

# **RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 4A KINNISTU DETAILPLANEERING**

**TÖÖ NR. DP-01-20  
STAADIUM: DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: RAPLA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK: DEVALKO OÜ  
KONTAKTISIK: VALDEKO SÕORO

PLANEERINGU KOOSTAJA:



ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ  
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN  
MTR: EEP000784

ARHITEKT:

PEETER LIIVANDI

**TALLINN  
2020**

**KAUSTA SISU**

<b>1</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID</b>
<b>2</b>	<b>SELETUSKIRI</b>
<b>3</b>	<b>LISAD</b>
<b>4</b>	<b>JONISED</b>

# SISUKORD

<b>MENETLUSDOKUMENDID.....</b>	<b>5</b>
<b>MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD.....</b>	<b>5</b>
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 26 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS.....	5
<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>6</b>
<b>PLANEERINGU LÄHTEANDMED.....</b>	<b>6</b>
LÄHTEANDMED.....	6
SEADUSED JA STANDARDID.....	6
<b>PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....</b>	<b>6</b>
<b>ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>7</b>
ÜLDANDMED.....	7
PLANEERITAVA ALA PIIRID.....	7
GEODEESIA.....	7
ÜLDPLANEERING.....	8
SITUATSIOONISKEEM.....	9
<b>HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>9</b>
HALJASTUS.....	9
JÄÄTMEKÄITLUS.....	9
<b>PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>10</b>
KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	10
PLANEERINGU ETTEPANEK.....	10
KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID.....	10
VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
<b>JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE.....</b>	<b>11</b>
JUURDEPÄÄSUD.....	11
LIIKLUSKORRALDUS.....	11
PARKIMINE.....	12
<b>TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID.....</b>	<b>12</b>
ÜLDIST.....	12
VEEVARUSTUS.....	12
REOVEEKANALISATSIOON.....	12
SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	12
ELEKTRIVARUSTUS.....	13
SIDEVARUSTUS.....	13
SOOJUSVARUSTUS.....	13
<b>ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED.....</b>	<b>14</b>
<b>TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>14</b>
<b>KESKKONNATINGIMUSED.....</b>	<b>15</b>
<b>KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED.....</b>	<b>15</b>
<b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....</b>	<b>16</b>
<b>LISAD.....</b>	<b>17</b>
<b>LISADE SISUKORD.....</b>	<b>17</b>
VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST.....	17
RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 17.06.20 NR 1-8/398.....	17
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 325162.....	17
TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 33880759.....	17

AS UTILITAS EESTI TEHNILISED TINGIMUSED 06.07.2020 NR. 261.ADM-3/37.....	17
ALGATAMISE KUULUTUS „RAPLAMA SÕNUMID“ .....	17
ALGATAMISE TEADE „RAPLA TEATAJA“ .....	17
VASTU VÕTMISE KUULUSTUS „RAPLAMA SÕNUMID“ .....	17
KEHTESTAMISE TEADE „RAPLAMA SÕNUMID“ .....	17

**JOONISED..... 18**

**JOONISTE SISUKORD..... 18**

ASUKOHA SKEEM.....	18
TUGIPLAAN.....	18
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS.....	18
PLANEERITAVA HOONESTUSE ILLUSTRATSIOON.....	18

**KOOSKÕLASTUSED..... 19**

**KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD..... 19**

# MENETLUSDOKUMENDID

## MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD

DOKUMENDI NIMETUS	Kuupäev	Järjek. nr
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 26 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS	30.04.2020	1

# SELETUSKIRI

## PLANEERINGU LÄHTEANDMED

### LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate lähteandmetega:

- Rapla Vallavolikogu otsus 30. aprill 2020 nr 26 detailplaneeringu algatamiseks
- Rapla valla üldplaneering
- Kuusiku tee 4a kinnistu ja lähiala geodeetiline alusplaan. OÜ Rapla Maamöödubüroo (töö nr 20-0005, 17.01.2020) ning Reaalprojekt OÜ töö nr G19078 (teostatud Kuusiku tee rekonstrueerimisprojekti koostamiseks).
- Rapla Vesi AS tehnilised tingimused 17.06.20 nr 1-8/398
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 352507
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 33880759
- AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused 06.07.2020 nr. 261.ADM-3/37

### SEADUSED JA STANDARDID

Eesti Vabariigi Planeerimisseadus, Veeseadus, Looduskaitseadus, Ehitusseadustik  
Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 - Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded  
tuletõrje veevarustusele.  
EVS 843:2016 Linnatänavad.

## PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

Jagada Kuusiku tee 4a kinnistu kaheks eraldi kinnituks;  
Määrata tekkivate kinnitute ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);  
Kruuntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned) piiritlemine;  
Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

### PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA

Rapla Vallavalitsus  
Kontaktisik: Cerly-Marko Järvela

### TELLIJA, HUVITATUD ISIK

Devalko OÜ  
Kontaktisik: Valdeko Sõõro

### PLANEERINGU KOOSTAJA:

Arhitektuuribüroo RAF OÜ  
Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn  
MTR: EEP000784  
REG. NR. 11258187  
tel: 55989203  
Arhitektid:  
Peeter Liivandi  
volitatud arhitekt tase 7

**ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD**
**ÜLDANDMED**

Kuusikulu tee 4a kinnistu (Elamumaa 100%) katastritunnus- 67001:005:0013	2740 m <sup>2</sup>
Planeeritava alal olevad tehnovõrgud	<b>Elekter:</b> Planeeringu ala läbivad Põllu mnt ääres madalpinge maakaablid. Võimaldamaks liitumist elektrivarustusega. <b>Side:</b> Planeeringu ala läbivad Põllu ja Vahtra tänavate ääres AS Teliale kuuluvad side maakaablid. <b>Kanaliseatsioon:</b> Planeeringu ala läbivad AS Rapla Veele kuuluvad kanalisatsioonitrassid. <b>Veevarustus:</b> Kuusiku tee ääres paikneb AS Rapla Veele kuuluv veetrass
Planeeritava alal olevad hooned	Kuusiku tee 4a kinnistul puuduvad olemasolevad hooned
Juurdepääs planeeritavale alale	Kinnistule on juurdepääs nii Vahtra kui ka Põllu tänavatelt. Eraldi sõidukite juurdepääs hetkel puudub.
Planeeritava ala kraavid ja maaparandusobjektid	Kinnistul puuduvad kraavid ning muud maaparandusobjektid.
Kaugus Rapla keskväljakust	ca 650 m

