

**HUVITATUD ISIK**

**Tallmar OÜ**  
[maarek@uksepartner.ee](mailto:maarek@uksepartner.ee)  
505 8106

**OBJEKT**

**Ülejõe tn 8**  
Rapla linn  
Rapla vald  
Raplamaa

**ÜLEJÕE KINNISTU DETAILPLANEERING  
DP**

**PROJEKT**

DP004  
DP

**Mereno Ehitus OÜ**  
Reg.nr. 12783480  
MTR EEP004179  
Võsa 33-16  
79514 Rapla  
Rapla vald  
Raplamaa

**PROJEKTIJUHT**

**Taavi Tuisk**  
518 8987  
[merenoehitus@gmail.com](mailto:merenoehitus@gmail.com)

**ARHITEKT, PLANEERIJA:**

**Jelena Truusa**  
[jelenatruusa@hotmail.ee](mailto:jelenatruusa@hotmail.ee)

Mai 2021

# 1. SISUKORD

<b>Tiitelleht.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Sisukord .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Olemasolev olukord .....</b>	<b>3-5</b>
2.1 Kinnistu maakatastri väljavõte .....	3
2.2 Situatsiooniskeem.....	4
2.3 Olemasolev olukord /kitsenduste kaart.....	4
2.4 Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust.....	5
<b>3. Seletuskiri .....</b>	<b>6-12</b>
3.1 Üldosa.....	6
3.1.1 Üldandmed .....	6
3.1.2 Alusdokumendid .....	7
3.1.3 Olemasolev asendiplaaniline olukord/planeeringuala.....	7
3.1.4 Detailplaneeringu seosed üldplaneeringuga.....	7
3.2 Planeerimisettepanek .....	7
3.2.1 Krundijaotus.....	7
3.2.2 Planeeringulahenduse põhjendus .....	7
3.2.3 Ehitusõigus .....	8
3.2.4 Liikluskorraldus ja parkimine.....	8
3.2.5 Piirangud ja servituudid .....	8
3.2.6 Keskkonnakaitse, haljastus .....	8
3.3 Tehnovarustus .....	8
3.3.1 Vesivarustuse välisvõrk .....	8
3.3.2 Kanalisatsiooni välisvõrk.....	9
3.3.3 Elektrivarustus .....	9
3.3.4 Side.....	9
3.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	9
3.5 Tuleohutuse abinõud .....	10
3.5.1 Tuleohutusele esitatavad nõuded.....	10
3.5.1.1 Alus- ja normdokumendid .....	10
3.5.2 Tuleohutuse kirjeldus.....	10
3.5.3 Tuletõrje veevarustus .....	10
3.6 Planeeringuala tehnilised näitajad .....	10
3.7 Lisanduvad joonised .....	11

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 MAAKATASTRI VÄLJAVÕTE

## KIIRPÄRING MAAKATASTRIST

Väljatrüki kuupäev 26.08.2020



Tunnus	67001:002:0018
Aadress	Ülejõe tn 8
Sihtnumber	79513
Asustusüksus	Rapla linn
Omaavalitsus	Rapla vald
Maakond	Rapla maakond
Registreerimise aeg	25. november 2003. a.
Muudatuste registreerimise aeg	29. aprill 2020. a.
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	3436 m <sup>2</sup>
Ruumikuju pindala	3436 m <sup>2</sup>
Haritav maa	
Looduslik rohumaa	2687 m <sup>2</sup>
Metsamaa	749 m <sup>2</sup>
Õuema	
Muu maa	
Registrios	2340837
Möödistamise aeg	16. oktoober 2003. a.
Möödistaja	Osahing Rapla Maamöödubüroo
Moodustamise viis	möödistatud, transformeeritud
Hinnatsoon	<a href="#">H0670002</a> 100%
Viljakustsoon	
Katastripidaja märked	-

