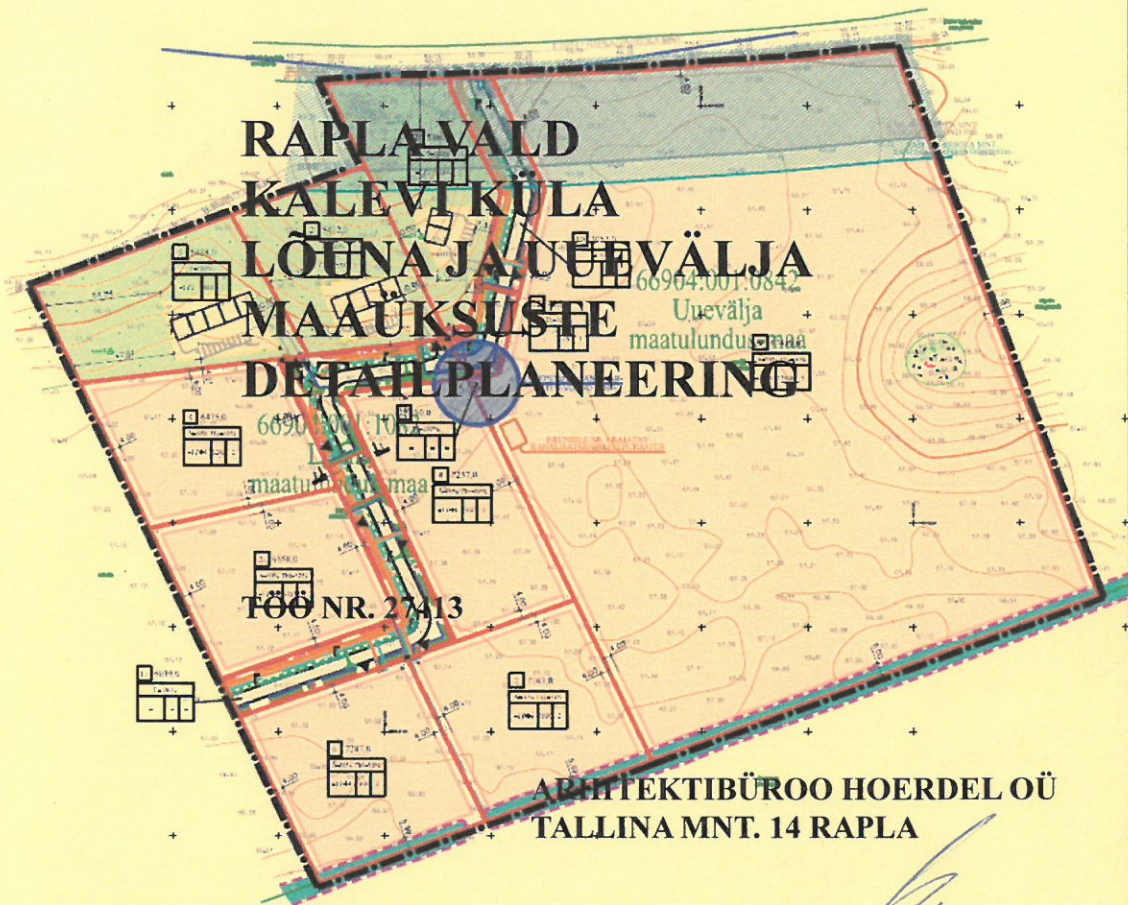
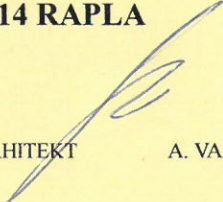


**TELLIJA: RAPLA VALLAVALITSUS**



**ARHITEKTIBÜROO HOERDEL OÜ  
TALLINA MNT. 14 RAPLA**

ARHITEKT

  
A. VAARPUU

2007

## OTSUS

Rapla

28. veebruar 2008 nr 10

### Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringuga on kavandatud Rapla valla Kalevi külas asuva Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082, kinnistu registriosa nr 2815537) 6,0 ha suurusele ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842, kinnistu registriosa nr 2885237) 8,0 ha suurusele maa-alale pereelamute maa, ärimaa ja tootmismaa krundid, neile ehitusõiguse määramine ja juurdepääsutee rajamine Rapla - Varbola maanteelt (T-20141). Detailplaneeringuga muudetakse Rapla valla üldplaneeringut.

Võttes aluseks "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" paragrahvi 22 lõike 1 punkti 33 ja "Planeerimisseaduse" paragrahvi 24 lõike 3, Rapla Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Rapla valla Kalevi külas asuva Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082, kinnistu registriosa nr 2815537) 6,0 ha suuruse ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842, kinnistu registriosa nr 2885237) 8,0 ha suuruse maa-ala detailplaneering Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks, üldplaneeringus ette nähtud maatulundusmaa muutmiseks pereelamute maaks, ärimaaks ja tootmismaaks, kruntidele ehitusõiguse määramiseks ja juurdepääsutee rajamiseks Rapla - Varbola maanteelt (T-20141).

2. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada vaide esitamisega „Haldusmenetluse seaduse” paragrahvide 74 - 76 alusel või Tallinna Halduskohtus „Halduskohtumenetluse seadustiku” paragrahvides 9, 9<sup>1</sup> ja 10 sätestatud korras.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkiri/

Väino Sassi

Volikogu esimees

Kinnitan, et ära kiri Rapla Vallavolikogu 28.02.2008.a. otsusest nr 10 on samane originaaliga. Originaalis ei esinenud dokumendi esialgse sisu muutustele viitavaid asjaolusid.

Raplas, 05.05.2008.a.

Ülo Saar

Maanõunik



## RAPLA MAAVALITSUS

Rapla Vallavalitsus  
Viljandi mnt 17  
79511 RAPLA

Teie 07. 02.2008 nr 7-1.3/376

Meie 22. 02.2008 nr 5-2/266-1

Detailplaneeringu heakskiitmine

Saadan Teile maavanema korralduse koopia Arhitektibüroo Hoerdel OÜ koostatud ja Rapla Vallavalitsuse poolt esitatud dokumendi „Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna ja Uuevälja maaüksuste detailplaneering” heakskiitmise kohta.

