planeeritava ala lõunapiiril. Parkimiskohtade arvutused on tehtud vastavalt EVS normidele. Parkimine on lahendatud omal krundil.

Planeeritava ala teedevõrk on võimalik ühendada Rapla linn teedevõrguga Linda tänava kaudu, planeeringus on näidatud perspektiivne ühendus Linda tänavaga.

Elamukrunte teenindav tee on planeeritud ühesuunaline, liikluskorralduselt õuealana, kus projektkiirus on 30 km/h.

Perspektiivsed teelõigud, mis teenindavad krunte on läbisõidetavad, tupikteid ette ei nähta.

Planeeritavad sõidu- ja kõnniteede osad, mis ristuvad olemasolevate säilitatavate kraavidega, nähakse ette paigaldada truubid. Täpne lahendus antakse tööprojekti staadiumis. Planeering näeb ette ühenduse naaberala projektlahenduses oleva kergeliiklusteega selle loodeosas.

Sõiduteede ristumiskohtades on arvestatud normidele vastavad nähtavuskolmnurkade paiknemised.

Parkimiskohtade arv krundil on arvutatud igale krundile kavandatud vastavalt hoone võimalikule suletud brutopinnale. Parkimisnormatiivid on võetud EVS843:2003 tabel 10.1 Normatiivid kehtivad vahevööndi kohta. Äripindadele on normatiivseks parkimiseks arvestatud 1 auto koht 160 suletud brutopinna kohta ning tootmispindadel on selleks võetud 250 suletud brutopinna kohta üks auto koht.

## **6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritavad äri- ja tootmismaa krundid Koguduse kinnistul ning ärimaa krundid Saula kinnistul paiknevad olemasoleval rohumaal. Planeeringuga nähakse ette täiendavate istutuste vajadus. Istutuste planeerimiseks koostada haljastusprojekt, soovitatavalt teha istutused krundi piiridele, nii moodustub tihe haljasvöönd kruntide vahel. Kõrghaljastuses kasutada okas- ja lehtpuid ning lisaks ka pöösagruppe.

Planeeritavad elamumaa krundid paiknevad olemasoleval puistualal. Puistu on madala väärtusega liigniiskel alal kasvavate puude (valdavalt hall lepp, sookased, erinevad paju liigid) ning pöösastega (valdavalt pajupöösad) ala. Planeeringulahenduse kohaselt on ette nähtud alad hoonestuse rajamiseks ning planeeritavate hoonete paigutamise läbi on võimalik säilitada suur osa kõrghaljastusest ja samuti on ette nähtud säilitatava metsa ala osa. Puistus teostada vastavalt vajadusele sanitaarraieid. Raeluba taotlus esitada Rapla Vallavalitsuse heakorra spetsialistile.

Elamuala säilib suur osa olemasolevast kraavide süsteemist ning tehakse ettepanek olemasolevale liigniiskele alale tiigi kaevamine, mis oleks liigvete kogumise kohaks ning ilmestaks õuealaid.

Elamu – ja ärihoonete välisruumi kujundamiseks teostada haljastusprojektid koos hoonete ehitusprojektidega. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate väärtuslike puude ja puudegruppidega ning näha ette nende säilitamine ja sidumine üldise haljastuslahendusega.

## **7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus**

### **Vee- ja kanalisatsioonilahendus**

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on AS Rapla Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 1-8/2413, 19.12.2007.

Planeeritava ala ühisveevarustuse tagamiseks on planeeritud veetrass alates Uusküla tee ja Sõnajala tn olemasolevatest veetorustikest. Veetrass on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunktid on ette nähtud väljapoole kruntide piire.

Planeeritavale veetorustikule on ette nähtud tulekustutusvee hüdrantide asukohad.

Reovete ärajuhtimiseks on reserveeritud maa-ala ühiskanalisatsioonitrassile, mille eelvooluks on Uusküla teel asuv olemasolev kanalisatsioonitorustik. Kanalisatsioonitrass on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunktid on ette nähtud väljapoole kruntide piire.