Püsiliik <https://xgis.maaamet.ee/ky/67001:002:0018>

ÜLEJÕE KINNISTU DETAILPLANEERING  
DP DP004 november 2020

Ülejõe tn 8, Rapla linn, Rapla vald, Raplammaa

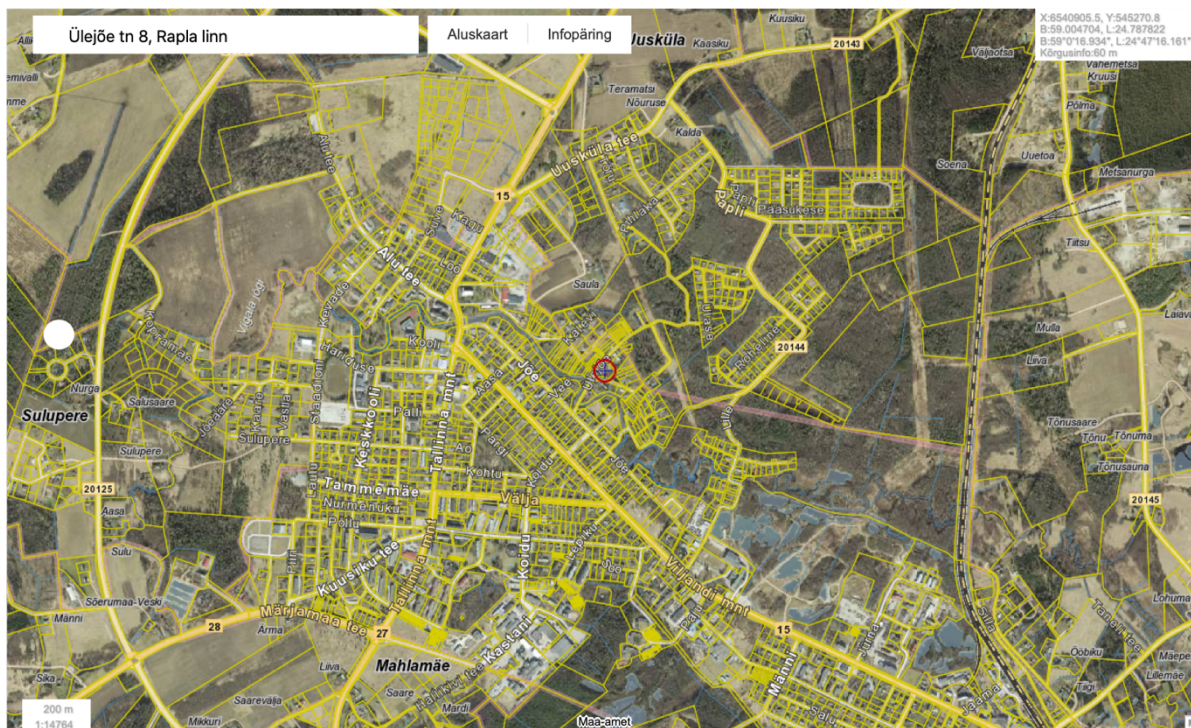
Tehniline teostus, projektijuht:  
Arhitekt, planeerija:

