



Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 302218

Tallinn 2019

Koostaja:
Ingrid Saaroja
projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel: 617 7694

Tellijä:
OmaKoduMaja AS
Roseni tn 11, Tallinn 10111
nikolai.pitsugov@alexela.ee
Tel: 506 8119

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	7
2.1. Alusplaan	7
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
2.3. Kitsendused	8
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	9
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus	9
4.2. Ehitusõigus.....	9
4.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	10
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks	10
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	10
4.4.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	11
4.4.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
4.4.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
4.4.5. Tuleohutusnõuetele vastavus	12
4.4.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus.....	12
4.4.6.1. Elektrivarustus	13
4.4.6.2. Tänavavalgustus	13
4.4.6.3. Sidevarustus	13
4.4.6.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	13
4.4.6.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus	14
4.4.6.6. Kütte lahendus	14
4.5. Haljastus ja heakord	15
4.5.1. Olemasolev haljastus	15
4.5.2. Planeeritav Haljastus	15
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord.....	15
4.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	15
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE.....	16
C – LISAD	18
D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....	20
E – JOONISED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	10.05.2018	Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad. Matsi maaüksuse detailplaneering.
2.	14.05.2018 nr 215	Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse detailplaneeringu algatamine.
3.	16.05.2018	Raplamaa Sõnumid, teade detailplaneeringu algatamise kohta.
4.		

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Rapla Vallavalitsuse 14.05.2018 a korraldus nr 215 detailplaneeringu lagtamine.
- (Endise) Rapla valla üldplaneering (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimishormid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on kütusetankla ehitusõiguse sätestamine. Planeeringuga lahendatakse planeeringuala liikluskorraldus, juurdepääsud, haljastus, heakord, parkimiskorraldus ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneering järgib valla üldplaneeringu põhimõtteid.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OÜ Geoterra poolt 05.07.2018 koostatud töö nr 25-2018.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Rapla vallas Uuskülas ning hõlmab Matsi kinnistut (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66801:001:0164). Osaliselt kuuluvad planeeringualasse ka Teramatsi kinnistu (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66801:001:0165), 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (100% transpordimaa, katastritunnused 66904:001:1970 ja 66904:001:0278) ning 20141 Rapla-Varbola tee (100% transpordimaa, katastritunnus: 66904:001:1990).

Põhjas – kirdes piirneb planeeringuala Teramatsi maaüksusega (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66801:001:0165) ja 6690213 Sildemäe tee L1 maaüksusega (100% transpordimaa, katastritunnus 66901:001:0721), loodest Aranküla peakraaviga ja Sildema maaüksusega (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66904:001:0290), kagust ja edelast riigimaanteedega. Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha. Matsi kinnistu on eraomandis, selle omanikuks on OmaKoduMaja AS.

Osaliselt planeeringualas oleva Teramatsi kinnistu omanik on Jüri Raadik. Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad.

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest. Läheduses Rapla-Varbola tee ääres asub rehvipood Valtu rehvikeskus (100% ärimaa, Soone maaüksus). Teiselpool Rapla-Varbola teed on kehtestatud detailplaneering „Koguduse, Väljamäe, Jaanilda ja Kopli kinnistute, nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 ja T-20141 vahelise ala detailplaneering“. Sellega on alale kavandatud Tallinn-Rapla-Türi tee poolsesse ossa 2- kuni 3-korruselised ärihooned, Rapla-Varbola tee poolsesse ossa kuni 3-korruselised korterelamud. Ülejäänud alale on kavandatud kuni 2-korruselised pereelamud ja üks lasteasutus.

Lähim ühistranspordi peatus paikneb planeeringualal, Tallinn-Rapla-Türi tee ääres. Vt joonis nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ või joonis nr 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

2.3. KITSENDUSED

Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 2 „Tugiplaan“.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rapla valla üldplaneeringu (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 a otsusega nr 6) järgi paikneb maa-ala tiheasustusalal ning selle juhtotstarbeks on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Kavandatav lahendus vastab üldplaneeringu põhimõtetele.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringu lahendusega jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Matsi kinnistu kaheks. Suuremale moodustatavale krundile (pos 1) antakse tankla ja teenindushoone maa sihtotstarve (planeeritav katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa). Väiksem krunt on ette nähtud ajutise krundina (pos 1a), millele liidetakse Teramatsi kinnistust eraldatav planeeritud ajutine krunt (pos 1b). Ajutised krundid kokku moodustavad krundi pos 2, millele antakse tee ja tänava maa sihtotstarve (planeeritav katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa).