Planeeritud teemaa krundid on avalikus kasutuses ja antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Vee- ja kanalisatsiooni tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

Sade- ja pinnaveed juhatakse olemasolevatesse kraavidesse. Kruntidel antakse sadevete lahendus ehitusprojektide staadiumis.

## **Elekter**

Detailplaneering on koostatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 131618.

Planeeringuala elektriga varustamiseks on planeeritud 10/0,4kV 2 trafoline komplektalajaam, toitega 10 kV Rapla-Alevi (Neste AJ mastilt) õhuliinilt.

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud 0,4kV kaablivõrguna. Kruntide piiridele on planeeritud jaotus- ja liitumiskilbid.

Planeeritavad elektritrassid on ette nähtud teemaa krundile väljapoole sõiduteid. Planeeritud teemaa krundid on avalikus kasutuses ja antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Planeeringuala kirde-edela suunaliselt läbiv 10kV õhuliin tõstetakse ümber teemaa-alale ja on planeeritud selles ulatuses maakaablisse paigutatavana.

Servituutide seadmise vajadus elektriliinidele on kirjeldatud seletuskirjas p. nr 10 (Servituutide vajadus).

Elektrivarustuse tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

## **Side**

Sidelahenduse koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7897743.

Planeeringuala siseselt on teemaale reserveeritud maa-ala sidetrassile. Planeeritud teemaa krundid on avalikus kasutuses ja antakse üle kohalikule omavalitsusele. Sidetrassi koridorid on viidud kruntide piirideni. Sidekaablid seotakse olemasoleva sidekanalisatsiooni kaevudega Rapla – Aranküla mnt ääres.

Sõnajala tee ääres asuv sidekaabel tõstetakse sõidutee servast planeeritava krundi piiri äärde.

Servituutide seadmise vajadus sidekaablile on kirjeldatud seletuskirjas p. nr 10 (Servituutide vajadus).

Sidevarustuse tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

## **Gaas**

Gaasivarustuse lahendus on planeeritud Gaasienergia AS-i poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 124 põhjal (15.04.2008).

Planeeringuala siseselt on teemaale reserveeritud maa-ala gaasitrassile kuni planeeritud kruntideni. Gaasitrass on planeeritud väljapoole sõiduteid. Planeeritud teemaa krundid on avalikus kasutuses ja antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Gaasivarustuse tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

## Küte

Planeeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt (maagaas, puit, elekter, maaküte jm küteliigid).

## Tuleohutuse tagamine

Rajatavad äri- ja tootmishooned kuuluvad tuleohutusklassi TP1 ning planeeritavad elamud kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

Hooned rajatakse kooskõlas VV määrusega nr 315 ehitised ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest, kasutusraadiusega kuni 200 m. Tulekustutusvee vajadus on 15 l/s.

Tulekustutusvee veevarustus tagatakse vastavalt EVS 812:6-2005 tuletõrje veevarustuse nõuetele.

Tulekustutusvee tehniline lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse kruntide nr 2 ja 4 hoonestusalasid. Tulemüüri vajadus puudub kui kruntide hoonete vaheline kuja on minimaalselt 8 meetrit.

## 8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei asu objekte, millede projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Perspektiivsed elamud paiknevad suurematest teedest kaugemal.

Planeeritavate ehitiste iseloom ning sellega kaasnevad mõjud ümbritsevale keskkonnale:

- Mõju pinnasele

Planeeringu elluviimisel ei kaasne ulatuslikku mõju pinnasele. Säilitamiseks ehitusalasse jäävat humusmulda tuleb see eelnevalt koorida ning kasutada hilisemal ala haljastamisel.

- Mõju veekeskkonnale

Perspektiivsete hoonete ehitusprojektide staadiumis töötatakse välja kaasaegsed sade- ja liigvete juhtimise süsteemid selliselt, et see ei kahjusta naaberkinnistuid ega pinnase- ja põhjavett. Planeeringu kohaselt on nii joogiveega kui olmekanaliseerimisega varustus läbi tsentraalse võrgu.