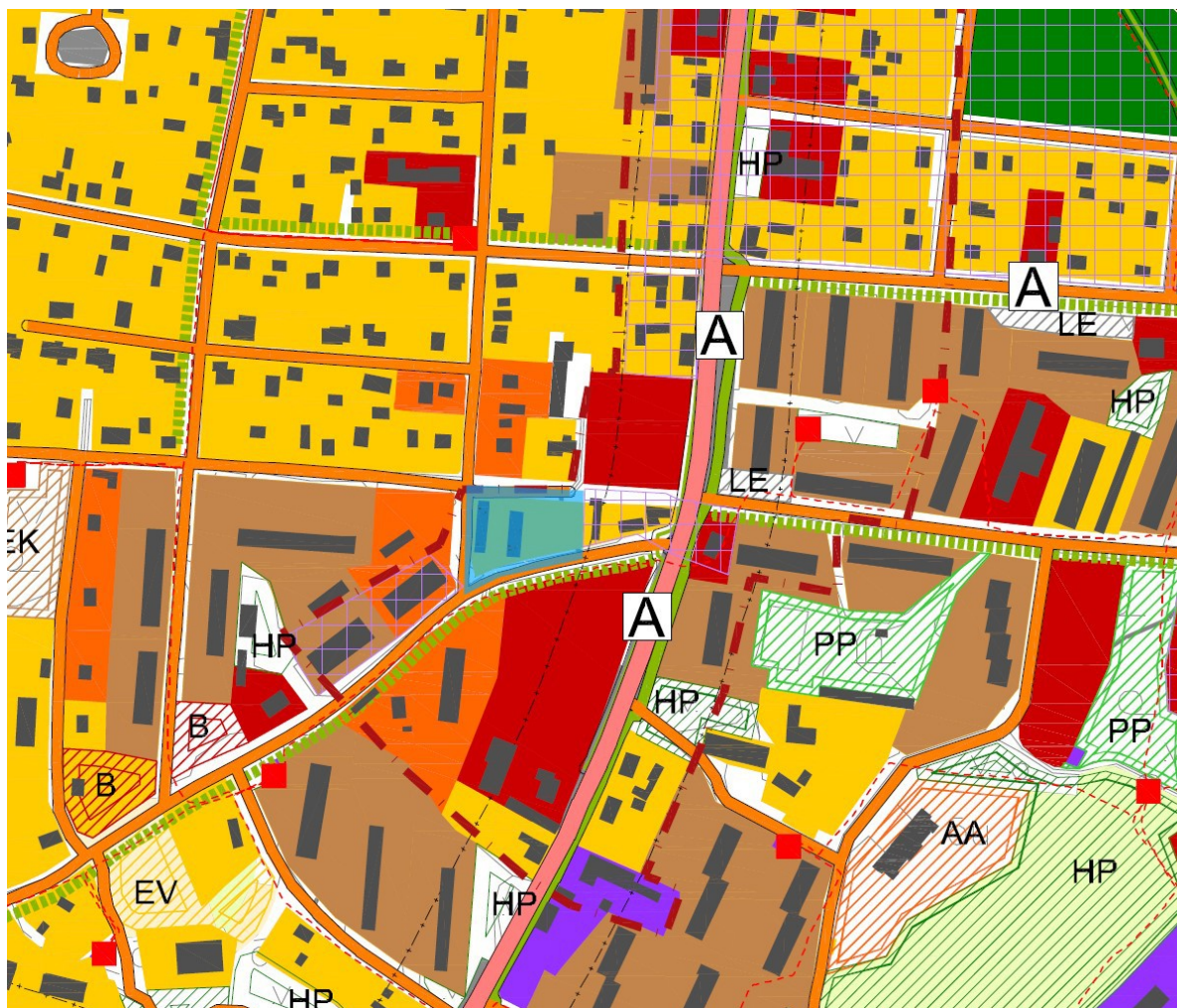
**PLANEERITAVA ALA PIIRID**

Planeeritav ala piirneb:

Kuusikulu tee 4	Ärimaa 75% Elamumaa 25%	67001:005:0060
6692025 Kuusiku tee L1	Transpordimaa 100%	67001:005:0053
6692070 Vahtra tänav L3	Transpordimaa 100%	66901:001:0226
6692049 Põllu tänav L1	Transpordimaa 100%	66901:001:0296

**GEODEESIA**

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500, Rapla maamõõdubüroo OÜ (töö nr 20-0005, 17.01.2020) Reaalprojekt OÜ töö nr G19078 (teostatud Kuusiku tee rekonstrueerimisprojekti koostamiseks). Koordinaadid määratud L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Planeeritav ala on tasane ning olulisi kõrguste vahesid ei ole.

**ÜLDPLANEERING**


Väljavõte Rapla valla üldplaneeringu tsoneerimisskeemist.

Rapla Vallavolikogu 22.02.2007 otsusega nr 19 kehtestati Rapla linna Kuusiku tee 4a kinnistu detailplaneering eesmärgiga sätestada äripindadega korterelamu ehitusõigus. Detailplaneeringut ei ole ellu viima asunud. 29.01.2020 esitas projekteerija taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetukstunnistamiseks ning projekteerimistingimustega planeeringu täpsustamiseks. Taotluse eesmärk on ühe suure äripindadega korterelamu asemel püstitada kaks väiksemat kortermaja, mis paremini sobituksid Kuusiku tee alguse linnaruumi ja miljööga ning vastaksid kaasaegsetele arusaamadele kvaliteetsest elukeskkonnast. Rahandus- ja Justiitsministeeriumi hinnangul on olemasoleva detailplaneeringu muutmiseks vajalik uue detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu algatamisettepaneku esitas planeeringust huvitatud isik Devalko OÜ 17.04.2020. Koostatud on kavandatavate hoonete eskiislahendus (AB Standup OÜ töö).