Tunnustan planeeringudokumendi korralikku vormistust – erinevalt enamikust Rapla Vallavalitsus poolt esitatud planeeringutest on seekordsel kaasas illustratiivne joonis, mis märgatavalt hõlbustab planeeringu sisust arusaamist.

Tagastan ka planeeringu materjalid.

Lugupidamisega,

Tõnis Blank  
Maavanem

Lisa: Rapla Maavanema korraldus 22.02.2008 nr 485 , 1 lehel 1 eks

Tavo Kikas 4841104

Koopia: Rapla Vallavolikogu



# RAPLA MAAVANEM

## KORRALDUS

Rapla

22. veebruar 2008 nr 185

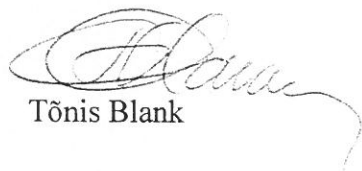
Järelevalve detailplaneeringu üle

“Planeerimisseaduse” § 23 lg 1 p 2 alusel:

1. Annan heakskiidu Arhitektibüroo Hoerdel OÜ koostatud ja Rapla Vallavalitsuse poolt esitatud dokumendi „Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna ja Uuevälja maaüksuste detailplaneering”.

Planeeringu menetlemisel on esinenud järgmised vead:

1. Teade planeeringu algatamise kohta jõudis maavanemani hilinemisega.
  2. Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta ei edastatud teavet seaduses ettenähtud korras.
  3. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus maakondlikus ajalehes hilinemisega.
2. Olen seisukohal, et vead ei ole oluliselt mõjutanud avalikkuse võimalusi kaasa rääkida planeeringu koostamisel. Planeering on valmis kehtestamiseks.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavaks tegemisest, esitades vaide Rapla Maavalitsusele haldusmenetluse seaduse § 74-76 sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku § 9, 9<sup>1</sup> ja 10 sätestatud korras.

  
Tõnis Blank

### KINNITUSMÄRGE

Rapla Maavalitsus

Käesolevaga mina, maasekretär **E. MATETSKI**  
kinnitan, et dokumendi ärakiri on originaaliga samane.

Pärast koostamist dokumendis tehtud muudatused/parandused

Raplas, 22. OR. 2008 a.





**OTSUS**

Rapla

27. detsember 2007 nr 85

**Detailplaneeringu vastuvõtmine ja  
avaliku väljapaneku korraldamine**

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" paragrahvi 18 lõike 1, lõike 2 punkti 2 ja paragrahvi 19 punkti 1, Rapla Vallavolikogu

otsustab:

1. Võtta vastu Rapla valla Kalevi külas asuva Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082, kinnistu registriosa nr 2815537) ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842, kinnistu registriosa nr 2885237) maa-ala detailplaneering Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks, üldplaneeringus ette nähtud maatulundusmaa muutmiseks pereelamute maaks, ärimaaks ja tootmismaa, kruntidele ehitusõiguse määramiseks ja juurdepääsute rajamiseks Rapla-Varbola maanteelt (T-20141).
2. Korraldada käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestus 07. jaanuarist 2008. a kuni 20. jaanuarini 2008. a ning avaliku väljapaneku kohaks Rapla Vallavalitsuse (Viljandi mnt 17, Rapla) teise korruse fuajee.
4. Korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 21. jaanuaril 2008. a algusega kell 11.00 Rapla Vallavalitsuses (Viljandi mnt 17, Rapla).
5. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada vaide esitamisega „Haldusmenetluse seaduse” paragrahvide 74 - 76 alusel või Tallinna Halduskohtus „Halduskohtumenetluse seadustiku” paragrahvides 9, 9<sup>1</sup> ja 10 sätestatud korras.
6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/allkiri/

Väino Sassi  
Volikogu esimees

Kinnitan, et ära kiri Rapla Vallavolikogu 27.12.2007.a. otsusest nr 85 on samane originaaliga. Originaalis ei esinenud dokumendi esialgse sisu muutustele viitavaid asjaolusid. Raplas, 02.01.2008.a.

Ülo Saar  
Maanõunik

OTSUS

Rapla

27. detsember 2007 nr 85

**Detailplaneeringu vastuvõtmine ja  
avaliku väljapaneku korraldamine**

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" paragrahvi 18 lõike 1, lõike 2 punkti 2 ja paragrahvi 19 punkti 1, Rapla Vallavolikogu  
o t s u s t a b :

1. Võtta vastu Rapla valla Kalevi külas asuva Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082, kinnistu registriosa nr 2815537) ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842, kinnistu registriosa nr 2885237) maa-ala detailplaneering Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks, üldplaneeringus ette nähtud maatulundusmaa muutmiseks pereelamute maaks, ärimaaks ja tootmismaaaks, kruntidele ehitusõiguse määramiseks ja juurdepääsutee rajamiseks Rapla-Varbola maanteelt (T-20141).
2. Korraldada käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestus 07. jaanuarist 2008. a kuni 20. jaanuarini 2008. a ning avaliku väljapaneku kohaks Rapla Vallavalitsuse (Viljandi mnt 17, Rapla) teise korruse fuajee.
4. Korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 21. jaanuaril 2008. a algusega kell 11.00 Rapla Vallavalitsuses (Viljandi mnt 17, Rapla).
5. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada vaide esitamisega „Haldusmenetluse seaduse” paragrahvide 74 - 76 alusel või Tallinna Halduskohtus „Halduskohtumenetluse seadustiku” paragrahvides 9, 9<sup>1</sup> ja 10 sätestatud korras.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkiri/

Väino Sassi  
Volikogu esimees

Kinnitan, et ära kiri Rapla Vallavolikogu 27.12.2007.a. otsusest nr 85 on samane originaaliga. Originaalis ei esinenud dokumendi esialgse sisu muutustele viitavaid asjaolusid.

