

**VALTU PROJEKT OÜ**

KAEREPERE 79520

TEL/FAX 48 94 038, GSM 50 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

MAJANDUSTEGEVUSE

REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

TELLIJA: Rapla Vallavalitsus

TÖÖ NR. 09-06

**KANGURI KINNISTU
DETAILPLANEERING
KALEVI KÜLAS RAPLA VALLAS**

OÜ JUHATAJA
PROJEKTEERIJA
PROJEKTEERIJA

T. KURISOO
Ü. KRAIS
S. KURISOO

KAEREPERE 2010

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavolikogu otsus 19. detsember 2008 nr 68 Detailplaneeringu algatamine
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks (lisa Rapla Valla volikogu otsusele 19.detsembrist 2008 nr.68)
3. Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded
4. Kuulutus ajalehes "Nädaline" detailplaneeringu algatamisest 19.12.2008
5. DP eskiisi tutvustuse avaliku koosoleku protokoll 21.12.2009
6. Rapla Maavalitsuse kiri detailplaneeringu koostõlastusvajaduse määramise kohta 06.09.2010 nr 2.1-3/1374-1
7. Rapla Vallavolikogu 30.09.2010 otsus nr 64 detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest
8. Kuulutus ajalehes "Nädaline" detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust 02.10.2010
9. Avaliku arutelu koosoleku protokoll 8.11.2010
10. Rapla maavanema korraldus 25.11.2010 nr 612 "Kanguri kinnistu detailplaneeringu järelevalve"
11. Rapla maavanema kiri 26.11.2010 nr 2.1-3/1945-1 "Kanguri kinnistu detailplaneeringu järelevalve"
12. Rapla Vallavolikogu 25.11.2010 otsus nr 75 detailplaneeringu kehtestamisest
13. Kuulutus ajalehes "Nädaline" detailplaneeringu kehtestamisest 07.12.2010

II KOOSKÕLASTUSED

1. Heakskiitude ja koostõlastuste koondtabel
2. Põhja Regionaalse Maanteeameti koostõlastus 08.07.2010 reg. nr. 100417 ja Lääne-Eesti Päästkeskuse koostõlastus 15.07.2010 nr 73-4/ES-24-3 joonisel DP-4
3. Põhja Regionaalse Maanteeameti koostõlastus 03.08.2010 reg. nr. 100417
4. Keskkonnaameti koostõlastus 29.07.2010 nr HJR 6-5/30222-2
5. Terviseameti Põhja Talituse otsus 9.3-1/301 projekti hindamise kohta 26.07.2010
6. Elion Ettevõtted AS koostõlastus nr 15630475 21.07.2010
7. AS Rapla Vesi koostõlastus 05.07.2010 joonistel DP-6 ja DP-6.1
8. OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektori koostõlastus nr 5169 21.07.2010 ja AS Loo Elekter koostõlastus 28.07.2010 ja Põllumajandusameti Rapla keskuse (endine Rapla Maaparandusbüroo) koostõlastus 26.07.2010 joonisel DP-6
9. Põllumajandusameti Rapla keskuse (endine Rapla Maaparandusbüroo) koostõlastus 26.07.2010 seletuskirjas lk 17
10. Kinguvälja ja Kaagamäe kinnistute omanike koostõlastused, neid kinnistuid läbivatele veetorule, kanalisatsioonitorule ja 10 kV maakaabelliniile
11. Kaaga kinnistu omaniku koostõlastus 04.08.2010

III SELETUSKIRI

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

IV LISAD

1. Fotod planeeringualast
2. Kanguri kinnistu (66904:001:0123) Maa-ameti andmed.
3. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.167111 30.09.09.
4. AS Loo Elekter elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 28-2010 (14.06.2010)
5. AS Rapla Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 15.07.09 nr.1-8/4.
6. Elion Ettevõttes AS "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.13332206 (koostatud 08.09.2009.a.)
7. Rapla Maaparandusbüroo käskkiri 28. aprill 2009 nr1-1/35 "Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala maakorraldustoimingu kooskõlastuse teatise kinnitamise otsus.
8. Rapla vallas asuva Kanguri kinnistu (66904:001:0123) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (OÜ Alkranel).
9. Tehnovõrkude vahelised kujad (väljavõte Eesti Standard EVS 843:2003).

V JOONISED

- | | |
|------|-------------------|
| DP-1 | Asukohaskeem |
| DP-2 | Situatsiooniskeem |
| DP-3 | Tugiplaan |
| DP-4 | Põhijoonis |
| DP-5 | Krundijaotusplaan |
| DP-6 | Tehnovõrgud |

DP-6.1	Tehnovõrgud. Lisajoonis vee- ja kanalisatsioonitrassile
DP-6.2	Tehnovõrgud. Lisajoonis sidetrassile
DP-7	Tee maa-ala lõige 1-1
DP-8	Tee maa-ala lõige 2-2
DP-9	Tee maa-ala lõige 3-3
DP-10	Tee maa-ala lõige 4-4
DP-11	Tee maa-ala lõige 5-5
DP-12	Tee maa-ala lõige 6-6

SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu tellijaks on Rapla Vallavalitsus.

Detailplaneeringu alana mõistetakse Rapla vallas Kalevi külas asuvat Kanguri (katastritunnus 66904:001:0123) kinnistut ja selle lähiümbrust. Maaüksuste seniseks sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

Kehtiva Rapla valla ja linna üldplaneeringu järgi on maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks põhiliselt põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-ala. Üldplaneeringuga on Kanguri kinnistu lõunapoolsesse ossa planeeritud pereelamumaa.

Rapla valla kehtivat üldplaneeringut muutev detailplaneering algatati Rapla vallas majandusstrateegiliselt sobivalt Rapla ringtee ääres paikneva Kanguri kinnistu kasutusest väheviljaka põllumaa (poniteet 30, Rapla vallas keskmine 42) maakasutusliku sihtotstarbe muutmiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maa sihtotstarvet maatulundusmaast pereelamumaadeks, ärihoonete maadeks, tootmis- ja laohoonete maadeks, tee ja tänava maaks ning haljasala, parkmetsa ja looduslikuks haljasmaaks. Vastavalt eelpoolnimetatud sihtotstarvetele jagatakse planeeringuala kruntideks ja määratakse nende ehitusõigus. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsuteed, liiklus ja parkimine, lahendatakse kruntide tehnovõrkudega varustamine, määratakse vajalikud servituudid, seatakse heakorra, haljastuse ja keskkonnakaitselised abinõud.