**Mereno Ehitus OÜ**  
**Taavi Tuisk**  
**Jelena Truusa**

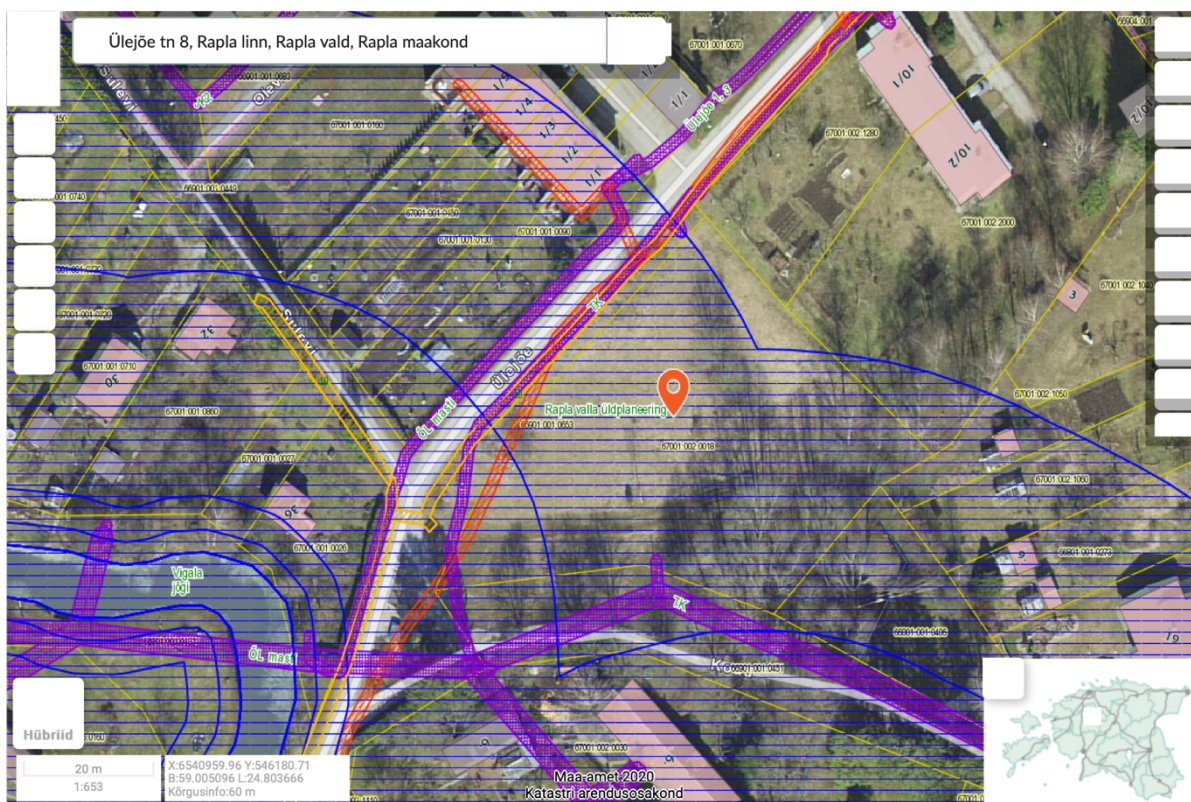
518 8987  
518 8987  
5822 7060

[merenoehitus@gmail.com](mailto:merenoehitus@gmail.com)  
[merenoehitus@gmail.com](mailto:merenoehitus@gmail.com)  
[jelenatruusa@hotmail.ee](mailto:jelenatruusa@hotmail.ee)

## 2.2 SITUATSIOONISKEEM



## 2.3 OLEMASOLEV OLUKORD / KITSENDUSTE KAART



**ÜLEJÕE KINNISTU DETAILPLANEERING**  
DP DP004 november 2020

Tehniline teostus, projektijuht:  
Arhitekt, planeerija:

**Mereno Ehitus OÜ**  
**Taavi Tuisk**  
**Jelena Truusa**

518 8987  
518 8987  
5822 7060

[merenoehitus@gmail.com](mailto:merenoehitus@gmail.com)  
[merenoehitus@gmail.com](mailto:merenoehitus@gmail.com)  
[jelenatruusa@hotmail.com](mailto:jelenatruusa@hotmail.com)

Ülejõe tn 8, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

## 2.4 VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST



### 3. SELETUSKIRI

#### 3.1 ÜLDOSA

---

Detailplaneeringu eesmärk on jaotada Ülejõe tn 8 katastriüksus kolmeks pere-elamumaaks, määrata hoonestusala, seada ehiotusõigus ja tingimused ühest elamust ja 1 abihoonest koosneva kolme pere-elamuansambli rajamiseks ning neid teenindava tehnilise taristu kavandamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse liikluskorraldus ja parkimine ning seatakse tingimused heakorra ning haljastuse kujundamiseks.