Raplas, 02.01.2008.a.

Ülo Saar  
Maanõunik



**OTSUS**

Rapla

25.oktoober 2007 nr 72

**Lõuna ja Uuevälja kinnistute  
detailplaneeringu keskkonnamõju  
strateegilise hindamise mitteamatamine**

Rapla vallas Kalevi külas asuvate Lõuna ja Uuevälja kinnistutel on algatatud detailplaneering eesmärgiga muuta üldplaneeringus ettenähtud maatulundusmaa sihtotstarve elamumaa, ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbeks. Detailplaneeringuga hõlmatud ala paikneb Alu aleviku vahetus naabruses. Raplamaa Keskkonnateenistus on esitanud oma 04.10.2007. a kirjas nr 39-12-2/45517-2 ettepaneku kaaluda detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise algatamist. Valmistoite (majoneesi-ja toorsalatid, vormitoidud, mikroahjus soojendatavad supid, võileivad, pannkoogid jms) tootev AS Meleco, kelle aktsiate omanik on Uuevälja kinnistu omanik Saarionen Eesti OÜ, esitas täiendavad materjalid kinnistule kavandatava tootmistegevuse kohta ja Keskkonnainspeksiiooni objekti kontrollimise protokollil analoogse ettevõtte tegevuse kohta. Nende materjalide põhjal võib väita, et valmistoite tootva tehase tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga ega põhjusta probleeme ümbritsevale keskkonnale ega elanikele.

Seoses eelnevaga on otstarbekas mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, vaid koostada detailplaneeringu keskkonnaalane ekspertiis, et analüüsida detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale, selgitada välja Uuevälja kinnistule kavandatava tegevuse ja Lõuna kinnistule sobivate alternatiivsete tegevuste läbiviimiseks parim lahendusvariant eeldusel, et võimalikult välditaks üldist keskkonnaseisundi halvenemist ja elukeskkonna kvaliteedi langust. Keskkonnaekspertiisi tulemuste alusel kaalutakse keskkonnamõju hindamise vajalikkust enne ehituslubade väljastamist.

Lähtudes "Planeerimisseaduse" paragrahvi 9 lõikest 12, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" paragrahvi 6 lõikest 2 ja paragrahvist 35, Rapla Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Mitte algatada Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082, kinnistu registriosa nr 2815537) ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842, kinnistu registriosa nr 2885237) maa-ala detailplaneeringu (*edaspidi tekstis detailplaneering*) keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamise üldeesmärk on planeeritava kinnistu maa maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamu-, äri- ja

tootmismaa sihtotstarbeks ning juurdepääsutee rajamiseks Rapla-Varbola maanteelt (T-20141).

2. Detailplaneeringu koostajal korraldada planeeringu keskkonnavalase ekspertiisi läbiviimine litsentseeritud eksperdi poolt.

3. Keskkonnaekspertiisi tulemused esitada avalikustamiseks Rapla Vallavalitsusele ja heakskiitmiseks Raplamaa Keskkonnateenistusele enne detailplaneeringu kehtestamist.

4. Detailplaneering on algatatud Rapla Vallavolikogu 29. märtsi 2007. a otsusega nr 24 "Detailplaneeringu algatamine". Detailplaneeringu koostamist korraldab Rapla Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on Osühing Arhitektuuribüroo „Hoerdel“ (äriregistri registrikood 10116979). Detailplaneeringu kehtestajaks on Rapla Vallavolikogu.

5. Käesoleva otsusega on võimalik tutvuda Rapla Vallavalitsuse kantseleis (Viljandi mnt 17, Rapla) tööajal.

6. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide „Haldusmenetluse seaduse“ paragrahvide 74 - 76 alusel või kaebuse Tallinna Halduskohtule „Halduskohtumenetluse seadustiku“ paragrahvides 9, 9<sup>1</sup> ja 10 sätestatud korras.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

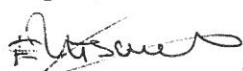
/allkiri/

Alar Mutli

Volikogu aseesimees

Kinnitan Rapla Vallavolikogu 25. oktoobri 2007. a otsuse nr 72 ära kirja. Ära kiri on samane originaaliga. Dokumendis puuduvad selle esialgse sisu muutmisele viitavad asjaolud.

Raplas, 30. oktoobril 2007. a.



Eleri Ütsmüts  
Volikogu sekretär





OTSUS

Rapla

29. märts 2007 nr 24

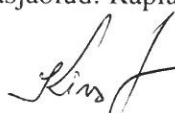
**Detailplaneeringu algatamine**

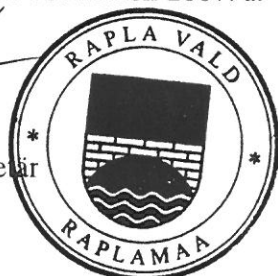
Võttes aluseks „Planeerimisseaduse” paragrahvi 10 lõiked 5 ja 6 ning Hoerdel OÜ avalduse, Rapla Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneering Rapla valla Kalevi külas asuval Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082, kinnistu registriosa nr 2815537) 6,0 ha suuruse ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842, kinnistu registriosa nr 363437) 8,0 suurusel maa-alal Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks, üldplaneeringus ette nähtud maatulundusmaa muutmiseks pereelamute maaks, ärimaaks ja tootmiskaaks, kruntidele ehitusõiguse määramiseks ja juurdepääsutee rajamiseks Rapla - Varbola maanteelt (T-20141).
2. Volitada Rapla Vallavalitsust sõlmima detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingut detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide „Haldusmenetluse seaduse” paragrahvide 74 - 76 alusel või kaebuse Tallinna Halduskohtule „Halduskohtumenetluse seadustiku” paragrahvides 9, 9<sup>1</sup> ja 10 sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkiri/  
Väino Sassi  
Volikogu esimees

Kinnitan Rapla Vallavolikogu 29. märtsi 2007. a otsuse nr 24 ärakirja. Ära kiri on samane originaaliga. Dokumendis puuduvad selle esialgse sisu muutmisele viitavad asjaolud. Raplas 30. märtsil 2007. a.