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Kuusiku tee 4a maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks märgitud pere- ja ridaelamumaa. Maaüksuse tegelik sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeritavat maakasutust pole üldplaneeringuga määratud. Planeeringuala kuulub Rapla linna tiheasustusalale ning jääb roveekogumisalale ning kaugküttepiirkonda. Naabruses paiknevad äripindadega kortermaja (Kuusiku tee 4), kortermajad (Tallinna mnt 47 ja 48, Põllu tn 1), kogudusehoone (Põllu tn 6), büroohoone (Kuusiku tee 6), üksikelamud (Põllu tn 4, 8, 10 jt), kaubandushooned (Tallinna mnt 46a ja 50a) ning kaupluste parklad. Kuusiku tee 4a kuulub üldplaneeringu kohaselt linna keskuse maa segaehitusosalale, kus on tihedalt põimunud elamute, ameti- ning valitsusasutuste, äri- ja büroohonete, kultuuri- ja



spordiasutuste ja muud maad. Alal on üldplaneeringu kohaselt võimalik arendada nimetatud funktsioone nii üksikult kui kombineerituna.

Üldplaneeringu kohaselt peavad rajatavad korterelamud asuma keskusest olevast teenindustest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel. Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Nimetatud tingimusi planeeringuga järgitakse.

Planeeringuala vahetusse naabrusesse varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

## SITUATSIOONISKEEM



*Kuusiku tee 4a kinnistu paiknemine (Maa-ameti fotoladu)*

## HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

### HALJASTUS

Kinnistu on peamises osas lage rohumaa. Kuusiku tee poolses ääres paiknevad üks mitmeharuline kask ning kaks harilikku mändi.

Uue haljastuse rajamine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

### JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 vastu võetud määrusele nr 21 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri“.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16.01.2007 määruse nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“ järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse.

Planeeritud kinnistutele projekteerida kas eraldi või ühine prügimaja kinnistu sissepääsu juurde.

Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Territooriumi haldajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

Ehitamise käigus likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõuuseadusele.

## PLANEERIMISLAHENDUS

### KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linnas, linna läbiva Tallinna mnt vahetus läheduses. Planeeringualast Läände ja idasse jäävad linna suuremad korterelamute piirkonnad, põhja poole aga väiksemad eramukrundid. Tallinna mnt ja Kuusiku tee ristmiku piirkonnas on juba ajalooliselt paiknenud mitmed kauplused ja äripinnad- näiteks Maxima, Rimi, Meie pood jne.

Kuusiku tee 4a kinnistule planeeritavad korterelamud oleks loogiliseks täienduseks Kuusiku tee hoonestusele. Piirkond on sobilik asukoht eluhoonete rajamiseks kuna läheduses paiknevad kauplused, ühistransport ning olemas on ka võimalused tehniliste kommunikatsioonidega liitumiseks.

### PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada Kuuskiku tee 4a kinnistu kaheks. Ning anda ehitusõigus mõlemale kinnistule ühe kortermaja ehitamiseks.

Kinnistu (POS 1) on vastavalt katastriüksuse liigile planeeritud 100% elamumaa. Vastavalt detailplaneeringu liigitusele jaguneb kinnistu 100% korterelamumaaks.

Kinnistu (POS 2) on vastavalt katastriüksuse liigile planeeritud 100% elamumaa. Vastavalt detailplaneeringu liigitusele jaguneb kinnistu 100% korterelamumaaks.

### KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID

Joonisel DP-02 on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Kinnistutele on planeeritud ühine sissesõidutee, mille ühiskasutusega osale on nähakse ette juurdepääsuservituudi ala.

#### Kinnistu POS 1

Hoonete välisviimistlus	Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.
Harja suund	Vastavalt arhitektuursele sobivusele
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle põhimahus 10-30 kraadi. Osaliselt on lubatud ka lamekatuse kasutamine (näiteks varjualused jms).

Hoonete suurim lubatud kõrgus	14,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus
Planeeritud korterite arv	16
Kruntide vahelised piirid	Piirdeaedaia kõrgus kuni 1,2m, tänavate ääres kasutada võrkpiiret koos hekiga.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Planeeringu alal paiknevad AS Teliale ning Elektrilevi OÜ-le kuuluvad side- ning madalpingekaablid. Kaablite kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool kaabli telge.

## **Kinnistu POS 2**

Hoonete välisviimistlus	Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.
Harja suund	Vastavalt arhitektuursele sobivusele
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle põhimahus 10-30 kraadi. Osaliselt on lubatud ka lamekatuse kasutamine (näiteks varjualused jms).
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14,0m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus
Planeeritud korterite arv	12
Kruntide vahelised piirid	Piirdeaedaia kõrgus kuni 1,2m, tänavate ääres kasutada võrkpiiret koos hekiga.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Planeeringu alal paiknevad AS Teliale ning Elektrilevi OÜ-le kuuluvad side- ning madalpingekaablid. Kaablite kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool kaabli telge.

Planeeringu ala hoonestuse illustreerimiseks on käesoleva planeeringu raames koostatud planeeritava hoonestuse mahuline eskiislahendus. Eskiisprojekti koostaja on AB Standup OÜ

**Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada hoonete eskiisprojektid täiendavalt Rapla vallaarhitektiga.**

## **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Planeeringuala on valdavalt tasane ning suuremaid kõrguste vahesid ei esine. Täpsem vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

## **JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE**

### **JUURDEPÄÄSUD**

Kinnistutele on planeeritud ühine sõidukite juurdepääsutee Põllu tänavalt. Jalakäijate juurdepääs tagatakse ka Kuusiku teelt ning Vahtra tänavalt.

### **LIIKLUSKORRALDUS**

Planeeringuga lisanduv liikluskoormus piirkonnale ei ole märkimisväärne ning ei avalda olulist mõju liikluse toimimisele. Planeeringust ei tulene olemasolevate ristmike ümberehitamise vajadust. Planeeringu lahenduses on võetud aluseks Kuusiku tee

rekonstrueerimise projekt (Reaalprojekt, töö nr P19073). Projekti kohaselt rekonstrueeritakse Kuusiku tee täies ulatuses ning rajatakse uus kõnnitee ning tänavvalgustus. Planeeringu joonistel on arvestatud uue tee ning tehniliste kommunikatsioonide paiknemisega.

## **PARKIMINE**

Planeeritud kinnistute parkimine tuleb täies ulatuses lahendada omal kinnistul. Arvestatud on parkimise vajadusega 1 parkimiskoht korteri kohta.

## **TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID**

### **ÜLDIST**

Planeeritud elamukruntidele nähakse ette uued tehniliste kommunikatsioonide liitumised vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele.

### **VEEVARUSTUS**

Veevarustus lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele 17.06.20 nr 1-8/398

Planeeritud kinnistute liitumiseks kasutatakse Kuusiku tee äärses paiknevat veetorustikku, ning maakraani nr. MK-1187. Peale maakraani projekteeritakse kummalegi planeeritud kinnistu piirile eraldi liitumispunkt ja maakraan.

Kinnistusisene torustik rajada vähemalt 1,8 m sügavusele ja 15 cm paksusele liivakihile. Esmane tagasitäide toru peale (30cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.

Hoonete veemööduõõlmede paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis vastavalt Rapla Vesi tehnilistele nõuetele.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja tööprojekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

### **REOVEEKANALISATSIOON**

Reoveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele 17.06.20 nr 1-8/398

Planeeringuga kavandatud uute kinnistute reoveekanaliseerimine juhatakse Põllu tänava äärsesse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku (joonisel kaev nr 2254).

Uued kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud Põllu tänava äärde 1 m kaugusele kinnistu piirist. Kasutada vaatluskaevu min Ø 200/160 mm.

Kanaliseerimisüsteem ehitada isevoolsetest PVC kanalisatsioonitorudest min Ø 160 mm. Kanalisatsioonisüsteemides kasutada ainult veekindlaid ja standardseid ühendusdetalle. Kanalisatsioonitorustik rajada 15 cm paksusele killustikalusele, maksimaalse fraktsioonisuurusega 16 mm. Esmane tagasitäide toru peale (30 cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega. Sade- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja tööprojekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust..

## SADEMEVEEKANALISATSIOON

Planeeringuga ei ole täiendavat sadeveekanaliseerimise planeeritud. Sademevesi immutatakse pinnasesse kinnistute piires

## ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 352507.

Planeeringuga kavandatud uute elamukruntide elektrivarustusega liitumiseks on Põllu tn äärde planeeritud uued maakaablid ja liitumiskilbid kinnistu piiridele. Liitumiskilbid on planeeritud tee alasse ja on vabalt teenindatavad.