Põhjavee seisukohalt vaadatuna on positiivne, et alale ei planeerita rajada reostusobjekte, kuid elamute ja teiste hoonete küteliikide valikul peaks naftasaaduste valikul järgima Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a. määrusega nr.172 „Naftasaaduste hoidmise ehitiste veekaitsenõuded“ (RTI2001,47,262) sätestatut. Soovitatav on seda teha ka väiksema kui 3m<sup>3</sup> mahuga hoidmisehitiste korral.

- Mõju õhukeskkonnale

Planeeringu ellurakendamisel suureneb ala liikluskoormus. Liiklusskeemi lahendus tagab alal turvalise liiklemise. Õhukeskkonda mõjutab ka hoonete kütmine. Lõpliku valiku tegemisel küteliikide valikul on kõik alternatiivid ja küteliikide kombinatsioonid

aktsepteeritavad, soovime iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad – ja elektrilised soojapumbad jms). Perspektiivsete elamute ning ärihoonete vahele jääb puhvrina säilitatav puistuala, mis loob eraldi toimivad piirkonnad nii ruumiliselt kui funktsionaalselt.

- Mõju maastikule ja taimestikule

Planeeritav ala on kaetud lääneosas rohttaimestikuga ning idaosas puistuga. Puistualale planeeritakse elamud. Puistu kasvab liigniiskel kraavitatud alal ning valdavateks puuliikideks on hall lepp ning sookask. Ehitusprojekti staadiumis hinnata elamukrundi hoonestusala puistu ning näha ette väärtuslikumate puude säilitamine. Planeeringulahendus näeb ette kõrghaljastuse rajamise. Soovitatav on hoonete ehitusprojektide staadiumis koostada alade haljastamiseks haljastusprojekt.

- Mõju loomastikule

Planeeritav tegevus muudab ala loomastiku elutingimusi kuna hetkel on tegemist vaba põllumaa ning metsaga. Ehitusprojekti staadiumis koostatava haljastusprojektiga antakse täiendavate istutuste teostamise vajadus ning alale sobivate liikide loetelu, mis on täienduseks olemasolevale kõrghaljastusele, mis suurendab ala liigilist koosseisu (väikeloomadele lisaks ka lindude toitumis- ning pesitsuskohad).

- Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

Planeeringulahendus ühendab Rapla linna asumi olemasoleva valdavalt suvituspiirkonna asumiga. Planeering näeb ette läbi tootmis- ja äri funktsioonide planeerimise uute töökohtade loomist ning uute elanike elama asumist piirkonda.

Käsitleva detailplaneeringu puhul ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevusi, samuti ei ole olulisi mõjusid Natura 2000 aladele, muudele kaitsealadele, kaitsealustele loodusobjektidele ega ka looduskeskkonnale.

Kavandatav tootmine ja laomajandus peavad olema võimalikult loodus- ja keskkonnasõbralikud. Kui tootmisprotsessi käigus siiski tekib keskkonda mõjutavaid tegureid, peab kontrollima, et nende mõju ei ulatuks konkreetsest krundist kaugemale. Suurematele asfaltpindadele, laoplatesidele ja parklatele tuleb rajada sadevete lokaalsed puhastusseadmed (õlipüüdjad).

Olemasolevad kraavide põhisüsteem säilitatakse. Perspektiivsete hoonete võimalikult parima paiknemise huvides nähakse ette osaliselt olemasolevate kraavide likvideerimine. Ala sadevete immutamise ning liigvete ärajuhtimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmete kogumine viiakse läbi krundi piires. Krunt tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa lahendada kas hoone mahus või jäätmemajas (ärihoonetel). Jäätmemahutid on planeeritaval alal soovitatav paigutada nii, et nad jääksid silma eest varjatuks, kuid samas oleks hõlpsasti prügiveoautodele ligipääsetavad. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Ohtlikud jäätmed on jäätme tekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Rapla vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Jäätmeseaduse (RTI2004,9,52) §132. „Olmejäätmete sortimise nõude rakendamine“ lg3 aga sätestab, et alates 2008.aasta 1.jaanuarist kehtib sortimata olmejäätmete vastuvõtu ja ladestamise keeld kõikidele prügilatele.