  
Irma Kirst  
Volikogu sekretär



**Köite koostamisel osalesid :**

Arhitektuurne osa arhitekt  
arhitekt

Anu Vaarpuu

Argo Miller

arhitektibüroo  
Hoerdel  
arhitektibüroo  
Hoerdel

## **Köite kooseis:**

### **A. Otsused, kooskõlastused, protokollid**

1. Rapla Vallavolikogu 29. märts 2007 otsus nr. 24 detailplaneeringu algatamise kohta Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) 6,0 ha suurusel ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) 8,0 ha suurusel maa-alal Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks.
  - 1.1. Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) detailplaneeringu koostamise lähteülesanne nr. 27/04/DET 16 04 2007.a.
2. Väljavõtted maadokumentidest
  - 2.1. Väljavõte kinnistusraamatust
3. Lisa
  - 3 1. Eesti Energia Jaotusvõrgu Rapla piirkond tehnilised tingimused nr. 119846 11.07.2007
  - 3.2. AS Matsalu Veevärk veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 21.09.2007
  - 3.3. Gaasienergia AS Gaasivarustuse tehnilised tingimused 10.08.2007
  - 3.4. Põhja Regionaalse maanteeameti seisukoht 15.04.2007
  - 3.5. Elion Ettevõtete AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 6655521 04.10.2007
4. Kooskõlastuste koondtabel
5. Väljavõtted ajalehtedest
6. Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll

## B. Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Lähteolukord
- 2.1. Looduslikud tingimused
- 2.2. Tehnovõrgud
3. Planeerimise lahendus
- 3.1. Kinnistute koostamine
- 3.1.1. Hoonestustingimused
- 3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd
- 3.1.3. Kinnisomandite kitsendused
- 3.2. Liikluskorraldus.
- 3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud
- 3.3.1. Jäätmekäitlus
- 3.3.2. Tuleohutusabinõud
- 3.4. Kuritegevuse ennetamine
- 3.5. Inseneritehniline lahendus.
- 3.5.1. Veevarustus
- 3.5.2. Tulekustutusvesi
- 3.5.3. Kanalisatsioon
- 3.5.4. Küte
- 3.5.5. Gaasivarustus
- 3.5.6. Sidevarustus
- 3.5.7. Elektrivarustus
- 3.5.8. Välisvalgustus

## C. Joonised

- |   |      |      |             |
|---|------|------|-------------|
| 1. Topograafiline alusplaan                             | M 1: | 500  | 27413-TP-01 |
| 2. Illustratiivne joonis                                | M 1: | 500  | 27413-GP-00 |
| 3. Asendiskeem  | M 1: | 5000 | 27413-GP-01 |
| 4. Põhijoonis   | M 1: | 500  | 27413-GP-02 |
| 5. Välistrasside plaan                                  | M 1: | 500  | 27413-GP-03 |
| 6. Välistrasside skeem                                  | M 1: | 5000 | 27413-GP-04 |
| 7. Alu alevi ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava |      |      |             |
| 8. Väljavõtte kehtivast Rapla valla üldplaneeringust    |      |      |             |

## B. Seletuskiri.

### 1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla maakonnas Rapla vallas Kalevi külas, Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) 6,0 ha suurusel ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) 8,0 ha suurusel maa-alal

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Rapla Vallavolikogu 29. märts 2007 otsus nr. 24 detailplaneeringu algatamise kohta Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) 6,0 ha suurusel ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) 8,0 ha suurusel maa-alal Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks.
- Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) detailplaneeringu koostamise lähteülesanne nr. 27/04/DET 16 04 2007.a.
- Eesti Energia Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond tehnilised tingimused nr. 119846 11.07.2007
- AS Matsalu Veevõrk veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 21.09.2007
- Gaasienergia AS Gaasivarustuse tehnilised tingimused 10.08.2007
- Põhja Regionaalse maanteeameti seisukoht 15.04.2007
- Elion Ettevõtete AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 6655521
- Meleko poolt väljastatud Saarioinen Eesti OÜ kinnitus tootmise tehnoloogia kohta 21.09.2007
- topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (Rapla Maamõõdubüroo töö nr. 07-0049.)

Planeeringu eesmärkideks on:

- muuta Lõuna ja Uuevälja maaüksuste maatulundusmaa sihtotstarvet ridaelamumaaks, äri/tootmiskaaks ja transpordimaaks.
- määrata kinnistute kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv kinnistul ja nende täisehituse %, hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind,
- määrata kinnistute hoonestusala;
- lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus.

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Rapla valla üldplaneeringut.



## 2. Lähteolukord.

### 2.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Rapla maakonnas, Rapla vallas, Kalevi külas, jäädes Rapla - Varbola maantee äärde, Alu alevist edela poole. Maa-ala põhjaküljel on kõrghaljastus, lõunast piirab maa-ala kuivenduskraav. Põhiosa maa-alast on lage (endine põllumaa)



### 2. Tehnovõrgud.

Kinnistutel paikneb kuivendussüsteem (drenaaz), mis on suunatud kinnistute lõunaküljel paiknevasse kuivenduskraavi.

### 3. Planeerimislahendus.

#### 3.1. Kinnistute koostamine.

Rapla maakonna kehtiv üldplaneering on aastast 1997ning on muutunud juba valla arengut takistavaks. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev. Planeeringuala valikus on arvestatud Rapla valla kui terviku arengut suunates uusi äri- ja tootmisalasi ning elamualasid laiemalt Rapla linna ümber ja arendada valda kui tervikut.

Rapla vald, Kalevi küla, Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) 6,0 ha suurusel ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) 8,0 ha suurusel maa-alal on moodustatud 12 uut kinnistut, mis sihtotstarbe järgi jagunevad;

- 3 elamumaa kinnistut EEr, kuhu on lubatud rajada ridaelamud;
- 6 äri/tootmismaa kinnistut Ä/Thk;
- 2 transpordimaa kinnistut L;
- 1 tootmismaa Th kinnistut (alajaam)

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel (joonis 02).

Territooriumi bilanss detailplaneeringu liigituse alusel.

Pos. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1	ridaelamumaa	EEr	5426,0	100
2	ridaelamumaa	EEr	5376,0	100
3	ridaelamumaa	EEr	6428,0	100
4	äri/tootmismaa	Ä/Thk	6475,0	50/50
5	äri/tootmismaa	Ä/Thk	6558,0	50/50
6	äri/tootmismaa	Ä/Thk	7287,0	50/50
7	äri/tootmismaa	Ä/Thk	7167,0	50/50
8	äri/tootmismaa	Ä/Thk	7257,0	50/50
9	äri/tootmismaa	Ä/Thk	67410,0	20/80
10	transpordimaa	L	3052,0	100
11	transpordimaa	L	6039,0	100
12 alajaam	tootmismaa	Th	45,0	100
13 kanalisatsiooni ülepumpla	tootmismaa	Th	30,0	100
	Planeeritav ala kokku millest:		128541,0	100
	ridaelamumaa	EEr	17221,0	13,4
	äri/tootmismaa	Ä/Thk	102154,0	79,5
	transpordimaa	L	9091,0	7,0
	tootmismaa	Th	75,0	0,1

### 3.1.1. Hoonestustingimused

Ridaelamutel kaasaegsed tasakatustega kahekorruselised, liigendatud, katusekaldega 0 – 15 °.

Välisviimistluseks on soovitatud kasutada puitvoodrit, loodulikku kivi, krohvi  
Kõik piirded (rõdud, trepikäsipuud, piirdeaed) peavad olema lihtsa kujundusega, täisnurkse geomeetrilise vormiga.

Ridaelamute lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m.

Äri/tootmishoonetel kaasaegsed, tasakatustega mahuliselt liigendatud, katusekaldega 0– 15 °. Välisviimistluses on lubatud kasutada siledat plekki, metalli, kivi, krohvi. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 15 m maapinnast.

### 3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd.

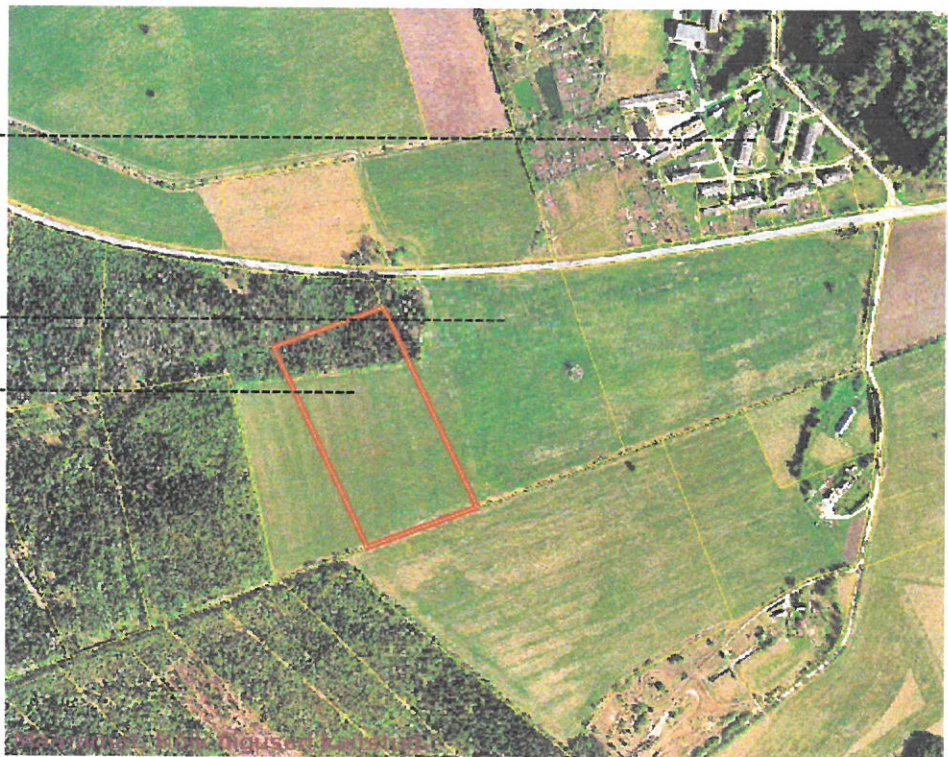
Detailplaneeringu ala paikneb Rapla vallas, Kalevi külas, Rapla-Varbola maantee ääres, Alu alevist edelapool. Põhiosa planeeringualast on põld, põhjaosas vähesel määral mets. Lähialal puudub hoonestus.

Väljavõte katastriüksuse plaanist

Alu alevi  
korterelamud

Uuevälja mü

Lõuna mü





### 3.1.3. Kinnisomandi kitsendused.

Krundisisesed ehituskeelualad:

Pos.	Sihtotstarve	Kitsendused
1.	ridaelamumaa	Rapla-Varbola mnt. 60 m sanitaarkaitsevöönd ja 50 m teekaitsevöönd, määratud hoonestusala, säilitatav kõrghaljastus väljaspool hoonestusala
2.	ridaelamumaa	Rapla-Varbola mnt. 60 m sanitaarkaitsevöönd ja 50 m teekaitsevöönd, määratud hoonestusala, säilitatav kõrghaljastus väljaspool hoonestusala
3.	ridaelamumaa	määratud hoonestusala, säilitatav kõrghaljastus väljaspool hoonestusala
4.	äri/tootmismaa	määratud hoonestusala, kõrghaljastuse rajamise kohustus
5.	äri/tootmismaa	määratud hoonestusala, kõrghaljastuse rajamise kohustus
6.	äri/tootmismaa	määratud hoonestusala, kuivenduskraavi 1 m veekaitsevöönd, 25 m ehituskeeluvöönd, 50 m mõjuvöönd, kõrghaljastuse rajamise kohustus
7.	äri/tootmismaa	määratud hoonestusala, kuivenduskraavi 1 m veekaitsevöönd, 25 m ehituskeeluvöönd, 50 m mõjuvöönd, kõrghaljastuse rajamise kohustus, drenaazitorustiku 1+1 m kaitsevöönd
8.	äri/tootmismaa	määratud hoonestusala, kanalisatsiooni ülepumpla 20m sanitaarkaitsevöönd, kanalisatsiooni eelpuhasti 50 m sanitaarkaitsevöönd, kõrghaljastuse rajatavuse kohustus
9.	äri/tootmismaa	määratud hoonestusala, kanalisatsiooni ülepumpla 20m sanitaarkaitsevöönd, kanalisatsiooni eelpuhasti 50 m sanitaarkaitsevöönd, kuivenduskraavi 1 m kaitsevöönd, drenaazitorustiku 1+1 m kaitsevöönd, veetrassi 1+1 m servituut, kanalisatsioonitrassi 1+1 m servituut, elektri kõrgepingekaabli 10 kV 1+1 m servituut, sidetrassi 1+1 m servituut, gaasitrassi 1+1 m servituut, kergliiklustee 2,5 m servituut peakraavi 1 m veekaitsevöönd, 25 m ehituskeeluvöönd, 50 m mõjuvöönd, kõrghaljastuse rajamise kohustus .



### 3.2. Liikluskorraldus.

Juurdepääs planeeringu alale on lahendatud Rapla-Varbola maanteelt. Tootmismaa kinnistule planeeritud kergliiklustee laiuseks on ette nähtud 2,5 m. Planeeringualast välja jääv kergliiklustee suundub Alu aleviku ristmikuni.

Planeeringuala juurdepääsutee maa-ala laiuseks on ette nähtud 20 m, musta kattega sõidutee laiuseks on planeeritud 6 m, kõnnitee laiuseks on planeeritud 2 m.

Parkimine on ettenähtud omal kinnistul.

Parkimiskohtade arvuks on arvestatud kaks igale ridaelamuboksile.

Normatiivse parkimise arvutus:

Äri/tootmismaa kinnistul, parkimiskohtade arvutus 1/300 suletud brutopinna kohta.

pos. 4 - 42 parkimiskohta

pos. 5 - 42 parkimiskohta

pos. 6 - 48 parkimiskohta

pos. 7 - 46 parkimiskohta

pos. 8 - 48 parkimiskohta

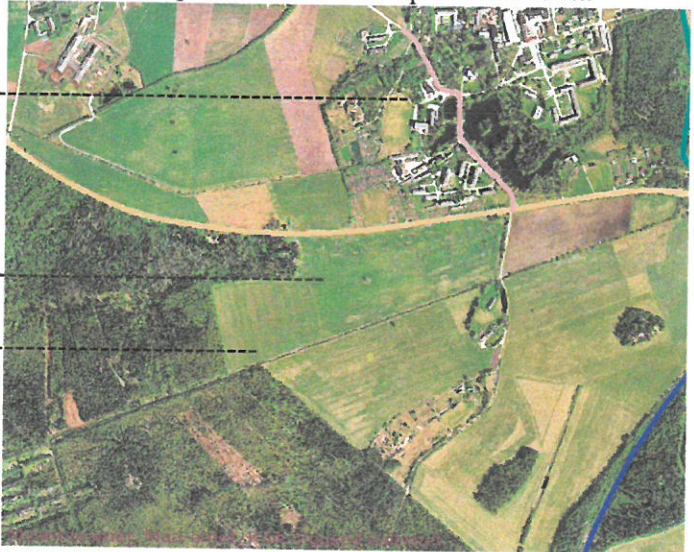
pos. 9 - parkimiskohtade arvutus 1/500 suletud brutopinna kohta - 270 parkimiskohta

Alu alev -----

Rapla-Varbola V klassi maantee-----

Uuevälja mü -----

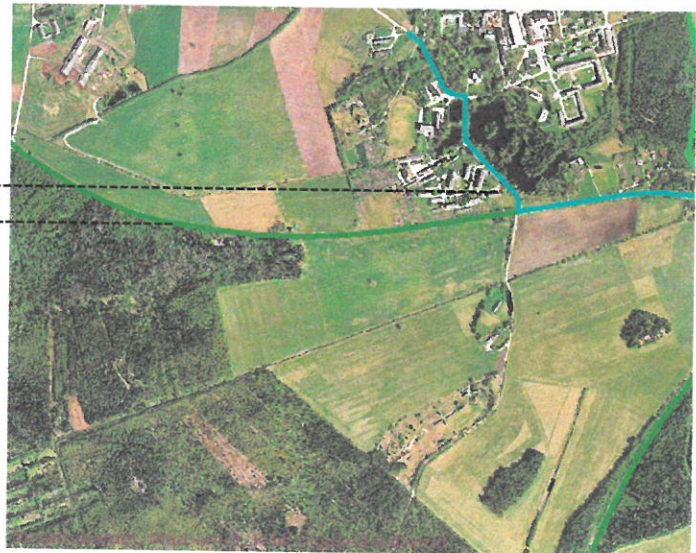
Lõuna mü -----



Liiklustihedus

1000- 3000 autot ööpäevas -----

500 - 1000 autot ööpäevas -----



### 3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud.

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine,
- rajatavate kinnistute veetarbimine tsentraalsest Alu alevi Hundimäe puurkaevust
- heitvee ärajuhtimine Alu alevi tsentraalsesse kanalisatsiooni puhastusseadmetesse.
- olmejäätmete teke ja äravedu väheses mahus,
- sadevete juhtimine rajatavasse дренаazitorustikku äri/tootmismaade kõvakattega platsidelt on ette nähtud läbi õlipüüdurite ning sealt kinnistute lõunapiiril paiknevasse kuivenduskraavi. Äri/tootmismaalt, kinnistud 6; 7 ja 9, sadevete juhtimine kõva kattega platsidelt on võimalik kinnistute lõunapiiril paiknevasse kuivenduskraavi läbi õlipüüdurite.

Nii Lõuna kui ka Uuevälja maaüksusel paikneb kuivendussüsteem, mis hävineb planeeringuga ettenähtu elluviimiseks. Samas jätkub kuivendussüsteem Kibuvitsa maaüksusel. Selleks, et kõrvalasuv Kibuvitsa maaüksusel jääks toimima maa-ala kuivendus, tuleb Uuevälja maaüksuse idapoolsele küljele rajada дренаazitorustik, mis suunatakse olemasolevasse lõunapiiril paiknevasse kuivenduskraavi. Olemasolev kuivenduskraav tuleb puhastada ning tagada kraavi hooldus.

Olemasolev kõrghaljastus ridaelamumaadel tuleb säilitada detailplaneeringuga ettenähtud ehituskeelualal. Elamute projekteerimisel ning krundile paigutamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.

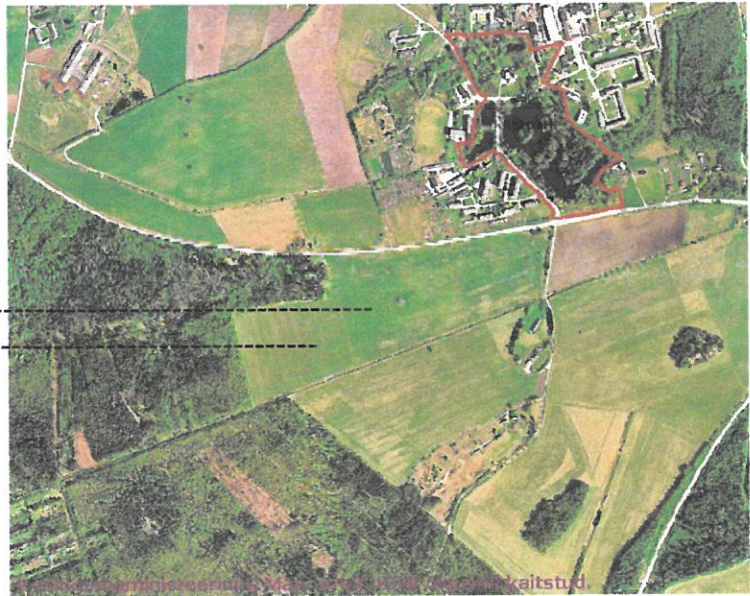
Planeeritud toiduainetetööstus Meleko on keskkonnasõbralik tootmine, jahutussüsteem on planeeritud kas freoon R404A või CO<sub>2</sub>, mahus orienteeruvalt 6000 kg. Meleko kinnistul, pos 9 on ette nähtud oma heitvete eelpuhastus hõljuvainetele ja BHT7-le, samuti on tootmise kanalisatsioonile ette nähtud rasvapüüdurid. Eelpuhastatud heitvesi on planeeringuga ette nähtud suunata Alu alevikus paiknevasse puhastusseadmetesse.

Planeeritud äri- ja tootmishoonete tulevane kasutus peab olema keskkonnasõbralik. Keskkonda ohustava või reostava tootmise/ja/või äri rajamine eeldab enne ehitusloa saamist keskkonnaalast strateegilist mõjude hindamist.



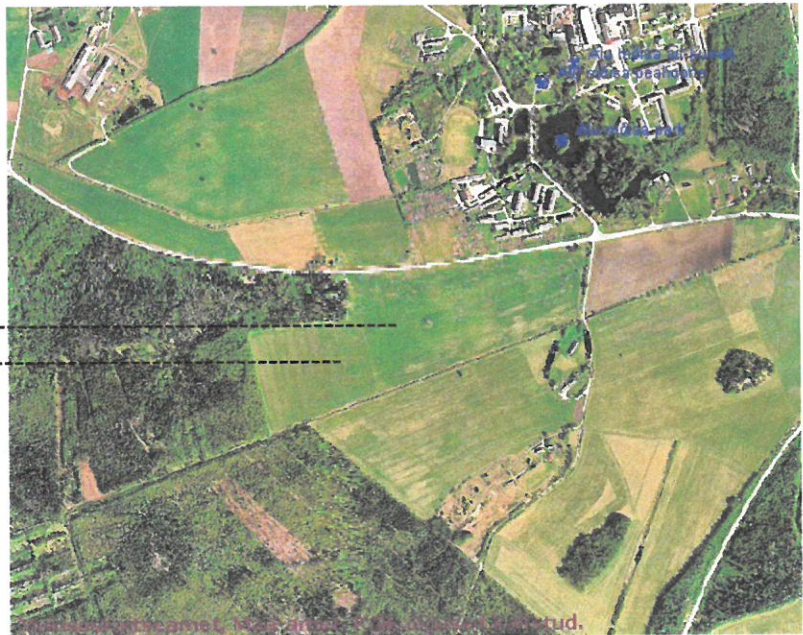
Looduskaitse objekte planeeringualal ei ole, lähim looduskaitseala paikneb Alu alevis ning on Alu mõisa park.

Uuevälja mü -----  
Lõuna mü -----



Muinsuskaitsealaseid objekte planeeringualal ei ole. Lähimad muinsuskaitsealased objektid asuvad Alu alevis.

Uuevälja mü -----  
Lõuna mü -----



### **3.3.1. Jäätmekäitlus.**

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõtelt. Soovitav on kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid (liitumine korraldatud olmejäätmeveoga vallas). Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

### **3.3.2. Tuleohutusabinõud.**

Tule leviku takistamiseks on planeeritavate hoonete tulepüsivusklassiks vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud TP-1 äri- ja tootmishoonetele ning TP-3 ridaelamutele. Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse tsentraalsest veetrassist 15 l/s. Kinnistutevaheline hoonestusala kuja minimaalne kaugus on planeeringuga ette nähtud 8 m.

#### **Tingimused tööprojekti koostamiseks:**

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §28 lg 2), mistõttu tuleb hoonete ümber paigaldada tugevdatud murukate.

### **3.4. Kuritegevuse ennetamine**

Kinnistud piiratakse piirdeaiaga, mis piiravad juhuslike möödakäijate sattumist kinnistutele. Hoonete ümbrus on valgustatud, hoonetele tuleb ette näha omaniku pikemaajalisel äraolekul töötav valvesignalisatsioon.

### **3.3.1. Jäätmekäitlus.**

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõtelt. Soovitav on kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid (liitumine korraldatud olmejäätmeveoga vallas). Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

### **3.3.2. Tuleohutusabinõud.**

Tule leviku takistamiseks on planeeritavate hoonete tulepüsivusklassiks vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud TP-1 äri- ja tootmishoonetele ning TP-3 ridaelamutele. Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse tsentraalsest veetrassist 15 l/s. Kinnistutevaheline hoonestusala kuja minimaalne kaugus on planeeringuga ette nähtud 8 m.

#### **Tingimused tööprojekti koostamiseks:**

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §28 lg 2), mistõttu tuleb hoonete ümber paigaldada tugevdatud murukate.

### **3.4. Kuritegevuse ennetamine**

Kinnistud piiratakse piirdeaiaga, mis piiravad juhuslike möödakäijate sattumist kinnistutele. Hoonete ümbrus on valgustatud, hoonetele tuleb ette näha omaniku pikemaajalisel äraolekul töötav valvesignalisatsioon.



### **3.5. Inseneritehniline lahendus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Rapla maakonnas Rapla vallas Kalevi külas, Lõuna ja Uuevälja maaüksuseid.

#### **3.5.1. Veevarustus.**

Planeeritaval alal on vesi ette nähtud tagada AS Matsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 21.09.2007 Alu alevi paiknevast Hundimäe puurkaevust. Planeeringuala kinnistul nr. 9 on ette nähtud paigaldada teise astme pumbamaja tarbeks mahutid, millest tuleb toide ka tulekustutusvee tarbeks rajatava puurkaevu baasil

Planeeritava hoonetegrupi veevajadus:

AS Meleko - 180 m<sup>3</sup> /ööp;

ridaelamud - 8,8 m<sup>3</sup> /ööp;

tootmismaa kinnistud - 50 m<sup>3</sup> /ööp;

Kokku - Q = 238,8 m<sup>3</sup>/ööpäevas;

#### **3.5.2. Tulekustutusvesi.**

Tule kustutamiseks ette nähtud vee hulk saadakse tsentraalsest rajatavast veevõrgust 15 l/s.

#### **3.5.3. Kanalisatsioon.**

Kanalisatsioon on ette nähtud lahendada tsentraalselt AS Matsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 21.09.2007, suunates planeeringualalt heitvesi Alu alevi paiknevasse puhastusseadmesse. Meleko kinnistul, pos 9, on ette nähtud oma heitvete eelpuhastus hõljuvainetele ja BHT7-le, samuti on tootmise kanalisatsioonile ette nähtud rasvapüüdurid. Eelpuhastatud heitvesi on planeeringuga ette nähtud suunata Alu alevikus paiknevasse puhastusseadmesse.

**Veevarustuse ja kanalisatsiooni alternatiivliitumine on AS Rapla Vesi.**

#### **3.5.4. Küte.**

Planeeritaval alal on soojavarustus lahendatud igal kinnistul oma katlamaja baasil. Planeeritud hoonetel on soovitatav kasutada madalatemperatuurilist õliga köetavaid kuni 3 m<sup>3</sup> kütusemahutiga lokaalseid õlikatlamaju või kombineeritud õli/elekter, gaas, taastuenergia, katlamaju.

#### **3.5.5. Gaasivarustus.**

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt Gaasienergia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 70 10.08.2007. Planeeringuga on määratud perspektiivne gaasitrassi asukoht. Hoonete maagaasiga varustamine on ette nähtud MOPOP=5,0bar ringistatud kesksurve gaasitorustiku võrgu kaudu.

#### **3.5.6. Sidevarustus.**

Planeeritud elamualal on näidatud perspektiivne sidekaabli asukoht.

### **3.5.7. Elektrivarustus.**

Kavandatavate kinnistute elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Tehnilistele Tingimustele Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond nr 119846 11.07.2007

Vastavalt Tehnilistele Tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud maa-ala varustada elektrienergiaga planeeritud kompleksalajaamast 10 kV maakaabelliiniga Hundimäe 10/0,4 kV alajaamast Rapla-Alu 10 kV fiidritl.

Planeeritud teele on määratud servituudid 1+1 m 10,0 kV ja 0,4 kV kaabelliinidele,

Planeeritud kinnistute piirile on ette nähtud paigaldada liitumiskilp/transiitkilp koos kahetariifse arvestussüsteemi ning liitumispunkti kaitsmega.

Krundi sisestuskaablid AXPK vastavalt tarbimisele.

### **3.5.8. Välisvalgustus**

Planeeringuala teede valgustamiseks paigaldatakse 70 W Na-lampidega valgustit 5 m kõrgustel metallmastide. Normeeritud valgustustihedus on 10 Lx. Välisvalgustuse toiteks ja lülitamiseks paigaldatakse alajaamade juurde välisvalgustuse lülitus-jaotusseade. Välisvalgustuse lülitamiseks kasutatakse digikellaga hämaralülitit. Öötundidel lülitatakse osa välisvalgustusest välja.