Detailplaneeringus käsitletava maa-ala (Kanguri kinnistu + selle lähiümbrus) pindala on ~ 37 ha.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kanguri kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne;
- Rapla Vallavolikogu otsus 19 detsembrist 2008 nr 68;
- Rapla linna ja valla üldplaneering 1997;
- Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus;
- Rapla valla ehitismäärus;
- Olemasoleva piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid;
- AS Rapla Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 15.07.09 nr.1-8/4.
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.167111 30.09.09.
- Elion Ettevõttes AS "Telekommunikatsioonilased tehnilised tingimused nr.13332206 (koostatud 08.09.2009.a.)
- Rapla Maaparandusbüroo käskkiri 28. aprill 2009 nr1-1/35 "Maaparandus süsteemi ehitise maa-ala maakorraldustoimingu kooskõlastuse teatise kinnitamise otsus
- Tehnovõrkude vahelised kujad (väljavõte Eesti Standard EVS 843:2003).
- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamõõdubüroo OÜ-s (tegevuslitsents nr. 437 MA) poolt 2009. aasta märtsis koostatud plaani (töö nr. 09-0033).

Kehtivad detailplaneeringud planeeritavale alale puuduvad.

3. Planeeritava ala asend keskkonnas

Planeeringuala asub Rapla vallas Kalevi küla lääneservas, Rapla ringtee läänepoolsel küljel. Kanguri kinnistu paikneb linnulennult Rapla linna keskosast ~1 km kaugusel ning Alu alevikust ~0,6 km kaugusel. Kanguri kinnistu ligikaudne pikkus paralleelselt (kirde-edelasuunas) Rapla ringteega on ~900 m ning laius arvestatuna risti ringteest on ~600 m.

Detailplaneeringu ala piiravad:

- põhjast Kaaga kinnistu (katastritunnus 66904:001:1660) ja Kaagamäe kinnistu (katastritunnus 66904:001:0066);

- läänest Sõerumäe-Alu vallatee (katastritunnus puudub, tegemist on munitsipaliseerimata riigimaaga); teisel pool teed reformimata riigimaal paikneb Rapla motokrossi ringrada, Kreemivalli kinnistu (katastritunnus 66904:001:0820), Tamme kinnistu (katastritunnus 66904:001:0041), Kassi kinnistu (katastritunnus 66904:001:1482);

- edelast Esko-Väljapera kinnistu (katastritunnus 66904:001:1484);

- kagust ja idast reformimata riigimaa, millel paikneb Rapla ümbersõidutee nr 20125 ja teeäärne mets.

Detailplaneeringus käsitletava maa-ala pindala on ~ 37 ha.

4. Olemasolev olukord

Planeeringuala Kanguri (katastritunnus 33702:001:0172) on lage põllumaa ala, mida piiravad põhjast analoogsed põllumaad, idast Rapla ümbersõidutee nr 20125, lõunast ja edelast metsamaad, läänest kruusakattega kohaliku tähtsusega Sõerumäe-Alu vallatee.

Kanguri kinnistu suurus on 31,34 ha. Kanguri kinnistul haritava väikese poniteediga põllumaad suuruseks on 28,71 ha. Metsamaa suuruseks on 1,83 ha ja muu maa (veealune maa – kraav) 0,80 ha. Põllumaa keskel on võsastunud metsatukk.

Kanguri kinnistu on pinnareljeefilt suhteliselt tasane, absoluutkõrgused on vahemikus 57,2 - 59,1 m. Maa-ala on väikese põhja-lõunasuunalise kaldega. Kõrguste vahe kinnistu ulatuses on 1,9 m.

Kanguri kinnistu maa on sööti kasvanud, maaharimist ei toimu juba mitmeid aastaid.

Kanguri kinnistu maa-alal ei paikne hooneid, kinnistu lõuna-edela küljel paikneb 10 kV elektrikaabel.

Maa-ala on liigniiske, mistõttu kinnistu põllumaade väärtustamiseks on sovhooside ajal rajatud maaparandus-drenaažisüsteem. Detailplaneeringuga hõlmatud ala paikneb Sikeldi-Alu2 maaparandussüsteemil (kood 5111040020030), kus liigniiskuse põhjustab kõrge põhjavesi ning reljeefi madalamatel osadel ka pealevalguvad sadeveed.

5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

1997 aastal kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu järgi on maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-ala, lõunapoolsesse ossa on planeeritud pereelamute maa.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 7 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Kanguri maaüksuse detailplaneering on üldplaneeringut muutev detailplaneering, kuna käsitletava detailplaneeringu elluviimisega tehakse ettepanek muuta

Kanguri maaüksuse sihtotstarvet. Senise maatulundusmaa baasil tehakse uued kinnistud, millede sihtotstarveteks on tootmis- ja laohoonete maad; kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maad ning pereelamute maad.

Kanguri maaüksuste detailplaneering teeb ettepaneku muuta Rapla valla üldplaneeringut järgmistel põhjustel:

1. Planeeringuala on suhteliselt suur vaba maa-ala Alu aleviku vahetus läheduses. Alu aleviku elanike arv 950, siin on soodus keskkond uusi töökohti võimaldavate ettevõtete loomiseks. Alu alevikus on hästi väljakujunenud sotsiaalne struktuur, siin on toimiv ühiskondlik keskus (spordihoone, algkool, lasteaed ja raamatukogu). Planeeringuala asub vallakeskusest Rapla linnast ainult 1 km kaugusel.

2. Planeeringuala asub Rapla ümbersõidutee kõrval. See asjaolu loob väga head eeldused tootmis- ja laohoonete, samuti mitmesuguste ärihoonete püstitamiseks. Perspektiivselt kulgeb enamuse Raplast mööduvast transiitliiklusest mööda Rapla ümbersõiduteed.