#### 3.1.1 ÜLDANDMED

TÖÖ NIMETUS:

### ÜLEJÕE KINNISTU DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERINGUST HUVITATUD ISIK (kinnistu valdaja):

Tallmar OÜ  
[maarek@uksepartner.ee](mailto:maarek@uksepartner.ee)  
505 8106

KINNISTU ANDMED

Maakond:	Rapla maakond
Omavalitsus:	Rapla vald
Asutusüksus:	Rapla linn
Lähiaadress:	Ülejõe tn 8
Tunnus:	67001:002:0018
Sihtotstarve:	elamumaa 100%
Pindala:	3436 m <sup>2</sup>

PROJEKTEERIJA

Projekti koostaja:	Mereno Ehitus OÜ Reg.nr. 12783480 Viljandi mnt 6, 79511 Rapla, Raplammaa <a href="mailto:merenoehitus@gmail.com">merenoehitus@gmail.com</a> 518 8987
Projektijuht:	Taavi Tuisk <a href="mailto:merenoehitus@gmail.com">merenoehitus@gmail.com</a> 518 8987
Arhitekt/Planeerija:	Jelena Truusa <a href="mailto:jelenatruusa@hotmail.ee">jelenatruusa@hotmail.ee</a>

### 3.1.2 ALUSDOKUMENDID

Alusdokumendid (lisatud projekti dokumentide konteinerisse)

- Jaagu Kinnisvara OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega, töö nr 2019-118, 4.10.2019
- Maakatastri kiirpäring, 26.08.2020
- Koostööleping Rapla Vallavalitsusega

### 3.1.3 OLEMASOLEV ASENDIPLAANILINE OLUKORD / PLANEERINGUALA

Detailplaneeritav ala asub Rapla linnas Ülejõe ja Kodu tänava ristmiku nurgas, Vigala jõe läheduses. Planeeringuga on hõlmatud Ülejõe tn 8 maaüksus (67001:002:0018; pindala 3436m<sup>2</sup>, millest 749m<sup>2</sup> on metsamaa ja 2687m<sup>2</sup> looduslik rohuma). Planeeritaval maa-alal ei ole hoonestust ega ehitisi. Olemasolev maakasutuslik sihtotstarve 100% elamumaa.

Kinnistu loode ja lõuna piiride juures on tänavamaa, ülejäänud külgedel naaberkinnistud. Kinnistut katab peamiselt rohuma, kagu osas on osaliselt kehvas seisus kõrghaljastus. Maapind on suhteliselt tasane, kerge kaldega põhjast lõuna poole. Kõrgusmärgid jäävad 59.45...60.51 abs vahele.

### 3.1.4 DETAILPLANEERINGU SEOSD ÜLDPLANEERINGUGA

Ülejõe tn 8 kinnistul on olemas aastast 2003 kehtiv detailplaneering: „Rapla Ülejõe ja Kodu tn nurgakrundi detailplaneering“, projekteeija A.Ringo (Väärtnõu ja Ringo arhitektuuribüroo), millega kavandati tolleaegsete katastriüksuste alale 5 boksiga ridaelamu.

Rapla valla üldplaneeringus (kehtestatud a 2011) on arvestatud aastal 2003 kehtestatud detailplaneeringuga ja seega on Ülejõe tn 8 üldplaneeringujärgne juhtotstarve pere-ja ridaelamu maa.

Käesoleva Ülejõe tn 8 detailplaneeringuga kavandatakse ümber ridaelamu rajamiseks ettenähtud maaüksus ja kinnistu jaotatakse kolmeks pere-elamumu krundiks.

Planeeringulahendus vastab Rapla valla kehtivale üldplaneeringule ja vastab üldplaneeringus seatud üldisi arengueesmärke ja ülesandeid. Planeeringulahendus vastab kehtivale Rapla valla üldplaneeringule.

## 3.2 PLANEERIMISETTEPANEK

---

### 3.2.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga nähakse ette 3 pere-elamumaa moodustamine Ülejõe tn 8 kinnistu jagamise teel. Pere-elamumaa kruntide suurused on 1144m<sup>2</sup>, 1139m<sup>2</sup> ja 1153m<sup>2</sup>. Igale krundile on kavandatud 1 elamu ja 1 abihoone.

### 3.2.2 DETAILPLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS

Planeeringuga kavandatavate pere-elamute rajamisega tagatakse lähipiirkonna ehitusliku miljöö säilimine, tihendatakse linnaruumi ning sealjuures heakorrastatakse võsastunud tühermaa.

### 3.2.3 EHITUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse kruntidele hoonestusala, antakse neile ehitusõigus - ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 250m<sup>2</sup>. Väikeehitisi (ehitisealuse pindalaga alla 20m<sup>2</sup>) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Hoonete lubatud kõrgused on üksikelamutel 8m ja abihoonetel 5m. Katuste kaldenurgaks on 20-45°.

Hoonete katuseharja suund soovitavalt paralleelne või risti tänavaga. Hoonete välisviimistluses kasutada traditsioonilisi materjale: puit, krohv, kivi, viimistlusplaadid, profiilplekk, klaas.

Lubatud ei ole rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpargil.

Kinnistute piirdeaedade lahendus on traditsiooniline: tänavapoolseks piirdeaiaks on puitlipp- või võrkaed koos hekiga, naaberkinnistute poolsed piirded rajatakse võrk-, hekk või puitlippaedadena. Piirdeaedade lubatud kõrgus 1,2-1,5m maapinnast. Piirdeaedadele on ette nähtud üks sõiduvärv ja üks jalgvärv. Hoonete juurde on ettenähtud sissesõidutee ja parkimisplatsi rajamine.

### 3.2.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeritav ala jääb Ülejõe ja Kodu tänava äärde. Kruntide nr 1 ja 2 ligipääsu tee on Ülejõe tänavalt ja krundi nr 3 ligipääs Kodu tänavalt.

Üksikelamu kruntidele nähakse ette parkimine vähemalt 2 sõiduautole, parkimine lahendatakse ainult kinnistuseselt.

### 3.2.5 PIIRANGUD JA SERVITUUDID

Kruntide hoonestusala kaugus naaberkinnistute piiridest vähemalt 4m, Ülejõe tn 10/1 ja 10/2 kinnistute piiridest vähemalt 8m (kohaldub krundile 2 ja 3). Planeeringut läbiva elektri õhuliini kaitsevöönd 5m kaabli teljest ja maakaablil 2m kaabli teljest, maa-ala läbivate torude kaitsevöönd 2m toru teljest. Krundile nr 1 ulatub Vigala jõe kaitsevöönd 50m.

### 3.2.6 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rapla valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse üle jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Tänavamaa külgalad kaetakse mullaga ja külvatakse muru. Kõrghaljastust ei ole tänavamaale ette nähtud. Elamukrundi haljastus lahendatakse elamu projekti mahus asendiplaanil.

## 3.3 TEHNOVARUSTUS

---

### 3.3.1 VESIVARUSTUSE VÄLISVÕRK

Planeeringuala veevarustus lahendatakse Rapla ühonorustikega liitumisega, torustike omanik on AS Rapla Vesi. Krundi nr 2 juures on olemasolev liitumispunkt. Kruntide nr 1 ja 3 perpsektiivne lahendus oleks liituda Kodu tänava torustikuga, liitumispunkti saamiseks tuleb omanikul võtta Rapla Vesi AS-lt tehnilised tingimused ja vastavalt ettenähtud nõuetele/tingimustele tellida



liitumispunkti väljaehitus, kas Rapla Vesi AS-lt või vastavat ehitustööde litsentsi omavalt ettevõttelt. Kõik ehitustööd tuleb kooskõlastada Rapla Vesi AS-ga.

### 3.3.2 KANALISATSIOONI VÄLISVÕRK

Planeeringuala reoveekanaliseerimine lahendatakse Rapla ühiskondlike organisatsioonidega liitumisega, torustike omanik on AS Rapla Vesi. Kruntide juures on olemasolevad liitumiskaevud, vajadusel taodelda torustike omanikult tehnilised tingimused liitumiseks. Kõik ehitustööd tuleb kooskõlastada Rapla Vesi AS-ga.

### 3.3.3 ELEKTRIVARUSTUS

Ülejõe tn 8 kinnistu juures, põhjapoolses nurgas, on olemasolev liitumiskilp. Olemasolevast liitumiskilbist saadakse liitumispunkt kruntidele nr 1 ja 2, võimalusel ka krundile nr 3. Alternatiivina võib krundile nr 2 ja 3 taodelda uue liitumispunkti krundi nr 3 ees olevale mastile, liitumispunkti saamiseks tuleb omanikul võtta Elektrilevilt tehnilised tingimused ja vastavalt ettenähtud nõuetele/tingimustele tellida liitumispunkti väljaehitus, kas Elektrilevilt või vastavat ehitustööde litsentsi omavalt ettevõttelt. Kõik ehitustööd tuleb kooskõlastada Elektrileviga.