Planeeritud maakaablite kaitsetsoon on 1m mõlemal pool kaabli telge. Kaitsetsoonide sisse ei ole paralleelselt kulgevana planeeritud teisi kommunikatsioone.

Täpsem tarbimisvõimsus ning vajalik peakaitsme suurus täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

## SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33880759.

Planeeringuga kavandatud uute kinnistute sidevarustusega liitmiseks on kavandatud uus sidekanaliseerimise ühendus Põllu ja Vahtra tänava ristmikul asuvast sidekaevust K-12/1. Kaevust tuuakse uus sidekanaliseerimine kinnistu piiridele kuhu on ette nähtud liitumispunktid.

Kinnistusesise sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m ja teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Vajadusel kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-TG.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuga moodustatud kinnistut POS 1 läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekaabel MKPB, mis jääks osaliselt ka kavandatud hoonestusalasse. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva sidekaabli ringi hoonestusalast välja tõstmise.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 6524000).

Täpsem sidevarustuse lahendus esitatakse hoonestuse ehitusprojektidega.

## SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustus lahendatakse vastavalt AS Utilitas Eesti tehnilistele tingimustele nr. 261.ADM-3/37.

Olemasolevad kaugküttevõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Ühendus olemasoleva soojustorustikuga on planeeritud läbi Tallinna mnt 50a asuva kaevu nr K12 kaudu, kust tuuakse ühendustorustik moodustatava kinnistu POS1 piirile, ning sealt edasi Kinnistu POS2 piirile.

Maaaluse soojustorustiku ehitusel näha ette signaaljuhtmetega eelisoleeritud torud. (II isolatsiooni klass).

Planeeritud maaaluse küttestorustiku kaitsevöönd äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast on 2 m, (eeldatav torustiku läbimõõt DN65 mm).

Planeeritava kinnistu POS1 alal nähakse küttestorustikule ette servituudi ala AS Utilitas Eesti kasuks. Servituudi ala suurus on võrdne torustiku kaitseala suurusega- 2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.

Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Utilitas Eesti konkreetset tehnilised tingimused.

## ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaaminister 11.12.2018 vastu võetud määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energia hulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoonestus peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

## TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusabinõude projekteerimisel on võetud aluseks Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 - Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP2

Hoonete minimaalsed ohutuskujad lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Juhul kui naaberkinnistute olemasolev hoonestus või samale kinnistule planeeritavad kõrvalhooned jäävad teineteisele lähemale kui 8 m rakendatakse uue hoonestuse projekteerimisel vajalikke tuleohutusmeetmeid.

Planeeritud kasutusviis: I - eluhoone

Tuletõrje veevarustus on tagatud Tallinna mnt ja Mahlamäe tänavate ristmikul asuvast tuletõrjehüdrandist, mis jääb planeeritud hoonestusest ca 80-150 m kaugusele (hüdrant nr 18, ID 5429, läbimõõt 100 mm)

## KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju planeeringuala- ja lähiümbruse keskkonnatingimustele. Looduskaitseobjekte, looduskaitsealuseid liike ega maardlaid planeeringualal ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks. Ehitusjätmete käitlemist käsitleda ehitusprojektides.

Valgusreostust vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see võimalikult vähe põhjustaks liigset häiringut elamute piirkonnas ja liiklusele teedel. Vibratsiooni võib esineda lammutus- ja ehitustöödel.

## KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Kruntide ja hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistu sobiva piirdega.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

## **PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

### Elluviimise tegevuskava etapid:

- tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

Ehitusõigus realiseeritakse krundi POS nr 1 ja 2 igakordsete omanike poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.



# LISAD

## LISADE SISUKORD

LISA NIMETUS	Järjek nr
VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST	1
RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 17.06.20 nr 1-8/398	2
ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 352507	3
TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 33880759	4
AS UTILITAS EESTI TEHNILISED TINGIMUSED 06.07.2020 NR. 261.ADM-3/37	5

# JOONISED

## JOONISTE SISUKORD

JOONISE NIMETUS	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM	SS-01
TUGIPLAAN	DP-01
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-02
PLANEERITAVA HOONESTUSE ILLUSTRATSIOON	

# KOOSKÕLASTUSED

## KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD

KOOSKÕLASTUS	Järjek. nr