3. Planeeritaval maa-alal ega selle mõjupiirkonnas pole ühtegi Natura ala;

4. Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal ei paikne ühtegi muinsuskaitsealust kultuurimälestist;

5. Käesoleva planeeringuala näol pole tegemist väärtusliku pärandkultuurimaastikuga, mille väärtusi peaks hoidma. Samuti ei paikne planeeringualal ega selle vahetus läheduses ühtegi miljööväärtuslikku hoonestusala. Mõjud maastiku ilmele on ebaolulised;

6. Osa planeeringualast on lage rohumaa, mida üldhinnanguliselt saab pidada ehitustegevuse suhtes vähemtundlikuks alaks. Teine osa planeeringualast on kaetud metsa-alaga. Planeeringulahenduse elluviimisel on mõjud taimestikule ebaolulised, kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinni pidamine;

7. Alal säilitatakse looduslikud eeldused rekreatsiooniala arendamiseks. Nähakse ette eraldi loodusliku haljasmaa kinnistud. Seetõttu on mõjud avalikule ruumile pigem positiivsed.

8. Paljudel inimestel on soov asuda elama privaatsust pakkuvasse, hõredamasse ja looduslähedamasse keskkonda. Maalähedastes piirkondades on sobivam keskkond laste kasvatamiseks ning võimalus privaatsemaks ja turvalisemaks eluks.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette uue elamurajooni tekkimist Kalevi külla. Vastavalt Rapla valla arengukavale on üheks arengueesmärgiks toetada külade, alevike ja piirkondade tegevusi. Piirkonna keskus on Alu alevik, sinna on ca 2 min. autosõidutee planeeritavast alast. Planeeringuala jääb valla keskusest Raplast 5 min. autosõidukaugusele, Tallinnast ca 40 min. Piki Tallinn-Türi maanteed (ca 2 km plan.alast) toimub ühistranspordiliiklus.

Ka kehtivas, 1997 a. kehtestatud Rapla valla üldplaneeringus on analoogne perelamute asum ettenähtud sama kinnistu lõunapoolsesse osasse.

Uutele elanikele infrastruktuuri väljaehitamise finantseerib maa arendaja, seetõttu on planeeringu ellurakendamine Rapla valla jaoks majanduslikult põhjendatud.

Planeeritud asum on kooskõlas Rapla valla poolt väljastatud lähteülesande ja Rapla valla ehitusmääruse planeeringuliste lisatingimustega (elamukruntide miinimumsuurus külades on soovitatav vähemalt 2000 m²).

Kanguri maaüksuste detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too.

6. Kavandatav tegevus

Detailplaneeringuga jagatakse Kanguri maaüksus 37 eraldi kinnistuks, milledest 9 on tootmis- ja laohoonete maad, 8 on kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majutus-,

kontori- ja büroohoonete maad, 17 on pereelamu maad, 2 haljasalade maad ja 1 tee ja tänava maa.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega.

7. Krundijaotus

Kogu kruntideks jaotatava ala suuruseks on 313 400 m².

Planeerintav maa-ala, mille senine sihtotstarve oli 100% maatulundusmaa, jaguneb detailplaneeringu kohaselt järgmiselt:

Tootmis ja laohoonete maa (TH≤100%; TL≤100%)	91 647 m ²	29,2 %
Kaubandus-, tootlustus ja teenindushoonete maa (BT) Majutushoonete maa(BM) Kontori ja büroohoonete maa (BB) (BB≤100%; BT≤100%; BM≤100%)	50 938 m ²	16,3 %
Pereelamu maa (EP 100%)	35 262 m ²	11,3 %
Tee, tänava ja kraavide maa (LT≤100%; V≤100%)	96 553 m ²	30,8 %
Looduslik haljasmaa(HL)	32 063 m ²	10,2 %
Haljasalade maa(HP)	6937 m ²	2,2 %

8. Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistute hoonestusala.

Ehituskeeluala laiused on määratud erinevalt.

Tootmishoonete alal on ehituskeeluala laiuseks tänavapoolsest küljest 12 m, 16 m ja 18 m, kinnistute omavahelisel piiril 6 m, 8 m ja 10 m.

Ärihoonete maa-alal on ehituskeeluala laiuseks tänavapoolsel küljel 12 m, kinnistute omavahelisel piiril 6 m, 8 m ja 10 m.

Elamute maa-alal on ehituskeeluala laiuseks tänavapoolsel küljel 6 m, kinnistute omavahelisel piiril 4 m, 6 m ja 8 m.

T20125 Rapla ümbersõidutee maantee teekaitsevööndi laiuseks on 50 m äärmise sõiduraja teljest. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud kinnistute hoonestusalade vähimad kaugused sõidutee äärest (min. 50,0 m).

9. Krundi ehitusõigus

Olemasoleva Kanguri katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa (011;M). Planeeringuga jagatakse kinnistu kokku 37-ks krundiks, milledest:

9 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% tootmismaa (003; T) (krundid 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9);

8 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks on 100 % ärimaa (002; Ä) (krundid 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ja 18);

17 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks on 100 % elamumaa (krundid 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ja 35);

1 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks on haljasala maa (krunt 36);

1 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks on looduslik haljasmaa (krunt 10);

1 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks on teede ja tänavate maa (krunt 37).

Lubatud ehitusalune pind tootmis- ja laohoonete kinnistutel on 2000 kuni 3500 m², täisehituse % on vahemikus 26%...29%. Kruntidele on lubatud ehitada kuni 3 hoonet.

Lubatud ehitusalune pind kaubandus-, toitlustus- teenindus- majutus-, kontori- ja büroohoonete kinnistutel on 1200 kuni 2000 m², täisehituse % on vahemikus 26%...27%. Kruntidele on lubatud ehitada kuni 2 hoonet.

Lubatud ehitusalune pind pereelamu kinnistutel on 300 m², täisehituse % on vahemikus 12%...15%. Kruntidele on lubatud ehitada kuni 2 hoonet (elamu ja abihoone).

Planeeritud kruntide ehitusõiguse tabel:

maa sihtotstarve vastavalt det. pl.	lubatud ehitiste arv/ sellest kõrval- hoonete arv pereelamute kinnistutel	eh.alune pind m ²	krundi pind m ²	täis- ehituse %
--	--	------------------------------------	----------------------------------	-----------------------

Tootmis (TH)- ja laohoonete (TL) grupp [katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa (003; T)]

krunt nr.1	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	2500	9 382	27
krunt nr.2	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	3000	10 902	28
krunt nr.3	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	2500	8 972	28
krunt nr.4	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	3500	13 016	27
krunt nr.5	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	2500	8 647	29
krunt nr.6	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	3500	13 201	27
krunt nr.7	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	3000	10 421	29
krunt nr.8	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	2500	9 504	26
krunt nr.9	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3	2000	7 602	26
Kokku tootmis- ja laohooned			25000	91 647	27,2

Looduslik haljasmaa (HL) [katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa (011; M)]

krunt nr.10 HL 100 % 32 063

Kaubandus- (BT), toitlustus- (BT), teenindus- (BT), majutus- (BM), kontori- (BB) ja büroohoonete (BB) grupp [katastriüksuse sihtotstarve ärimaa (002; A)]

krunt nr.11	BM ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2/1	1200	4 683	26
krunt nr.12	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2/1	1500	5 778	26
krunt nr.13	BT ≤ 100 %	2/1	2000	7 432	27
krunt nr.14	BT ≤ 100 %	2/1	2000	7 593	27
krunt nr.15	BT ≤ 100 %	2/1	2000	7 834	26
krunt nr.16	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2/1	2000	7 322	27
krunt nr.17	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2/1	1200	4 683	26
krunt nr.18	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2/1	2000	5 613	27
Kokku ärihoonete grupp			13900	50 938	27,3

Pereelamute (EP) grupp [katastriüksuse sihtotstarve elamumaa (001; E)]

krunt nr.19	EP 100 %	2/1	300	2 410	12
krunt nr.20	EP 100 %	2/1	300	2 017	15
krunt nr.21	EP 100 %	2/1	300	2 009	15
krunt nr.22	EP 100 %	2/1	300	2 009	15
krunt nr.23	EP 100 %	2/1	300	2 009	15
krunt nr.24	EP 100 %	2/1	300	2 009	15
krunt nr.25	EP 100 %	2/1	300	2 187	14
krunt nr.26	EP 100 %	2/1	300	2 171	14
krunt nr.27	EP 100 %	2/1	300	2 047	15
krunt nr.28	EP 100 %	2/1	300	2 109	14
krunt nr.29	EP 100 %	2/1	300	2 061	15

krunt nr.30	EP 100 %	2/1	300	2 015	15
krunt nr.31	EP 100 %	2/1	300	2 015	15
krunt nr.32	EP 100 %	2/1	300	2 143	14
krunt nr.33	EP 100 %	2/1	300	2 017	15
krunt nr.34	EP 100 %	2/1	300	2 017	15
krunt nr.35	EP 100 %	2/1	300	2 017	15
Kokku pereelamute mugrupp			5100	35 262	14,5

Haljasala maa (HP) [katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa (017; Üm)]

krunt nr.36 HP 100 % 6 937

Tee ja tänava maa (LT) [katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa (007; L)]

krunt nr.37 LT 100 % 96 553

10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud tootmis- ja laohoonete kõrgus mitte rohkem kui 14,0 m ja mitte vähem kui 4,5 m maapinnast, maksimaalne korruste arv 2. Samade hoonete katused võivad olla osaliselt või täielikult viilkatusega, lubatud katusekalle on vahemikus 0-15°.

Lubatud kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutus-, kontori- ja büroohoonete kõrgus mitte rohkem kui 12,0 m ja mitte vähem kui 4,5 m maapinnast, maksimaalne korruste arv 3. Samade hoonete katused võivad olla osaliselt või täielikult viilkatusega, lubatud katusekalle on vahemikus 0-15°.

Lubatud pereelamute kõrgus mitte rohkem kui 8,0 m, maksimaalne korruste arv 2. Samade hoonete katused võivad olla osaliselt või täielikult viilkatusega, lubatud katusekalle on vahemikus 10-20°.

Kinnistutele planeeritavate hoonete põhimahu harjajooned on planeeritud paralleelsed või risti uute tänavatega.

Välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada kivi-, krohv-, puit-, metall- ja klaasmaterjale või nende omavahelisi sobivaid kombinatsioone.

Tootmis- ja laohoonete on kohustuslik rajada maksimaalselt 2 m kõrgune piirdeaed vältimaks kõrvaliste isikute sattumist territooriumile. Krundipiiretena võib kasutada tootmis ja laohoonetel metallvõrkaeda, metallaeda ja betoonaeda. Alale parema üldmulje loomiseks peab kasutama sarnast piirdetüüpi.

Kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutus-, kontori- ja büroohoonete kinnistute krundipiiretena võib kasutada metallvõrkaeda, metallaeda ja immutuspuidust aeda, piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,8 m. Ala üldmulje parandamiseks peaks kasutama sarnast piirdetüüpi.

Elamute krundipiiretena võib kasutada metallvõrkaeda, metallaeda ja immutuspuidust aeda, piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,5 m. Ala üldmulje parandamiseks peaks kasutama sarnast piirdetüüpi.

11. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Kanguri maaüksuste kõrval asuval Rapla ümbersõiduteel (T-20125) on kehtestatud piirkiiruseks 90 km/h.

Maantee liiklussagedus on 2007.a. loenduse andmeil 1152 autot ööpäevas. Maantee kuulub sellega IV klassi, mille tehnoloogiline võond on 6,0 m, sanitaarkaitsevöönd on 60 m ja mõjuvöönd 300 m.

Pikemas perspektiivis on prognoositud maantee liiklussageduseks suurenemist ja muutumist III klassi maanteeks, mille tehnoloogiline võond on 12,0 m ja tee sanitaarkaitsetsoon 200 m.

Uutele planeeritud kinnistutele pääsuks on planeeritud uus 6,5 m laiune ja Rapla ümbersõiduteega risti kulgev veotänav. Uuele veotänavale pääsuks kasutatakse mahasõitu, asukohaga ~ 995 m Rapla-Varbola tee (T-20141) ja Rapla ümbersõidutee (T-20125) ristmikust. Planeeringuga on näidatud Rapla ümbersõiduteele (T-20125) vasakule pöörast möödumislaiend.

Veotänav projektkiiruseks on planeeritud 50 km/h.

Eelnimetatud veotänavalt saavad alguse Rapla ümbersõiduteega (T-20125) paralleelselt põhja- ja lõunasuunas kulgevad veotänavad, mis perspektiivselt kujunevad Rapla ümbersõidutee kogujateedeks (kulgevad põhjas edasi Kaagamäe ja lõunas edasi Esko-Väljapera naaberkinnistutel).

Eelkirjeldatud veotänavatelt saavad alguse ümber planeeringuala keskosas paikneva loodusliku haljasmaa kulgev, tootmis- ning laohoonete kinnistutele viiv 6,5 m laiune juurdepääsutee ja planeeringuala põhjaosas pereelamumaa kinnistutele viiv 5,0 m laiune

Planeeringualale tänavate ehitamiseks on planeeritud eraldi tee- ja tänavamaa kinnistu. Nimetatud kinnistu minimaalne laius on äri- tootmis- ja laohoonete kruntide vahel 24,5 m laiune, elamumaade vahel minimaalselt 15,0 m laiune.

Liikluse rahustamiseks projekteerida tööprojekti elamute vahel kulgevale teele ca 75-100 m tagant künnised.

Tänavad on planeeritud maantee tüüpi T kujuliste ristmikutena, sõidutee laiustega veotänavatel 6,5 m + kummagil pool 0,5 m teepeenart, kõrvaltänavatel 5,0 m + kummagil pool 0,5 m teepeenart.

Elamukruntideni 29 - 32 viiv tänav on tupiktänav ja lõpeb tagasipöörämiskohaga Ø 15 m.

Projektkiirus: 6,5 m laiune veotänav 50 km/h; 5,0 m laiune elamukvartali kõrvaltänav 30 km/h.

Nõutav külgnähtavus: veotänav ≥ 12 m; elamukvartali kõrvaltänav ≥ 8 m.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arv krundil on arvutatud igale krundile kavandatud vastavalt hoone võimalikule suletud brutopinnale. Parkimisnormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1 ja 10.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta. Äripindade puhul on arvestatud 1 sõiduauto parkimise koht 80 m² suletud brutopinna kohta. Tööstusettevõtete ja ladude puhul on arvestatud 1 parkimise koht 150 m² suletud brutopinna kohta. EVS 843:2003 tabel 10.2. järgi on pereelamute parkimiskohtade arv 2-3 ühe kinnistu kohta.

Parkimiskohtade arvutustabel:

maa	sihtotstarve	eh.alune	parkimiskohtade
vastavalt det. pl.		pind m ²	arv

Tootmis (TH)- ja laohoonete (TL) grupp [katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa (003; T)]

krunt nr.1	TH ≤ 100 %	2500	17
------------	-----------------	------	----

	TL ≤ 100 %		
krunt nr.2	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3000	20
krunt nr.3	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	2500	17
krunt nr.4	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3500	24
krunt nr.5	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	2500	17
krunt nr.6	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3500	24
krunt nr.7	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	3000	20
krunt nr.8	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	2500	17
krunt nr.9	TH ≤ 100 % TL ≤ 100 %	2000	14

Kaubandus- (BT), toitlustus- (BT), teenindus- (BT), majutus- (BM), kontori- (BB) ja büroohoonete (BB) grupp [katastriüksuse sihtotstarve ärimaa (002; Ä)]

krunt nr.11	BM ≤ 100 % BB ≤ 100 %	1200	15
krunt nr.12	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	1500	19
krunt nr.13	BT ≤ 100 %	2000	25
krunt nr.14	BT ≤ 100 %	2000	25
krunt nr.15	BT ≤ 100 %	2000	25
krunt nr.16	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2000	25
krunt nr.17	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	1200	15
krunt nr.18	BT ≤ 100 % BB ≤ 100 %	2000	25

Pereelamute (EP) grupp [katastriüksuse sihtotstarve elamumaa (001; E)]

krunt nr.19	EP 100 %		2-3
--------------------	----------	--	-----

kuni krunt nr.35

Kinnistut läbiva sõidutee äärde on planeeritud 3 m laiune kergliiklustee, mis ühendatakse perspektiivselt Rapla ringtee äärde rajatava kergliiklusteega. Kergliiklustee on tulevikus kavas rajada kuni Alu alevikuni. Kergliiklustee üks haru viib elamuteni. Kergliiklusteed eraldab sõiduteest minimaalselt 3 m laiune haljasriba.

Kinnistu piiridele ja keskel on rajatud kuivenduskraavid, millele on nõutav 5 m laiune hooldusriba. Kraavide ühel kaldal paiknevale hooldusribale kujundatakse pinnasel jalutus- ja sportimisrada.

Liiklusmaa ristlõiked on antud joonistel DP-7 kuni DP-12.

Uued teed ja platsid rajatakse asfaltbetoonkattega, platsid soovi korral ka betoonist tänavakividega.

Kinnistute omanik kohustub rajama teed vastavalt detailplaneeringus kehtestatud omadustele ning teede rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina.

Mahasõidu projekteerimiseks T-20125 Rapla ümbersõiduteelt tuleb taotleda lähtenõuded PRMA Rapla osakonnalt.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras ühiskasutuses teed ja tehnovõrgud ning seejärel hooned.

12. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistutele jäävad teed ja platsid asfalteeritakse või kaetakse tänavakividega.

Kanguri kinnistut läbiva veotäna äärde on planeeritud kujundada alleena kõrghaljastus. Allee rajamiseks koostatakse haljastusprojekt.

Kaitsehaljastus rajatakse tootmishoonete kinnistutel mööda ala väliskülge. Oluline on, et erinevatele kinnistutele planeeritav kaitsehaljastus moodustaks ühtse terviku. Kaitsehaljastuse võõnd on planeeritud ühes küljes ka äri- ja elamute vahele, ülejäänud osas moodustab kuivenduskraav oma kallastega elamualale loodusliku eraldatuse.

Krundi nr.10 sihtotstarbeks on looduslik haljasmaa, enamuses on kinnistu kaetud kõrge metsaga. Metsatukk säilitatakse, teostatakse vaid hooldusraie. Alale rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga tuletõrjeveemahuti, mille peale võib kujundada lastele liumäe.

Krundisisese haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojektid või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

Prügikonteinerid paigaldatakse kinnistute tagahoovidesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga.

Sadeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale kinnistute piiridele planeeritavatesse kraavidesse või sadeveekollektoritesse. Tootmis- ja ärimaadet tuleb platsidelt kogutavad sadeveed enne kraavi või sadeveekollektorisse juhtimist puhastada õli-mudapüüdurites.

13. Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeringualal ei asu Rapla valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkusid. Detailplaneeringu ala varustamine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on võimalik lahendada Rapla linna võrkude baasil vastavalt AS Rapla Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. Lisa).

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

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras ühiskasutuses kuivendussüsteemid, teed ja tehnovõrgud ning seejärel hooned.

Veevarustus

Detailplaneeringu ala veetorustik ühendatakse ühisveevärgi torustikuga vastavalt AS Rapla Vesi väljastatud tehnilistes tingimustes näidatud kohas: Rapla ümbersõiduteega ristuvast Rapla-Alu vahelisest veetorust (PE de 160 mm). Detailplaneeringu alal on veetrass ettenähtud uute teede ja kinnistute vahelisele alale. Iga kinnistu kohale on planeeritud maakraan, mis jääb liitumispunktiks ühisveevärgiga.

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

Tuletõrjevesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2005 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Rapla-Alu vaheline veetoru ei võimalda hüdrantide rajamist, seetõttu on tulekustutusvee saamine võimalik üksnes tulekustutusveemahutite baasil.

Tootmis-, lao-, kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutus-, kontori- ja büroohoonetele tulekustutusvee saamiseks ehitatakse sõltuvalt suurima tootmis- või laohoone kubatuurist, tulepüsivusklassist ja normatiivsest tulekahju kestvusest tuleneva mahuga tulekustutusvee mahuti koos 3 veevõtukaevuga ja neid ühendavate maksimaalselt 100 m pikkuste tarnetorudega.

Üle 50 000 m³ kubatuuriga TP-1 klassihoonel oleks 2 tuleohuklassi korral tulekustutusveemahutite vajalik maht $60 \times 60 \times 6 \times 30 = 648 \text{ m}^3$.

Väikeelamutele ja kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, kontori- ning büroohoonetele kinnistutel nr. 14, 15, 17 ja 18 tulekustutusvee saamiseks ehitatakse kubatuurist, tulepüsivusklassist ja normatiivsest tulekahju kestvusest tuleneva mahuga teine tulekustutusvee mahuti koos 2 veevõtukaevuga ja neid ühendavate ≤ 100 m pikkuste tarnetorudega.

Vajalik mahuti maht oleks minimaalselt 270 m³, kui suurima 3 korruselise ärihoone kubatuur jääb vahemikku 25 000 - 50 000 m³ (25 l/s, 3 tundi tulekahju normatiivne kestvus).

Planeeringuga on tagatud tulekustutusvee saamine hoonetele ligemal kui 200 m.

Kanalisatsioon

Detailplaneeringu alal on isevooline kanalisatsioon ettenähtud uute siseteede ja kinnistute vahelisele alale. Iga kinnistu kohale on planeeritud kontrollkaev, mis jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Isevoolsete kanalisatsioonilõikude lõppudesse on planeeritud rajada kanalisatsiooni ülepumplad koos voolurahustikaevudega.

Detailplaneeringu alalt algav survekanalisatsioonitorustik ühendatakse ühiskanalisatsiooni torustikuga vastavalt AS Rapla Vesi väljastatud tehnilistes tingimustes näidatud kohas: Rapla ümbersõiduteega ristuvast Rapla-Alu vahelisse survekanalisatsiooni (PE de 160 mm).

Sadeveed

Sadeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse või juhitakse kinnistute vahele planeeritavatesse kraavidesse või sadeveekollektoritesse.

Sadevee juhtimine ühiskanalisatsioonivõrku on keelatud. Tootmis- ja ärimaadelt tuleb platsidelt kogutavad sadeveed enne kraavi või sadeveekollektorisse juhtimist puhastada õli-mudapüüdurites.

Küte

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas pelleti-, elektri-, õli-, puidukütet vms. Täpsem soojavarustusüsteemide väljaehitamine tuleb määrata ehitusprojektiga.

Kütteliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest.

Soovitav ei ole kasutada jääkaineid lendu laskvad kütelliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Elektrivarustus

Kanguri kinnistu on varasemalt jagatud kahe elektrienergiat müüva ettevõtte vahel: põhjapoolne osa ~1/3 ulatuses jääb AS Loo Elekter müügipiirkonda (varasemalt Tepek KTK OÜ müügipiirkond). Ülejäänud osa kinnistust jääb Jaotusvõrk OÜ müügipiirkonda.

Olemasolev müügipiirkondade vaheline piir läbib planeeritud hooneid ja kinnistuid. Planeeringus on järgitud põhimõtet, et kilp asuks õiges müügipiirkonnas. Piiril asuvatest kinnistutest on kinnistud nr 11, 21, 32 ja 33 loetud Loo Elekter AS müügipiirkonda kuuluvateks, kinnistud 16, 17 ja 18 Jaotusvõrk OÜ müügipiirkonda kuuluvateks.

Jaotusvõrk OÜ müügipiirkonna osas Kanguri kinnistu elektrivarustus planeeritakse vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 167111 30.09.2009. (vt.lisa 2).

Kanguri detailplaneeringu ala jääb Rapla alajaama, Alevi ja Kuuseheki 10 kV fiidrite vahetusse lähedusse. Alale on planeeritud toited 10 kV maakaabliga olemasoleva Alevi fiidri 10 kV maakaabli pealt ning samuti Kuuseheki fiidri teeäärsest mastist nr 28 (ülejäämine mast peale Nurgametsa mastalajaama).

Alajaamade asukoht on planeeritud koormuskeskmesse kinnistutel nr.10 ja 37, nende teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaamadest edasi on planeeritud 0.4 kV maakaabelliinidega võrk kinnistute toiteks. Kaabelliinidele on määratud servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistutevahelisi insenervõrkude koridore.

Kruntide piiridele on ette nähtud haru-liitumiskilbid, võimalusel kahele krundile üks mitmekohaline liitumiskilp.

Liitumiskilbi asukoht on valitud nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m).

Liitumiskilpide asukohad ei sega jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina on liitumiskilp teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel on arvestatud kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (äärnisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m teljest, komplektalajaamadel 2 m alajaama seinast või piirdeaiast). Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektripaigaldiste ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid.

Kaabltrasside valikul arvestada planeeritavate teede ja olemasolevate trassidega (drenaaz jne).

Kaablite paralleelkulgemisel ja Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ seadmete lähispaiknemisel teiste planeeritavate kommunikatsioonidega pidada nõutavaid vahekauguseid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu.

Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia ASi Klienditeenindus poole. Liitumispunkti pingestamiseks peab elektripaigaldise valdaja vastavalt kehtivale elektrihoiatusseadusele esitama "Teatise elektripaigaldise kasutuselevõtu kohta" võrguettevõtjale.

Loo Elekter AS müügipiirkonna osas Kanguri kinnistu elektrivarustus planeeritakse vastavalt AS Loo Elekter elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. 28-2010 14.06.2010 (vt. lisa 3).

Loo Elekter AS võrgupiirkonna elektrivarustuseks on detailplaneeringuga kinnistule nr.36 ette nähtud koht 10/0,4 kV alajaamale. Planeeringuga nähakse ette alajaamale ööpäevaringne vaba juurdepääs (kasutusõigusega).

Rajatava alajaama keskpinge toide on lahendatud jätkuna Jaotusvõrk OÜ müügipiirkonda planeeritud (krundil nr 37 planeeringuala kirdeosas) 10/0,4 kV alajaama juurest.

Alajaamast on kvartali siseteede servadesse planeeritud 0,4 kV maakaabelliinidega ringtoitega võrk elamukinnistute toiteks.

Liitumiskilpide asukohad on valitud selliselt, et selles paikneva aresti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult. Liitumiskilbi asukoht ei sega jalakäijate ja transpordi liiklust.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavast alajaamast kuni Sõerumäe-Alu teeni ette nähtud 0,4 kV trassikoridor.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Loo Elekter AS elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolulelektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Planeeringu joonisel DP-6 on näidatud tänavavalgustuse põhimõte. Tänavavalgustus on planeeritud maakaabelliinidega ja vundamendile paigaldatavate tsingitud metallmastidega. Valgustitena kasutatakse naatriumlambiga välisvalgusteid.

Välisvalgustus saab toite planeeritavatest alajaamadest.

Telekommunikatsioon

Uute abonentide ühendamise telefonisidevõrku toimub vastavalt Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 13332206 08.09.2009 (vt.lisa 5).

Detailplaneeringuga on reserveeritud maa-ala Kanguri kinnistule planeeritavatele äri- ja tootmishoonetele ning elamutele kaablikanaliseerimisvõrgu ehituseks. Ette on nähtud sidekanalitoruga sisestused igale planeeritavale ärimaa, tootmismaa ja elumumaa krundile.

Planeeritav kaablikanaliseerimisvõrk on seotud Alu alevikus, Rapla-Varbola mnt ja Alu keskuse tee ristmiku piirkonnas asuva Elioni kaablikanaliseerimisvõrgu kaevuga A14.

Elioni Alu võrgusõlmest sidekanalis juurdepääsu võrgu kaablite paigaldamine Kanguri kinnistule planeeritavate äri-, tootmishooneteni ja elamuteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel selle piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseerimisvõrgu arendaja poolt väljaehitamist.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava kaablikanalisatsiooni projekteerimiseks.

14. Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Detailplaneeringuga hõlmatud ala paikneb Sikeldi-Alu2 maaparandussüsteemil (kood 5111040020030), kus liigniiskuse põhjustab kõrge põhjavesi ning reljeefi madalamatel osadel ka pealevalguvad sadeveed.

Seoses planeeritud maa sihtotstarbe muutustega hävib olemasolev maaparandussüsteem.

Naaberkiinnistutelt (Kaaga ja Kaagamäe) suunatud vete äravool eelvoolu kollektoritele on tagatud uute planeeritavate kollektorite kaudu. Planeeringuga on jäetud alad uute kollektorite ehitamiseks ka uute kiinnistute vahel.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada ja kohustus korras hoida Sulupere peakraavi ja harukraavi (ühele poole kraavi peab jääma vähemalt 5 m laiune hooldusriba).

Uue kuivendussüsteemi väljaehitamiseks tuleb koostada vastav projekt.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras ühiskasutuses kuivendussüsteemid, teed ja tehnovõrgud ning seejärel hooned.

15. Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud EPN 10.1 alapunktis nr. 6 "Planeering" toodud nõuetega, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega, EVS 812-4:2005 Osa 4 "Tööstus- ja laohoonete ning garaazide tuleohutus" nõuetega ja EVS 812-6:2005 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud hooned peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Planeeritud teede laius tagab juurdepääsu päästeteenistuse autodele.

Tootmis-, lao-, kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutus-, kontori- ja büroohoonetele tulekustutusvee saamiseks ehitatakse sõltuvalt suurima tootmis- või laohoone kubatuurist, tulepüsivusklassist ja normatiivsest tulekahju kestvusest tuleneva mahuga tulekustutusvee mahuti koos 3 veevõtukaevuga ja neid ühendavate maksimaalselt 100 m pikkuste tarnetorudega.

Näiteks üle 50 000 m³ kubatuuriga TP-1 klassihoonel oleks 2 tuleohuklassi korral tulekustutusveemahutite vajalik maht $60 \times 60 \times 6 \times 30 = 648 \text{ m}^3$.

Väikeelamutele ja kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, kontori- ning büroohoonetele kiinnistutel nr. 14, 15, 17 ja 18 tulekustutusvee saamiseks ehitatakse kubatuurist, tulepüsivusklassist ja normatiivsest tulekahju kestvusest tuleneva mahuga teine tulekustutusvee mahuti koos 2 veevõtukaevuga ja neid ühendavate ≤ 100 m pikkuste tarnetorudega.

Näiteks vajalik mahuti maht oleks minimaalselt 270 m³, kui suurima 3 korruselise ärihoone kubatuur jääb vahemikku 25 000 - 50 000 m³ (25 l/s, 3 tundi tulekahju normatiivne kestvus).

Planeeringuga on tagatud tulekustutusvee saamine hoonetele ligemal kui 200 m.

16. Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele detailplaneeringu alal ega selle läheduses kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku

alasid ei paikne. Samuti puuduvad andmed kaitsealuste liikide ja elupaikade kohta. Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal ega selle läheduse kultuurimälestisi.

17. Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt KeHJS §33 lõigetele 4 ja 5 selgitati vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mitte algatamiseks. Töö teostaja oli OÜ Alkranel (vt. lisa nr 6)

Eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et Kanguri kinnistu detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ei kaasne, kui rakendada käesolevas töös toodud soovitusi mõjude vältimiseks või vähendamiseks. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine pole vajalik.

Detailplaneeringu elluviimisel säilitatakse kinnistu keskel asuv metsatukk, mis jääb planeeritavale haljasala maale. Planeering näeb ette allee rajamist veotänavale ning kaitsehaljastuse rajamist tootmis- ja ärimaade ning ärimaade ja elumumaade vahele. Haljasalad moodustavad kogu planeeritavast alast ~13 %.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse rajamine;
 - tolmuwabade teekatete rajamine;
 - jäätmete kogumine ja väljavedu;
 - reovete kanaliseerimine aleviku ühiskanalisisatsioonivõrku;
 - ühisveevarustus tsentraalsest veevõrgust;
 - veetorustikud ja elektri- ning sidekaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte.

Planeeringuga kavandatu elluviimisel on vajalik jälgida, et keskkonna-tingimused ei halveneks.

18. Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringu alal on läbi võimaliku müra ja õhusaaste inimeste tervisele suuremat mõju avaldavad tootmis- ja laohoonete maad paigutatud elamualadest kaugemale. Tootmis- ja ärimaad on eraldatud kaitsehaljastusega, samuti äri- ja elumumaad. Kanguri kinnistust läänes asuval Krossi kinnistul 66904:001:1482 paikneb olemasolev krossirada. Kaitsmaks elumumaad müra eest, on valitud alale ka selline planeeringulahendus, et alamumaad asuksid krossirajast võimalikult kaugel. Rajatav kaitsehaljastus tootmismaa lääneküljel ning elumumaa piiril vähendavad krossirajalt kostvat mootorimüra. Kaitsehaljastus tuleb rajada kõrghaljastusena.

Tootmismaaadele ei tohi rajada tootmistegevust, mille puhul ületatakse keskkonnaministri 7. septembri 2004. a määrusega nr 115 „Välisõhu saastatuse taseme piir-, sihtväärtused ja saastetaluvuse piirmäärad, saasteainete sisalduse häiretasemed ja kaugemad eesmärgid ning saasteainete sisaldusest teavitamise tase¹“ kehtestatud välisõhu saastatuse taseme piirväärtusi ja/või Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra taotlustasemeid väljaspoolt tootmisüksuse kinnistu piire. Sellisel juhul puudub oluline negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele nii olemasolevate elamute kui ka planeeritud elamute osas.

19. Maastikuilme

Kanguri kinnistu paikneb kahe tiheasustusalala – Rapla ja Alu- vahelisel alal. Tootmis- ja ärimaade täisehitusprotsendiks loodavatel kinnistutel on kavandatud keskmiselt 27% ning arvestatud on kruntide suurusega 4683 kuni 13201 m². Planeeritud on haljasalasad, seega pole ette näha maa-ala väga tihedat täisehitamist ning olulist negatiivset mõju maastikuilmele.

Elamumaade täisehitusprotsendiks loodavatel kinnistutel on kavandatud kuni 15% ning arvestatud on minimaalse krundi suurusega 2000 m².

20. Trasside kaitsetsoonid

Elektrikaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 1,0 m.

Veetorustiku ja survekanalisatsiooni kaitsvööndiks on 5,0 m.

Isevoolse kanalisatsiooni kaitsvööndiks on 3,0 m.

Täpsemalt vt. kujad lisa nr. 8.

Riigimaantee kaitsetsoon mõlemale poole äärmise sõiduraja telge on 50 m.

21. Servituutide seadmise vajadus

Uutele planeeritavatele kruntidele on planeeritud ühine tänavavõrk ühe mahasõiduga Rapla ümbersõiduteelt nr 20125. Samade tänavate äärde on planeeritud kogu kinnistuid varustav kommunikatsioonivõrk.

Planeeringuga seatakse juurdepääsutee- ja kommunikatsioonide ala kinnistule nr 37 servituut kinnistute nr. 1-36 kasuks. Servituudi ala moodustab kogu kinnistu nr 37 territoorium.

Maaparanduskraavide hooldamiseks on jäetud kraavi kallastele minimaalselt 5 m laiused hooldusribad.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrkude valdajate kokkulepetele.

Soovitav on kinnistud nr.10 ja 36 (haljasalade maad) ning 37 (juurdepääsutee- ja kommunikatsioonide ala) võõrandada Rapla vallale.

22. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

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

23. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.