### 3.3.4 SIDE

Planeeringuala ääres Ülejõe tänaval on side maakaabel. Sideühenduse võib teha maakaabliga liitumisega või vajadusel õhulevi kaudu. Maakaabliga liitumisel tuleb taodelda sidekaabli omanikult tehnilised tingimused liitumiseks.

## 3.4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

---

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadusest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

#### JÄLGITAVUS

Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid, mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

#### NAABRUSKONNAD

Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab, et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

#### AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUS

Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

#### VARJUMISKOHAD

Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne projekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

## ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE

Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgset läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

## KOOSTÖÖPÕHIMÕTE

Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt. Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

## 3.5 TULEOHUTUSE ABINÕUD

---

### 3.5.1 TULEOHUTUSELE ESITATAVAD NÕUDED

#### 3.5.1.1 ALUS- JA NORMDOKUMENDID

Tuleohutuse osas planeeringualal ja hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a. määrusega nr. 97 “Nõuded ehitusprojektile”.

Normdokumendid:

1. EVS 812-2:2014/AC:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonüsteemid
2. EVS 812-3:2018/AC:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 3: küttesüsteemid
3. EVS 812-6:2012/AC:2016/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
4. EVS 812-7:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

### 3.5.2 TULEOHUTUSE KIRJELDUS

Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoone tuleohutusklass on TP3. Hoonestusala miinimumkaugus naaberkiinnistute piiridest on 4m. Naaberkiinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8m.

### 3.5.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus, mis tagab kustutusvee normvooluhulga min. 10 l/s 3h jooksul (vastavalt EVS 812-6:2012/AC:2016/A2:2017 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus), saadakse Rapla linnas, Karja ja Jõe tänava ristmikul asuvast hüdrantist. Hüdrandi kaugus Ülejõe tn 8 kinnistust ~275m.

## 3.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

---

Planeeringuala suurus 3436m<sup>2</sup>.

Planeeritud krundid:

### Krunt nr 1 – Ülejõe tn 8-1 (planeeritav aadress)

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>: 1144  
Ehitusalune pind: 250

ÜLEJÕE KINNISTU DETAILPLANEERING  
DP DP004 november 2020

Ülejõe tn 8, Rapla linn, Rapla vald, Raplamaa

Tehniline teostus, projektijuht:	<b>Mereno Ehitus OÜ</b>	518 8987	<a href="mailto:merenoehitus@gmail.com">merenoehitus@gmail.com</a>
Arhitekt, planeerija:	<b>Taavi Tuisk</b>	518 8987	<a href="mailto:merenoehitus@gmail.com">merenoehitus@gmail.com</a>
	<b>Jelena Truusa</b>	5822 7060	<a href="mailto:jelenatruusa@hotmail.ee">jelenatruusa@hotmail.ee</a>

Täisehituse %: 22  
Maa sihtotstarve: pereelamu maa 100%  
Eluhoonete arv krundil: 1  
Abihoonete arv krundil: 1  
Min. parkimiskohtade arv: 2

#### **Krunt nr 2 – Ülejõe tn 8-2 (planeeritav aadress)**

Kinnistu suurus m2: 1139  
Ehitusalune pind: 250  
Täisehituse %: 22  
Maa sihtotstarve: pereelamu maa 100%  
Eluhoonete arv krundil: 1  
Abihoonete arv krundil: 1  
Min. parkimiskohtade arv: 2

#### **Krunt nr 3 – Ülejõe tn 8-3 (planeeritav aadress)**

Kinnistu suurus m2: 1153  
Ehitusalune pind: 250  
Täisehituse %: 22  
Maa sihtotstarve: pereelamu maa 100%  
Eluhoonete arv krundil: 1  
Abihoonete arv krundil: 1  
Min. parkimiskohtade arv: 2

### **3.7 LISANDUVAD JOONISED**

---

DP-1 Tugiplaan (geoalus)  
DP-2 Põhijoonis  
DP-3 Tehnovarustus

Koostas: **Jelena Truusa**