Vastavalt Maakatastri seadusele § 18¹ on katastriüksuse sihtotstarve:

Ärimaa (Ä) – Ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; tootlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa; reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sealhulgas lennu-, raudtee- ja bussijaama ning sadamaehitiste maa; büroo- või administratiiviehitiste maa; ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa; ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa.

Transpordimaa (L) – Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas: teemaa; äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; raudteemaa; lennuliiklusmaa; navigatsiooniseadmete maa; kõistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi poolest sarnase tee ning muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

4.2. EHITUSÕIGUS

Pos 1 kinnistule on ette nähtud ehitusõigus ühe hoone ja ühe abihoone, milleks on tankurite varjualune, ehitamiseks. Lisaks on samale kinnistule ette nähtud rajatise ehitusõigus kuni 12 m kõrguse hinnaposti ehituseks. Kavandatud hoone on max 2-korruseline ja kõrguseks on ette nähtud kuni 9 m maapinnast, abihoone on 1-korruseline varjualune, kõrgusega kuni 6 m maapinnast.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind	Hoonete arv krundil	Hoone ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast; hoone (abihoone) korruselisus
Pos 1	320	1+1	9 m; 2k (1k)

Joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnoorkudega“ on toodud kavandatavate kütusemahutite orienteeruvad asukohad. Ette on nähtud üks mitmeseksiooniline kütusemahuti (suurusega kokku ca 60 m³) ning üks LPG mahuti (ca 10 m³). Mahutid paigaldatakse maa alla. Täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti koostamisel.

4.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Rapla vallas Uuskülas, Tallinn-Rapla-Türi ja Rapla-Varbola tee ristmikul. Ala piirneb kagus ja edelas maanteedega, loodes Arnaküla peakraaviga ning põhjas – kirdes põllumaaga. Kinnistul kulgeb paralleelselt Arnaküla peakraaviga eratee, mis paikneb kraavi veekaitsevööndis. Rapla-Varbola teelt, vahetult kraaviga ristumise koha juures paikneb lähestikku kolm olemasolevat juurdepääsu – Matsi kinnistule, Sildema kinnistule ja Matsi kinnistu juurdepääsu vastas lõuna suunas olevatele aladele.

Kuna olemasolev eratee on kasutuses olnud põlluteena vaid maatulundusmaa teenindamiseks ja vajalike tööde teostamiseks, siis sihtotstarbe muutmisel muutub Matsi kinnistu juurdepääsutee kasutus sellises ulatuses, et see tuleb kavandada väljapoole kraavi veekaitsevööndi ulatust. Sellest tulenevalt on kinnistu juurdepääs ette nähtud Rapla-Varbola teelt selliselt, et see asub väljaspool kraavi veekaitsevööndit.

Sildema kinnistu juurdepääs likvideeritakse, kinnistule jääb alles juurdepääs Sildema tee L1 transpordimaa katastriüksuselt. Samuti likvideeritakse Põhja tn mahasõit, mis on ette nähtud likvideerida kehtiva Koguduse detailplaneeringuga.

Planeeringuga on ette nähtud kergliiklustee Tallinn-Rapla mnt ja Rapla-Varbola tee ristumiskohast kuni Sildemäe tee L1 kinnistuni, kavandatud kergliiklustee äärde jääb ka olemasolev bussipeatus. Täpseid planeeritud liikluslahenduse põhjendusi vt Lisa nr 2 „Liikluslahenduse eskiis“ (ConArte OÜ töö nr 2018_226 „Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse DP ala liikluslahendus“).

Parkimine on lahendatud planeeritava ala piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on teenindusjaam/tankla parkimisnormatiiv 1 parkiskoht 20 m² kavandatava brutopinna kohta. Seega kavandatud 500 m² brutopinna kohta on normatiivne parkiskohtade arv 25, mis on lahendatud kinnistu piires.

Katendite tüübid ja ulatus täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka sademetevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt.

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- Hoone suurim lubatud korruselisus on 2 korrust, abihoonel 1 korrus;
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 9 m, abihoonel 6 m ning planeeritud hinnaposti kõrgus kuni 12 m;
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-2;
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada katmata ümarpalki (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- Kasutada võib ühtse korporatiivse kujunduse elemente, kuid terviklahendus peab mõjuma Raplale ainuomase, mistõttu tuleb tankla lahendada ainuprojektiga;

- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- Piirdeaedu pole lubatud rajada.

4.4.2. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku kulgemine planeeringualast väljaspool on toodud joonisel nr 5 „Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem“. Tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.4.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Alale on koostatud keskkonnaekspertide eksperthinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmise mahus (08.05.2018, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 18003040). Eksperthinnang toob välja, et detailplaneeringu koostamisel ja edasiste tegevuslubade taotlemisel tuleb arvestada järgmist:

- Planeeringuala jääb osaliselt Aranküla peakraavi kalda kaitse kitsenduste alale: veekaitsevööndi ulatus on 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m. Ehitusaegsete mõjude vältimiseks peab ehitustegevus olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinnasesse ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Matsi kinnistu tervikuna on maaparandussüsteemi osaks (maaparandussüsteemi reguleeriv võrk BOLSEVIKU-KESKUSE4, tunnus 5111040520030001). Selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet saab muuta ja maakorraldustoiminguid saab teha ainult Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel. Juhul, kui kinnistu jääb maaparandussüsteemi osaks, tuleb hoone või rajatise ehitusprojekt samuti kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Kavandatav tankla kemikaaliseaduse mõistes ohtlik ehk C-kategooria ettevõtte. Detailplaneeringu koostamisel rakenduvad kemikaaliseaduse § 32 nõuded, sh tuleb detailplaneering esitada kooskõlastamiseks Päästeametile. C-kategooria ettevõtte peab koostama teabelehe, riskianalüüsi ja ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaani, ühtlasi tuleb saada kemikaaliseaduse § 26 lg 1 kohane käitamisluba. Vähemalt 3 kuud enne tegevuse alustamist tuleb Tehnilise Järelevalve ametile esitada käitamisluba taotlus ja eelnimetatud dokumendid.
- Tankla olmetegevuses tekkiv reovesi tuleb juhtida ühiskanalisatsiooni või kogumismahutisse.
- Sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni või taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba suublasse juhtimiseks. Kui suublaks on Aranküla peakraav, on sademevee ärajuhtimiseks vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus.
- Tankla projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada veekaitse meetmetega, sh:
 - mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad;
 - torustikud peavad olema kaitstud korrosiooni ning mehaaniliste vigastuste eest;
 - laadimis- ja tankimisplatsid peavad olema kaetud vett ja naftasaadusi mitteläbilaskva inertse materjaliga (betoon; sillutiskivide alla paigaldatud geotekstiilmebraan vms);
 - tankla platsidele sattuv sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse; kohtreoveepuhasti

peab koosnema vähemalt õlipüünisest ja siibrikaevust, mida peab saama suuremate reostuste puhul sulgeda, et reostus lokaliseerida.

- Tankla projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada bensiini käitlemisel eralduva heite vähendamise meetmetega. Bensiinimahutite täitmisel tuleb tekkiv aur juhtida aurukindlast ühendusliini mööda tagasi bensiini tarnivasse paakautosse. Autode tankimisseadmed tuleb varustada bensiiniaurude regenereerimise II etapi süsteemiga (bensinipaagi täitmisel eralduvad bensiiniaurud juhitakse kogumismahutisse), mille efektiivsus on vähemalt 85 %.
- Sõltuvalt kütuste käibest tuleb tankla registreerida Keskkonnaametis paikse saasteallikana (kui bensiini käive on ligikaudu kuni 2 000 m³/a) või taotleda õhusaasteluba (kui bensiini käive ületab 2150...2200 m³/a). Õhusaasteloa vajaduse korral tuleb see saada enne ehitusloa taotlemist.
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkeid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.4.4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Tanklas toimub tegevus ööpäevaringselt ning ala on hästi vaadeldav kahest küljest, maanteedelt. Hoidutud on tarastatud ala loomisest ning ette on nähtud vajalik kergliiklustee maantee ääres liikumiseks. Pos 1 krundile planeeritud bensiinijaama ala valgustatakse.

4.4.5. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse tuletõrjevee mahutite abil. Mahutite võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Tagatakse ehitise väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Väikseim tulepüsivusklass on TP-1. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

4.4.6. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Tehnovõrkude riigitee alusele maale ja riigitee kaitsevööndisse kavandamisel lähtuda Maanteeameti juhendist "Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale paigaldamise kavandamisel". Tehnovõrkude paigaldamiseks riigitee alusele maale tuleb koostada projekt. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada riigiteega risti ning kinnisel meetodil. Kõik riigiteede kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde

projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks (vastavalt EhS § 70 lg 2 p 2).

4.4.6.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 12.06.2018 a tehnilistele tingimustele nr 312788. Planeeritav maa-ala kinnistu lubatud võimsus on 88 kW.

Detailplaneeringuga on kavandatud uus komplektalajaam planeeritud hoone kõrvale, planeeritud autoliikluse ala kõrvale. Alajaama teenindamiseks tagatakse ööpäevaringne vaba juurdepääs ning alajaamale on ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala. Alajaama toide on planeeritud maakaabelliiniga olemasolevast Rapla 110/35/10 kV AJ Alu 10 kV liinist. Kinnistu kohal olev 10 kV õhuliin on ette nähtud paigaldada maakaablis.

Objekti elektrivarustuseks on alajaama kõrvale planeeritud liitumiskilp. Planeeritud kaablitele, alajaamale ja liitumiskilbile on ette nähtud tehnovõrguservituudi vajadusega alad. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini/liinid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.4.6.2. TÄNAVAVALGUSTUS

Tallinn-Rapla-Türi ja Rapla-Varbola teede ristmiku piirkonnas on olemas tänavavalgustus. Planeeritud territooriumi sisene valgustus valgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis.

4.4.6.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 08.06.2018 a tehnilistele tingimustele nr 30390044 (kehtivad kuni 07.06.2018). Sideühenduse saamiseks on planeeritud sidekaabel alates sidekaevust T23. Optiline kaabel paigaldatakse olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu kuni hoone andmesidejaotlani.

Täpsem lahendus ja ka Telia liinirajatiste ümberpaigutamise vajadus selgub projekteerimise staadiumis ning lahendatakse selliselt, et oleks tagatud Telia Eesti AS-i töötavate ühenduste toimimine. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda Telia järelevalvega.

4.4.6.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Rapla Vesi AS poolt 30.05.2018 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/391. Vee- ja kanalisatsiooni täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis, milleks taotletakse eraldi tehnilised tingimused.

Planeeritud kinnistu veega varustamine on ette nähtud Rapla Vesi AS olemasolevast veetorust (PE de 315 mm). Selleks on planeeritud veetorustik Rapla-Tallinn sõidutee äärde, olemasolevast torust kuni kinnistu piirini, kuhu on ette nähtud nõuetekohane liitumispunkt veevarustusega.

Kinnistu kanalisatsiooniga liitumiseks on ette nähtud kanalisatsiooni survetorustik Rapla-Tallinn sõidutee äärde, suubumisega olemasolevasse survekanalisatsiooni (PE de 110 mm). Kinnistu piirile on ette nähtud liitumispunkt survekanalisatsiooniga. Sade- ja pinnasevee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud tuletõrjevee mahutite baasil. Selleks paigaldatakse alale tuletõrjevee mahutid suurusega vähemalt 108 m³, mis tagab tuletõrjevee olemasolu 10 l/sek, 3 h jooksul.

4.4.6.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Keskkonnaekspertide eksperthinnangus keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmise mahus (08.05.2018, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 18003040) on toodud, et sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni või taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba suublasse juhtimiseks. Kui suublaks on Arnaküla peakraav, on sademevee ärajuhtimiseks vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus.

Kuna sademevee kanalisatsioon puudub, siis on planeeringuga ette nähtud sademevee juhtimine Arnaküla peakraavi. Kõvakattega pindadelt kogutud sademevesi puhastatakse läbi õli- ja liivapüüduuri. Sademevee juhtimiseks Arnaküla peakraavi tuleb taotleda Keskkonnaametilt vee-erikasutusluba ning kooskõlastada lahendus Põllumajandusametiga.

Sajuvee vooluhulgaks prognoositakse ja kinnistu kohta ca 56 l/s. Täpsemad vooluhulgad ja täpne sademevee ärajuhtimise lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

4.4.6.6. KÜTTE LAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalsete kütteallikate baasil (õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

4.4.6.7. MAAPARANDUS

Planeeringualal asub 1969 a rajatud Bolševiku-Keskuse4 maaparandussüsteem (MS kood 5111040520030).

Kui kinnisasjal paikneb maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja kinnisasja sihtotstarvet muudetakse selliselt, et maa ei ole enam maatulundusmaa seaduse Maaparandusseaduse § 2 tähenduses, loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ja maaparandussüsteemide registrisse tehakse asjakohane muudatus.

Naaberkiinnistul (Teramatsi) säilib olemasolev maakasutus maatulundusmaal. Vastavalt Maaparandusseadusele peab maaparandussüsteemi reguleeriv võrk tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima hajukoormuse leviku ohu ning eesvool tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega. Seega peab tagama, et ümbruskonna olemasolev maaparandussüsteemi reguleeriv võrk jääb toimima ka pärast planeeritud muudatuste tegemist.

Naaberkiinnisasja (kt 66801:001:0165) reguleeriva võrgu toimimiseks tuleb reguleeriv võrk osaliselt rekonstrueerida. Samuti tuleb hoonestuse alla jääv drenaažitorustik likvideerida ja otsad tamponeerida. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimisprojekti

koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusametilt vastavalt maaparandusseaduse § 7 alusel. Projekteerimisel lähtuda Maaparandusseadusest.

Bolseviku-Keskuse4 maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvööndisse ehitisi kavandatud ei ole, piiranguvööndisse on planeeritud hoonetusala, teed ja platsid. Hilisemal projekteerimisel arvestada, et eesvoolu kalda piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Bolseviku-Keskuse4 maaparandussüsteem (MS kood 5111040520030) reguleeriva võrgu alal tuleb ehitiste projektid kooskõlastada Põllumajandusametiga.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kõrghaljastatud vaid Arnaküla peakraavi äärses osas.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette mõne haljassaare rajamine ja põõsagruppide istutamine planeeritava hoone lähedusse. Tankla parema nähtavuse huvides ei ole täiendavat kõrghaljastust ette nähtud. Planeeritud haljasalasid on kinnistu piires ette nähtud kokku ca 6000 m². Võimalik on täiendavate peenarde ja põõsasistutuste kavandamine nendel aladel.

Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringu järgi paikneb sorteeritud jäätmete kogumispaike juurdepääsutee ja planeeritud hoone läheduses, et tagada lihtsam juurdepääs selle tühjendamiseks.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Info tööloa saamiseks telefoninumbril: 4894200.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanaliseatsioon, maakaabel, jaotusseadmed.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Kooskõlastus kehtib kuni 23.01.2020.

Maanteeameti nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekti staadiumis teostada liiklusohutuse auditeerimine, mille tulemusena selgub täpne liikluse lahendus. Tehnovõrkudega seonduvad Maanteeameti nõuded on toodud ptk 4.4.6 „Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus“.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse detailplaneeringu elluviimine toimub Rapla valla ja arendaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

C – LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ 12.06.2018 tehnilised tingimused nr 312788;
- Rapla Vesi AS 30.05.2018 tehnilised tingimused nr 1-8/391
- Telia Eesti AS 08.06.2018, nr 30390044.

2. Liikluslahenduse eskiis

3. Ehitusgeoloogiline uuring

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	24.01.2019 Nr 4922296963	Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud kooskõlastusleht.	Tingimus lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
2.	Telia Eesti AS (Ervin Rinaldo)	24.01.2019 Nr 31489480	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 4894200. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanaliseatsioon, maakaabel, jaotusseadmed. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Kooskõlastus kehtib kuni 23.01.2020.	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud kooskõlastusleht.	Tingimused lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
3.	AS Rapla Vesi (Tarmo Ärmpalu)	24.01.2019	Uusküla küla Matsi mü detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon lahenduste planeerimisel on arvestatud AS Rapla Vesi poolt 30.05.2018 esitatud tingimustega.	Planeeringu kaust. E-kiri.	Kooskõlastatud märkusteta.
4.	Sildema mü omanik (Mare Paidla)	26.04.2019	Lahendusega nõus. Sildema kinnistu omanik Mare Paidla.	Planeeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
5.	Teramatsi kinnistu omanik (Jüri Raadik)	07.05.2019		Planeeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.

6.	Matsi kinnistu omanik			Planeeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
----	-----------------------	--	--	--------------------	----------------------------

E – JOONISED

- | | |
|-------------------------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |
| 5. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem | M 1:2000 |