## 9. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamine:

- Soovitused Eesti standardis

Standardi soovitudele tuginedes toetab käesolev planeering kaasa piirkonna polüfunktsionaalsele kasutusele: elamu- ja äripinnad. Elamufunktsiooni lisandumine suurendab ala elavust ja tagab inimeste ööpäevaringse kohaloleku, mis omakorda toob kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise, ala on potentsiaalne naabrivalve piirkond.

Piirdeaedade rajamine on samuti lubatud.

- Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada, olemasolev tänavavalgustus säilib ning planeeritavate teede äärde nähakse ette täiendava tänavavalgustuse rajamine.

Autode parkimine krundil vähendab kuriteooriske.

Aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine

## 10. Piirangud

**Krunt nr 1:** maantee: kaitsevöönd 50m, sanitaarkaitsevöönd 60m, teekaitsevöönd 20 m, ala nähtavuskolmnurgas peab vastama EVS 843:2003 nõuetele

**Krunt nr 3:** teekaitsevöönd 20 m

**Krunt nr 4:** kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast;

servituudi vajadus 10kV elektri õhuliinile koridoris laiussega 10m mõlemale poole õhuliini telge AS-i Eesti Energia kasuks;

servituudi vajadus elektri maakaablile koridoris laiussega 1m mõlemale poole maakaabli telge AS-i Eesti Energia kasuks.

**Krunt nr 5:** teekaitsevöönd 20 m;

kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast.

**Krunt nr 10:** maantee: kaitsevöönd 50m, sanitaarkaitsevöönd 60m, teekaitsevöönd 20 m; ala nähtavuskolmnurgas peab vastama EVS 843:2003 nõuetele; kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast.

**Krunt nr 11:** teekaitsevöönd 20 m; kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast.

**Krunt nr 12:** teekaitsevöönd 20; jalgteele läbipääsu servituudi vajadus; kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast.

**Krunt nr 13:** maantee: kaitsevöönd 50m, sanitaarkaitsevöönd 60m; kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast.

**Krunt nr 14:** maantee: kaitsevöönd 50m, sanitaarkaitsevöönd 60m; teekaitsevöönd 20 m; ala nähtavuskolmnurgas peab vastama EVS 843:2003 nõuetele; kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast; drenaaži kaitsevöönd koridoris laiusega 2m; servituudi vajadus 35kV elektri õhuliinile koridoris laiusega 25m mõlemale poole õhuliini telge AS-i Eesti Energia kasuks.

**Krunt nr 15:** maantee: kaitsevöönd 50m, sanitaarkaitsevöönd 60m; kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast; drenaaži kaitsevöönd koridoris laiusega 2m; servituudi vajadus 35kV elektri õhuliinile koridoris laiusega 25m mõlemale poole õhuliini telge AS-i Eesti Energia kasuks; servituudi vajadus 10kV elektri õhuliinile koridoris laiusega 10m mõlemale poole õhuliini telge AS-i Eesti Energia kasuks; servituudi vajadus side maakaablile koridoris laiusega 2m Elion Ettevõtted AS-i kasuks.

**Krunt nr 16-20:** kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast.

**Krunt nr 20 - 22:** servituudi vajadus 35kV elektri õhuliinile koridoris laiusega 25m mõlemale poole õhuliini telge AS-i Eesti Energia kasuks

**Krunt nr 19-20:** jalgteele läbipääsu servituudi vajadus.



## **IV Lisad**

1. Rapla Vesi AS tehnilised tingimused 19.12.07 nr. 1-8/2413
2. Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regioon tehnilised tingimused nr. 131618 19.12.07
3. Gaasienergia AS tehnilised tingimused nr 124 15.04.2008
4. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 7897743 17.12.2007

## **V Joonised**

Joonis 1 – Situatsiooniskeem

Joonis 2 – Tugiplaan

Joonis 3 – Kontaktvöönd

Joonis 4 - Põhijoonis

Joonis 5 - Tehnovõrkude koondplaan

Illustreeriv joonis

## **VI Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuskirjad**