

1. ÜLDOSA

Planeeringu eesmärk on puhke- ja spordirajatise maa, loodusliku maa ja kergliiklusmaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoonete ehitamiseks ning kuni 0,6 ha suuruse tiigi rajamiseks.

Planeeringu koostamise huvitatud isik on Andrus Bonder.

Planeeringu tellija on Rapla Vallavalitsus.

1.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

1. Andrus Bonderi ning Rapla valla vahel sõlmitud koostööleping;
2. Andrus Bonderi ja Rapla valla vahel sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks;
3. Rapla valla üldplaneering;
4. Raplamaa maakonnaplaneeringu kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneering;
5. Ehitusseadustik;
6. Planeerimisseadus;
7. Looduskaitseadus;
8. Veeseadus;
9. Maaüksuse plaan.
10. Omandiõigust tõestavad dokumendid.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Sõerumäe maa-ala plaan OÜ Rapla Maamöödubüroo 06.11.2018 töö nr 18-0017

Katastriüksuse plaanid.

2. PLANEERIGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Rapla vallas Tuti küla põhjaosas 28 Rapla-Märjamaa tee ja 20125 Rapla ringtee ristmiku loodeküljel. (vt joonis DP2,).

2.1. Planeeringuala maakasutus

Planeeringuala moodustavad Sõerumäe maatulundusmaa, osaliselt Sillaotsa äri ja maatulundusmaa ja osaliselt Krantsi ärimaa. Planeeringuala suurus on ca 5,1 ha. Ehitisregistri andmetel ja kohapealse vaatluse põhjal planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.2. Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs planeeritavale alale on 28 Rapla-Märjamaa teelt ja Sõerumäe-Alu teelt.

2.3. Haljastus ja maastik

Planeeritava ala on kasutuses osaliselt heinamaana, osaliselt loodusliku rohumana. Läbi planeeritava ala lõunaosa voolab idast lääne suunas Vigala jõgi. Maapind on üldiselt omades märgatavat langust Vigala jõe naabruses jõesängi suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 51.34÷58.14 (Balti süsteemis)

2.4. Tehnovõrgud

Läbi Sõerumäe kinnistu kulgevad elektri õhuliin ja maakaabel ning sidekaabel.

2.5. Kitsendused

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

1. Elektriõhuliini kaitsevöönd 10+10 m;
2. Elektri kaabelliini ja sideliini kaitsevöönd 1+1 m;
3. 28 Rapla-Märjamaa tee ja 20125 Rapla ringtee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
4. Sõerumäe- Alu tee kaitsevöönd;
5. Vigala jõe kallasarada laius 4 m;
6. Vigala jõe veekaitsevöönd 10 m;
7. Vigala jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
8. Vigala jõe kalda piiranguvöönd 100 m;
9. Veehaarde sanitaarkaitseala;
10. Maaparandussüsteemi Sõerumäe 2 reguleeriv võrk;
11. Puurkaevu (PRK0030745) kaitsevöönd 50m.

3. PLANEERIGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSD SEOS

Planeeringuala asub Raplemaal Rapla vallas Tuti külas ümbritsetuna rohu- ja metsamaadest, kus asuvad üksikud elamumajapidamised. Rapla linna keskuseala asub 2 km kaugusel kirdes. Kaugus lähima Rapla linna hoonestuskehamini 700 m. Kaugus raudteejaamani 4,2 km ja Tallinnani 51 km.

Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud:

- Põhja pool Sõerumäe-Alu teed on Sulupere külas Rapla Vallavolikogu 28.08.2014 otsusega nr 33 kehtestatud Sõerumäe kinnistu detailplaneering, millega nähti ette kahe pereelamu krundi ja ühe liiklusmaa maaüksuse moodustamine.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rapla valla üldplaneeringu (01.3.2011) kohaselt ei ole Sõerumäe maaüksusele kavandatavat sihtotstarvet sätestatud. Maaüksuse praegune otstarve on maatulundusmaa (põllumaa). Detailplaneeringuga kavandatakse lisaks maatulundusmaale majutus- ja teenindushoonete (ärimaa) sihtotstarve. Valla üldplaneeringu kohaselt on soovituslik põllumaad kasutuses hoida põllumajandusliku maana ning uute hoonete ehitamine on üldjuhul keelatud. Tulenevalt maaüksuse asukohast suurte maanteede ristumiskoha läheduses ning põllumajandusliku tootmise vähesest perspektiivikusest maaomaniku hinnangul on Sõerumäe maaüksuse kasutusotstarbe ülevaatamine põhjendatud. Rapla valla ruumilise arengu üks oluline põhimõte on mitmekesiste looduslähedaste kultuuriliste ja sportlike puhkamistingimuste loomine, mis on vajalikud nii Rapla valla ja maakonna elanikele kui ka läbisõitjatele ja turistidele. Valla ruumilise arengu eesmärkidega on kõige paremini kooskõlas toimivate piirkondade kavandamine, mida teenib maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Sõerumäe detailplaneering on üldplaneeringut muutev katastriüksuse sihtotstarbe osas.

Tulenevalt vooluveekogu kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest on Sõerumäe detailplaneering üldplaneeringut muutev Vigala jõe kalda ehituskeeluvööndi osas. Planeering sisaldab kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut kuna planeeritav tiik on ette nähtud allika- ja sadeveetoiteline ning seetõttu on Vigala jõe veekasutuse mõttes sõltumatu rajatis.

Tiigi rajamisel hävib tiigi kohal olemasolev taimestik, kuhu moodustatakse tiigi põhi ja hilisemalt veepind. Tiigikaldale ladustatava pinnase alal samuti olemasolev taimestik hävib. Ladustatavast pinnasest moodustatakse tiigi kaldad, kus hakkab kasvama looduslik või poollooduslik madal taimestik nagu muru, heintaimed, niidu ja aasataimestik. On tagatud vaba liikumine ja juurdepääs veekogule (kallasrada).

Muus osas on detailplaneeringu lahendus üldplaneeringu kohane.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS.

5.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva 4,33 ha suuruse maatulundusmaa jagamisel üks ärimaa (Ä), üks loodusliku maa (HL), kaks kergliiklusmaa (LK) ja üks parkimisehitise maa (LP) katastriüksus. Lisaks jääb planeeringualasse 14159 m² suuruse Sillaotsa äri- ja maatulundusmaa (85/15%) idapoolne osa. Siia moodustatakse üks loodusliku maa (HL) ja üks kergliiklusmaa (LK) katastriüksus.

Kergliiklusmaa kruntide moodustamisel on arvestatud kõrvalasuvate 20125 Rapla ümberesõidutee, 28 Rapla-Märjamaa riigitee ja Sõerumäe-Alu teega. Kirjeldatud kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis (vt joonis DP 3).

Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/pos Pos nr	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala (m ²)	Planeeringu- järgne maakasutus
Pos 1	43316	Maatulundusmaa	10387	Ärimaa
Pos 2			26877	Looduslik maa
Pos 4			1520	Kergliiklusmaa
Pos 6			1879	Kergliiklusmaa
Pos 7			2653	Parkimisehitise maa
Pos 3	14159	Ärimaa/	3589	Looduslik maa
Pos 5		Maatulundudmaa	906	Kergliiklusmaa

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ järgmiselt:

Ä – ärimaa 002;

L – transpordimaa maa 007;

M – maatulundusmaa 011.

5.2. Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on majutushooned (12110), elamu, kooli vms abihoone (12744), veejaotustorustikud (22220), kanalisatsiooniehitised (22230), elektri jaotusvõrgud ja sideliinid (22240). Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarbest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Planeeritava tiigi loode ja läänekaldale on ette nähtud 10 m laiune kavandatavate väikevormide ala peamiselt pinkide, prügikastide, välisvalgustuse ja pääste- ning rannainventari hoiukoha rajamiseks. Viimased peaks võimaldama tiigi kasutamist supuskohana.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi siht-otstarve	Hoonete suurim arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala kokku (m ²)	Hoone suurim lubatud kõrgus (m)
Pos 1	10387	Ä 100%	20	2000	9
Pos 2	26877	HL 100%	-	-	-
Pos 3	3589	HL 100%	-	-	-
Pos 4	1520	LK 100%	-	-	-
Pos 5	906	LK 100%			
Pos 6	1879	LK 100%			
Pos 7	2653	LP 100%		parkla 40 kohta	
Kokku	47811		20	2000	

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtunud juhendist „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“:

Ä – ärimaa

HL – looduslik maa

LK – kergliiklusmaa

LP – parkimisehitise maa

5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutakse vajalikest hoonete vahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Joonisel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud vahekaugusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Rajatavate hoonete tulepüsivusklass on TP3. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit.

Planeeritava ala lõunaosas Vigala jõe paremkaldale nähakse ette 0,6 ha suuruse veepeegli tiigi rajamine. Arvestades reljeefi on tiigi ehitus ette nähtud vahetult jõe naabrusesse, mille tõttu on planeeringuga ette nähtud jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine tiigi ehitusala ulatuses. Tiik rajatakse sõltumatu toitega ehk otsest ühendust Vigala jõega ei ole ette nähtud.

Hoonestusala ja tiigi paiknemine on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis.

5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima lähipiirkonnas oleva ja varem planeeritud hoonestusega.

Kavandatav hoonestus peab moodustama selge iseloomuga terviklahenduse, mille projekteerimisele kaasata arhitekt ja maastikuarhitekt. Soovituslik on parima lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistluse läbiviimine. Arhitektuurne eskiis kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Katusekalle	30-45°
Hoone kõrgus	9 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Hoonestuse arhitektuurses ilmes arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ehitusliku miljööga. Välisviimistluse materjalid täpsustatakse hoone tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on krohv, klaas, puit. Keelatud on kasutada ümarpalki. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Katusekatteks on keelatud kasutada ümarmaterjali, rookatet ja imiteerivaid materjale.
Hoone tulepüsivusaste	TP3

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

5.5. Piirded

Piirete rajamine ei ole ette nähtud.

5.6. Liiklus ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub põhja poolt Sõerumäe-Alu teelt. Planeeritavale katastriüksusele pos. nr 2 on ette nähtud 40-kohalise parkla ehitus. Arvestades parkimisväljaku väheintensiivset kasutamist on parkimisplatsi katteks ette nähtud tugevdatud kattedega lihtsalt hooldatav muruala. Lisaks on ette nähtud teenistuslik juurdepääs edela poolt läbi Krantsi ärimaa (66904:003:0107) ja Sillaotsa ärimaa (66904:003:0034) mööda olemasolevat pinnaseteed.

Parkimiskohtade arvutus EVS 843:2016 tabel 9.2 järgi eramu juures 3 kohta.

Liiklussagedused (2017 Maanteeamet) on 28 Rapla-Märjamaa teel 1926 autot/ööp (AKÖL), 20125 Rapla ümbersõiduteel 359 autot ööpäevas. Sõerumäe-Alu vallatee liiklussageduse kohta andmed puuduvad. Sagedus peaks siin olema suhteliselt väike, kuna tee teenindab ainult kahte üksikmajapidamist ja tagapool asuvaid põllu ja metsaalasid. Alu suunas läbiv liiklus puudub, kuna suund ühtib Rapla ringteega.

Rapla maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine" kohaselt on detailplaneeringuala lähipiirkonda ette nähtud Rapla raudteejaam ning Sõerumäe-Alu tee võib saada perspektiivseks juurdepääsuteeks kavandatavale raudteejaamale.

Käesoleval ajal ei ole selge, kuidas Sõerumäe-Alu tee hakkab teenindama perspektiivse Rail Balticu raudteejaama. Detailplaneeringuga reserveeritakse ala Sõerumäe-Alu tee ning Sõerumäe-Alu tee ja Rapla ümbersõidutee (20125) ristmiku laiendamiseks arvestades võimalikku Rail Balticu raudteejaama juurdepääsutee vajadusi.

Liiklussagedus (motell 20 in., parkla 40 kohta); lisandub maksimaalselt 40 autot ööpäevas ehk 2 bussi.

Kergliiklusmaadele kavandatakse avalikuks kasutamiseks mõeldud kergeed.

Kergliiklusmaa kruntide moodustamisel on arvestatud kõrvalasuvate 20125 Rapla ümberesõidu, 28 Rapla-Märjamaa tee ja Sõerumäe-Alu teega järgnevalt: Vaheriba laius sõiduteest jalgratta- ja jalgteeni (JJT) 10 m, JJT laius 3m ja puhverala transpordimaa piirini 1 m.

JJT lõikumisel Vigala jõega tuleb rajada sild või truup või ette näha olemasoleva maanteeasilla laiendamine.

Lahendus on vastavuses Raplamaa maakonnaplaneeringu kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneeringuga.

Planeeringus näidatud JJT-d on olulised ühenduste loomiseks Rapla linna, Kuusiku ja Märjamaa suuna, Rapla ringteel Alu aleviku suuna ja perspektiivse Rail-Baltic peatuskoha suuna vahel.

Planeeringuga ette nähtud ehitusõigus ja tehnovarustus ei välista Sõerumäe-Alu tee laiendamist kogu planeeringuga külgneva ala ulatuses alates riigitee ristmikust.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS §72 ig 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina keskkonna tehislise elementide (hooned, teed, tehnovõrgud) kõrval.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Arvestades asustuse ja hoonestuse paiknemist ja maakasutuse eripära nähakse planeeritava ala läänepoolses osas pereelamute ala poolsele küljele puhvertsoon laiusega 30 m, kuhu tuleb rajada kõrghaljastus. Lisahaljastuse lahendus anda ehitusprojektiga.

Prügikonteinerite paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

5.8. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel DP2.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teest eemale. Täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandada. Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga, kui on teada hoonete ja tee täpne asukoht.

Tiigi rajamisega kaasnev liigpinnas laotatakse Vigala jõe paremkaldale ülesvoolu tõstes selliselt Vigala jõe endise paistiigi ala moodustades sinna soostunud ja võsastunud loduala asemele heakorrastatud ja lihtsalt hooldatava haljasala.

Arvestades hoonestusala suurust ja planeeritavat hõredat hoonestust imbub vihmavesi loomulikult teel pinnasesse.

5.9. Tehnovõrkude lahendus

Piirkonna veevõrk ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete süsteemidega. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajal kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

5.10. Veevarustus

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse olemasoleva Sika kinnistul asuva puurkaevu baasil. Kaevu keskkonnaregistri kood PRK0030745. Puurkaevu kasutamise kohta on olemas omaniku nõusolek. Planeeritav veetarve on 3 m³/ööp. Puurkaevu tootlikkuse ja hetke veevõtu kohta puurkaevu passis andmed puuduvad. Torustik nähakse ette DN 50.

Veemöödusõlm rajatakse hoonesse välisseina lähedale. Veemöödiku konsool peab vastama mõõtjale DN 15.

5.11. Reovee kanalisatsioon.

Planeeritava ala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reoveekanalisatsioon on võimalik lahendada lokaalselt krundisiseselt kogumismahutitega. Soovitav on ette näha kaks kogumismahutit 2 x 8 m³. Alternatiivse variandina võib reovee bioloogiliseks puhastamiseks ette näha omapuhasti (biopuhasti) koos puhastatud vee juhtimisega vooluveekogusse. Biopuhasti tüüp ja muud parameetrid selguvad projekteerimise käigus. Omapuhasti rajamisel tuleb arvestada, et nõuded heit- ja sademevee veekogusse või pinnasesse juhtimise kohta on sätestatud Vabariigi Valitsuse määruses 29.11.2012 nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Mõju Vigala jõevee kvaliteedile ei ole oluline, kui jõkke või pinnasesse juhatakse heitvesi, mis vastab eeltoodud määruses toodud piirväärtustele. Kuna planeeringuala lõunaosa on põhjavee väljakiildumisala, siis läbi pinnase imunud heitvesi jõuab otse jõkke. Seepärast on oluline ka nõuete täitmine immutamise korral. Planeeringus on näidatud reoveepuhasti kuja 10 m.

5.12. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi regiooni tehnilised tingimused nr 328300. Elektrivarustus toimub Sõerumäe kinnistu lääneosas asuva olemasoleva liitumise baasil. Vt joonis DP 4.

5.13. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke kütelahendusi nagu maaküte ja päikesepaneelide kasutamine.

5.14. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele

5.15. Maaparandussüsteem

Vajalik on ette näha tegevused, mis minimeeriksid liigniiskusest tekkida võivad kahjud detailplaneeringu alal, mis kattuvad maaparandussüsteemi maa-alaga. Hoonete projekteerimisel tuleb drenaaž hoonete alt välja kaevata ning vajadusel drenaažisüsteem rekonstrueerida, et välistada hilisemaid liigniiskusest tekkida võivaid kahjusid. Maatulundusmaal asuvat maaparandussüsteemi tohib rekonstrueerida PMA poolt väljastatud ehitusloa alusel.

1979 a rajatud Sõerumaa 2 maaparandussüsteem on mõeldud põllumaa kuivendamiseks.

Sõerumaa 2 maaparandusüsteemi piir on näidatud planeeringujoonisel. Ida pool hilisemal ajal rajatud Rapla ringtee alla jääv Sõerumaa 2 piirist väljapoole jääv torustik ei ole Põllumajandusametis arvel ning ei pruugi olla säilinud ega olla töokorras. Nimetatud torustiku asukoht ja andmed pärinevad Põllumajandusameti arhiivi teostusjoonistelt.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringu lahendusele on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostaja: aktsiaselts Kobras), kus vaadeldakse alla 0,6 ha suuruse veepeegliga tehisveekogu rajamise keskkonnamõju hindamise eripärasid. Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritaval ala ei ole.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale ning teistele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevusega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjast.

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitstust. Kui reostusjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Planeeritava hoonestusala edasisel tsoneerimisel ja projekteerimisel tuleb üldkasutatavad hooned paigutada ala idaosasse ja majutushooned lääneosasse. Hoonete projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Planeeritava ala loodeküljele pereelamute ala poolsele küljele on ette nähtud puhvertsoon laiusel 30 m, kuhu tuleb rajada kõrghaljastus.

Maanteeamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks

6.2. Tiigi kavandamine

Planeeringuga ette nähtud kuni 0,6 ha suuruse tiigi projekteerimisel arvestada asjaoluga, et selle rajamine ei tohi põhjustada riigitee muldkeha niiskusrežiimi halvenemist ega ohustada riigitee muldkeha püsivust.

Tiik on ette nähtud allika- ja sademeveetoitelisena ja on veekasutuse mõttes sõltumatu rajatis ning ei mõjuta Vigala jõe kaldajoont. Vigala jõest tulenevad kallasrada, veekaitsevöönd ja piiranguvöönd seetõttu ei muutu.

Tiigi projekteerimisel tuleb arvestada, et Riigi poolt korrashoitaval ühiseesvoolul Vigala jõel tuleb säilitada võimalus hoiutööde teostamiseks.

6.3. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisesele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndid määratakse põhilahenduse väljatöötamise käigus.

7. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringuga on määratud maaüksust läbivatele olemasolevatele tehnovõrkudele seatavad servituudid.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eritavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;

- territoriaalsus ehk ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate üldkasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

9. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

- 9.1. Planeeringu realiseerimisel tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud omaniku poolt.
- 9.2. Detailplaneeringukohaste juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamise kohustus on arendajal ehk detailplaneeringust huvitatud isikul ning toimub tema kulul.
Hoonete eskiisprojektid kooskõlastatakse Rapla Vallavalitsusega. Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguvaldajatega.
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõuetele täpsustavaid projekteerimistingimusi.
Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.
- 9.3. Planeeringus kajastatud perspektiivsed JJT-d ei ole ette nähtud rajata selle arenduse käigus. Kajastamise eesmärgiks on piisava maa-ala reserveerimine. Kuna Raplamaa maakonnaplaneeringu kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneeringus ning kergteede arengukavas ei ole valitud antud piirkonnas JJT trajektor (teepool) ei pruugi JJT planeeringus toodud asukoht olla lõplik. Perspektiivsete JJT väljaehitamine toimub kohaliku omavalitsuse poolt.
- 9.4. Valla tee 6690023 Sõerumäe-Alu tee ja 20125 Rapla ümbersõidu ristmiku ümberehitamisel tuleb arvestada, et ristmiku piirkonnas peab Sõerumäe- Alu teele ca 20 meetri pikkusel lõigul mahtuma üheaegselt liikuma sõidu- ja veoauto. Ristmiku ümberehitamise tingimused sätestatakse arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitavas arenduslepingus (detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise leping). Käesoleva planeeringuga kavandatu ei välista selle ristmiku piirkonna edasist laiendamist ja

- vastavusse viimist Rail Balticu raudteejaama juurdepääsu vajadustega.
- 9.5. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
 - 9.6. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud liiklusrajatiste väljaehitamiseks.
 - 9.7. Projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamise korral on vajalik Maanteeameti kaasamine menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
 - 9.8. Maanteeameti poolt detailplaneeringule antud kooskõlastus kehtib kuni 04.11.2021, pärast mida on vajalik Maanteeametilt taotleda lähteseisukohtade uuendamist.

10. KSH TULEMUSED JA JÄRELDUSED

KSH aruandes käsitleti kahte planeeringulahenduse alternatiivi, mis erinesid üksteisest vaid tehisveekogu rajamise poolest:

Alternatiiv 1 - tehisveekogu ja Vigala jõe vahele jääb maariba ehk planeeritav veekogu ei ole Vigala jõega otseses ühenduses. Planeeringualale rajatakse sademevee- ja põhjeveetoiteline tiik, mille veepeegli pindala on 0,6 ha.

Alternatiiv 2 - Tehisveekogu kavandatakse sisuliselt Vigala jõe laiendusena, st muudetakse olemasoleva jõe kaldajoont laiendusala ulatuses. Veekogu veepeegli pindala on 0,55 ha.

Lisaks käsitleti ka null-alternatiivi ehk detailplaneeringu ala tõenäolist arengut juhul, kui detailplaneeringut ellu ei viida.

Null-alternatiivi puhul jääks Sõerumäe maaüksus esialgu kasutusse heina- ja rohumaana. Tulenevalt kõrgema tasandi strateegilistest planeerimisdokumentidest (maakonnaplaneering ja üldplaneering) on tõenäoline, et Sõerumäe ja Sillaotsa kinnistule rajatakse JJT seoses piirkonda Rail Balticu raudteejaama rajamisega. Arvestades detailplaneeringuala paiknemist Rapla linna vahetus läheduses ning logistiliselt head asukohta maantee ääres ja perspektiivse Rail Balticu raudteejaama läheduses ning asjaolu, et tegemist ei ole väärtusliku põllumaaga, võidakse ala pikemas perspektiivis siiski välja arendada nt ärimaa otstarbel

Kuna null-alternatiiv ei täida kinnistu omaniku eesmärki, siis seda alternatiivsete lahenduste võrdlemisel arvesse ei võetud.

Alternatiivide võrdlus.

Alternatiivide võrdluseks kasutati Thomas L.Saaty älja töötatud analüütiliste hierarhiate meetodit (AHM). Meetod seisneb oluliste kriteeriumite paikapanemises, nende olulisuse määramises üksteise suhtes, nende olulisuse määramises eri alternatiivide puhul ning alternatiivide võrdlemises eeltoodu info põhjal

Kasutatavad kriteeriumid (mõjuvaldkonnad), mida hinnati, on:

Vee-elustik, mis hõlmab mõju Vigala jõe vee-elustikule, sh kaitstavatele liikidele

Vee kvaliteet, mis hõlmab Vigala jõe veekvaliteedi muutust

Virgestuslikud eesmärgid, mis hõlmab veekogu virgestuslike eesmärkide täitmist

Kalda kaitse eesmärgid, mis hõlmab kalda kaitse eesmärkide saavutamist.

Kriteeriumite olulisuse hindamisel jõuti järelduseni, et kriteeriumid nagu vee-elustik ning vee-kvaliteet on suurema kaaluga (ehk tähtsusega) kui kalda kaitse eesmärkide saavutamine ning virgestuslike eesmärkide saavutamine.

Alternatiivide võrdlemisel (kasutades AHM meetodit) jõuti tulemuseni, et alternatiiv 1 on eelistatum, kuna võrreldes alternatiiviga 2 ei mõjutata (ehitustööde perioodil) Vigala jõe vee-elustikku ja veekvaliteeti, samuti on tagatud kallasraja kasutamine (v.a suurvee ajal, kui jõgi ja veekogu võivad „ühineda“).

Lisaks AHM meetodi kasutamisele hinnati ekspertrühma poolt alternatiivide mõju pinnasele ja maastikule, maakasutusele ja piirkonna arengusuundadele, Vigala jõevee kvaliteedile, veerežiimile ning vee-elustikule, põhjaveele, välisõhu kvaliteedile ja inimeste heaolule, kaitstavatele loodusobjektidele ning Vigala jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise mõju jõe kalda kaitse eesmärkidele. Ekspertrühma hinnangutest järeldus, et oluline negatiivne mõju pinnasele, maakasutusele ja piirkonna arengusuundadele, põhjaveele, väliõhu kvaliteedile ja kaitstavatele loodusobjektidele mõlema alternatiivi puhul puudub.

Mõju Vigala jõevee kvaliteedile, veerežiimile ning vee-elustikule esimese alternatiivi puhul puudub. Teise alternatiivi puhul paisatakse jõe laiendamise ehitustööde käigus vette heljumit, mis levib veevooluga jões allavoolu ja settib. Selle tulemusena mattub jõe põhjaelustik ja -taimestik settekihi alla, mis avaldab negatiivset mõju jõe vee-elustikule. Heljumi levik allavoolu on väiksem, kui töid tehakse madalveeperioodil. Süvendustööde käigus veesambasse sattuv heljumi negatiivne mõju vee kvaliteedile (läbipaistvusele) on ajutine

Ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja Leevendamiseks kavandatavad meetmed ning tähelepanekud

Järgnevalt loetletakse mõjude hindamise ekspertrühma poolt KSH aruandes väljatoodud leevendusmeetmed ja soovitused teemade kaupa, mida on arvesse võetud detailplaneeringu koostamisel ja/või mida tuleb arvestada edaspidises protsessis (ehitusprojekti(de) tegemise ja ehituslubade taotlemisel).

Reovee käitlemine:

Veeseadus viitab sellele, et eelistada tuleks pigem heitvee juhtimist veekogusse. Heitvee pinnasesse immutamine on põhjendatud ainult sel juhul, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole. Sõerumäe detailplaneeringualal ei ole need tingimused täidetud. Seetõttu on KSH aruandess viidatud veeseadusele, mille kohaselt nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel on enne heitvee immutamist vajalik reovee bioloogiline puhastamine ja selle järgnevalt jökke juhtimine. Reovee bioloogiliseks puhastamiseks tuleb kasutada omapuhastit (biopuhastit), milles toimuvad protsessid põhinevad aktiivmudaprotsessidel, kus orgaaniline aine kõrvaldatakse reoveest mikroorganismide abil. Konkreetse biopuhasti tüüp ja muud parameetrid selguvad projekteerimise käigus.

Reovee kogumismahutite rajamine on kõige odavam, kuid nende kasutamisel tuleb arvestada pideva tühjendamise vajadusega ning sellest tuleneva suure püsikuluga. Juhul, kui tekib palju reovett, ei ole kogumismahuti rajamine otstarbekas. Omapuhasti rajamisel tuleb arvestada, et süsteemi esialgsed paigaldamiskulud on suured ning pärast paigaldamist on vaja teostada hooldustöid.

Biopuhasti valimisel peab arvestama, et elektrikatkestus võib puhastusprotsessi tõsiselt häirida, kuna see töötab elektritoitel.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse 16.05.2001 nr 171 "Kanaliseerimis- ja reovee ehitiste veekaitseõuded" § 6 peab omapuhasti rajamisel arvestama, et pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m, pealt lahtise omapuhasti kuja on 10 m ning puhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Väikepuhastiteks (puhasti, mille projekteeritud reostuskoormus on 50–2000 ie) kuja suurus sõltuvalt puhasti reostuskoormusest ja omapuhasti tüübist on esitatud eelnimetatud määruhes.

Veeseaduse § 8 lg 2 p 4 sätestab, et vee erikasutusluba peab olema, kui juhitakse heitvett või saasteaineid suublasse, sealhulgas põhjavette. Suubla on defineeritud Veeseaduse § 2 p 10, mille kohaselt on suubla

veekogu või maapõue osa, millesse voolab heitvesi. Veeseaduse § 8 lg 3 kohaselt ei ole vähem kui 5 m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele. Seega juhul, kui kavandatava puhkekeskuse ööpäevane puhastatav reovee kogus on üle 5 m³ ja puhastatud heitvesi juhitakse pinnasesse, on tegevuseks vajalik vee erikasutusluba.

Kuna Vigala jõgi on riigi poolt korrashoitav maaparandussüsteemi eesvool, siis vastavalt maaparandusseaduse § 5 lg 8 on heit- ja sademevee juhtimiseks maaparandussüsteemi vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus.

Põhjavesi:

Veeseaduse § 8 lg 2 p 1 sätestab, et vee erikasutusluba peab olema, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas. Kui summaarne veevõtt pärast detailplaneeringu realiseerumist Sika kinnistu puurkaevust (PRK0030745) ületab 5 m³ ööpäevas, tuleb põhjavee ammutamiseks taotleda vee erikasutusluba.

Tehisveekogu rajamine:

Tehisveekogu rajamisel väljavõetava pinnase laotamisel Vigala jõe kaldale tuleb vältida pinnase sattumist jõkke (nt valingvihmadega uhtumisel), mis põhjustaks pinnaseosakeste kandumist allavoolu ja seega heljumi sisalduse suurenemist vees ning veekogu põhja mattumist sette alla. Veekogu rajamistööd tuleb teha miinimumvooluhulga ajal (eeldatavalt suvisel ajal), arvestades pinnase laotamisel kalda tõusunurgaga ning tihendades pinnast hoolikalt. Pinnasetööde teostamist vältida valingvihmade ajal. Vajadusel kaaluda nõlvakindlustust.

Tuleb arvestada, et (kevadise) suurvee ajal tõuseb Vigala jõevee, samuti jõe kaldale rajatava tehisveekogu veetase, mille tagajärjel võidakse jõe ja veekogu vahele jääv maa-al üle ujutada ehk sisuliselt kaks veekogu ühinevad. Kui soov on seda vältida, tuleks projekteerimisel arvestada kõrgema kalda kavandamisega jõe ja veekogu vahelisel alal (koos kalda kindlustamisega).

Tehisveekogu projekteerimisel tuleb kindla veetaseme hoidmiseks projekteerida äravool (liigveelask) jõkke.

Tehisveekogusse ei tohi istutada (eksootilisi) liike, mille paljunemist ei suudeta hiljem kontrollida. Samuti ei tohi kasvatada tiigis kalu ega muid loomaliike, mille sattumine Vigala jõkke võiks mõjutada ebasoodsalt väljakujunenud jõeelustikku, arvestades asjaoluga, et suurvee ajal võib Vigala jõe ja rajatava veekogu vaheline maariba olla üleujutatud ehk veekogud võivad ühineda.

Rajatava tiigi sügavus peaks olema vähemalt 2 m. Sellise sügavuse puhul on tagatud elusorganismidele piisav hapnikusisaldus ning suveperioodil väiksem veetemperatuuri kõikumine.

Müra:

Planeeritava hoonestusala edasisel tsoneerimisel ja projekteerimisel tuleb üldkasutatavad hooned paigutada ala idaosasse ja majutushooned lääneosasse. Kuigi suure tõenäosusega maanteeliiklusest põhjustatud müratase ei ületa majutushoonete fassaadil kehtestatud normtasest, tuleb mürast tingitud negatiivsete mõjude vältimiseks inimese tervisele tuleb arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud nõuetega müra normtasemete tagamiseks ühiskasutusega hoonetes.

Tulenevalt sellest, et lähimate elamute kaugus planeeringualast on üksnes ca 55 m, on oluline järgida seadusandlust (atmosfääriõhu kaitse seadus) ning hea tava reegleid, st kinni tuleb pidada ehitismürale kehtestatud piirväärtusest. Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 peab müraallika valdaja tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. See tähendab, et planeeringualast ei tohi väljapoole levida norme ületavat müratasest. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning selle Lisas 1 toodust rakendatakse ehitismüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Ehitismüra ei tohi vahemikul kl 21.00-7.00 ületada 45 dB(A). Seega on soovitatav ehitustöid, sh veekogu rajamis-/süvendamistöid mitte teostada kella 21.00 ja 7.00 vahelisel ajal. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.

Sademevee ärajuhtimine:

Detailplaneering ja selle alusel koostatav ehitusprojekt peab ära lahendama sademevee ärajuhtimise küsimused nii, et lahendus ei halvendaks naaberkinnistute olukorda. Naabrusõigused, sh kahjulikud mõjutused naaberkinnistule on reguleeritud asjaõigusseaduse 2. jaotises ja detailplaneeringu ning ehitusprojekti koostamisel tuleb igal juhul toodud nõuetega arvestada.

11. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus; EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus : Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoonete tuleohutuse tasemeks on määratud TP3. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitsenormidega nõutavad kujud – minimaalselt hoonetevaheline kaugus 8 meetrit (antud olukorras lubatud hoonestusala kaugus krundipiirist 4 m). Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs hoonestusalale.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud planeeritava ala lõunaosasse kavandatavast tehisveekogust, kuhu rajatakse aastaringne veevõtuvõimalus kuivhüdrandi näol. Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohti.

Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb arvestada elluviimise hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

(vt joonis DP1 ja DP3)

12. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	51403 m ²		
Krunditud maa bilanss:			
Planeeritud kruntide kogupind	47811 m ²		100%
ärimaa	Ä 10387 m ²		21,7%
looduslik haljasmaa	HL 30466 m ²		63,7%
kergliiklusmaa	LK 4305 m ²		9,0%
parkimisehitise maa	LP 2653 m ²		5,6 %
Suletud brutopind kokku	4000 m ²		
Parkimiskohtade arv	40		

Koostas: arh. Rein Ailt

punktid 9.7. ja 9.8. lisas vallaarhitekt Cerly-Marko Järvela