



Töö nr: S 2208/21

Huvitatud isik: OÜ Elufilm
svensoiver@gmail.com

Planeeringu algataja: Rapla Vallavalitsus
rapla@rapla.ee

RATSAKOOLI DETAILPLANEERING Väljataguse küla, Rapla vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeeringu koostaja: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

Vastutav spetsialist: Jarek Ruljand
Volitatud arhitekt tase VII

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	4
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Rapla valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	10
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	11
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.....	12
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	14
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	14
4.3.2	Haljastus	15
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	16
4.3.4	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	16
4.3.5	Õhureostus ja müra	16
4.4	TULEOHUTUS.....	17
	TEHNOVÕRGUD	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.5	TEHNOVÕRGUD.....	18
4.5.1	Üldosa.....	18
4.5.2	Veevarustus	18
4.5.3	Kanaliseatsioon	18
4.6	ELEKTRIVARUSTUS.....	18
4.7	SIDEVARUSTUS.....	19
4.8	SOOJUSVARUSTUS	19
4.9	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	19
4.10	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.....	19
4.11	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
4.12	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	20
4.13	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	20
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	1

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Rapla Vallavalitsuse 14. juuni 2021 korraldus nr 329 „Detailplaneeringu algatamine“
- RATSAKOOLI DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD. Koostatud vallaarhitekt Cerly-Marko Järvela poolt 09.06.2020;

Tühikalda kinnistu paikneb osaliselt Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala piiril, mis on kehtivas Rapla valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks. Hoonestuse tihedus planeeritaval ala ja selle kontaktvööndis määrab detailplaneeringu koostamise vajalikkuse. Samuti tingib kavandatav hoonestus- ratsa- ja puhketalu - detailplaneeringu koostamise vajaduse. Koostatud detailplaneering vastab Rapla valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Rapla valla üldplaneering (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Tühikalda maa-ala plaan, koostatud OÜ Rapla Maamöödubüroo poolt 18. juunil 2021, töö nr 21-0109

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ratsa- ja puhketalu kompleksi rajamine ja selleks ehitusõiguste määramine maneeži, tallide, majutushoone, elamu, teenindavate rajatiste ning hoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanne on ehitusõiguste, üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava ala suurus on 6,02 ha.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Väljataguse külas asuvat Tühikalda katastriüksust (katastritunnus 66904:003:0377). Planeeritava ala pindala on 60 200 m², maakasutuse sihtotstarve 100 %

maatulundusmaa (M). Planeeritav krunt asub osaliselt Rapla valla üldplaneeringuga määratud Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala piiril.

Planeeritav katastriüksus külgneb läänes T 27 Rapla-Järvakandi-Kergu teega (tugimaantee), idapiiril asub T 20225 Väljataguse tee (kõrvalmaantee). Planeeritava krundi kagu- ja lõunapiiril paikneb kohalik Suurearu – Sillakõrtsu tee. Planeeritavat ala läbib 10kV elektri õhuliin.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal hooneid ega rajatisi. Planeeringuala ümbritsevatest teedest teisel pool asuvad krundid on ida ja lõunakaares hoonestatud. Läänepool olevad maaüksused on hoonestamata põllu- ja heinamaad. Detailplaneeritava ala lähiümbruse asustus on piirkonnale omane- hoonestusalade vahekaugused 50-100 meetrit.

Rapla keskasulast on planeeritav ala umbes 2.5 kilomeetri kaugusel lõuna suunas. Planeeringuala paiknemine riigitee nr T27 Rapla- Järvakandi- Kergu ja Väljataguse tee vahetus läheduses loob head võimalused ligipääsuks praktiliselt igast ilmakaarest.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Ühtlane kerge kalle on lõunast põhjasuunda. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 56.00 meetrit. Kõrgemad kohad on katastriüksuse idaosas olevas metsatukas- absoluutne kõrgus kuni 59.00 meetrit, madalamad kohad on ala edelanurgas ca 53.50 meetrit.

Kõlvikuliselt koosneb Tühikalda katastriüksus haritavast maast (5.38 ha), looduslikust rohumaast (0.04 ha) metsamaast (0.6 ha) ning muust maast (0.03 ha).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu. Krundi lõunaosas asub vastavalt Rapla Maakonnaplaneeringule 2035+ rohevõrgustiku ala (10 kV õhuliinist lõunas).

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeringuala lõunaosa läbib idast läände 10kV õhuliin. Keskpingeliinil on 10 meetri laiune kaitsevöönd.

Planeeritaval alal on riigiteede nr 27 Rapla- Järvanandi- Kergu ja 20225 Väljataguse tee kaitsevööndid (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Tühikalda Väljataguse küla Rapla vald Rapla maakond	60 200	66904:003:0377	Maatulundusmaa 100%	OÜ Elufilm

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritava ala idaosas on metsatukk. Ülejäänud alal on põllumaa. Krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala tasane- kõrguste vahe on kuni 1 meetri. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 56.00 meetrit. Kõrgemad kohad on katastriüksuse idaosas olevas metsatukas- absoluutne kõrgus kuni 59.00 meetrit, madalamad kohad on ala edelanurgas ca 53.50 meetrit.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale põhjast, Väljataguse teelt.



Foto 2. Vaade Tühikalda maaüksusele loodest, Rapla-Järvakandi-Kergu teelt. Taamal krundil asuv metsatukk.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Tühikalda katastriüksus asub Väljataguse külas, vahetult riigiteede T 27 Rapla-Järvakandi-Kergu teega (tugimaantee) ja T 20225 Väljataguse tee (kõrvalmaantee) vahelisel alal. Rapla alevikeskus asub linnulennult ca 2.5 km. Kaugusel. Katastriüksus on kolmnurga kujuline, pikkusega ca 0.5 kilomeetrit ning laiusel lõunaosas ca 0.2 kilomeetrit. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on:

1. Kinnistule ehitusõiguse määramine
2. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Rapla vallas, Väljataguse külas. Planeeringuala piirneb lõunas kohaliku Suurearu- Sillakõrtsu teega. Läänes piirneb krunt Rapla- Järvakandi – Kergu teega (katastritunnus 66904:003:0398; transpordimaamaa), idas on Väljataguse tee (katastritunnus 66904:003:1540; transpordimaamaa). Seega on planeeritava ala kontaktvööndis teemaa lõunas, idas kui ka läänes. Krundi põhjapiiril on Posti katastriüksus (maatulundusmaa; 2664 m²; 66904:003:0391), mis ei ole hoonestatud.

Mõned katastriüksused planeeringuala ida- ja lõunapiiride lähiümbruses on hoonestatud ning on moodustunud väiksem kompaktsema hoonestusega asum. Suurearu – Sillakõrtsu teemaa lõunapoolne piir on Väljataguse ja Juula küla lahkmejooneks. Lennukõrguselt vaadates domineerivad Tühikalda katastriüksuse idapoolses ümbruses põllu- ja rohumaad, läänepoolsetel aladel metsatukad, põhjas, kagus ja lõunas mõned majapidamised. Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud detailplaneeringuid.

Planeeringuala lähivööndis olev hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline– üksikelamud koos abihoonetega, hoonete vahekaugused 50 – 100 meetrit. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik. Esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilisi maaelamuid. Tühikalda kinnistu detailplaneeringuga kavandata hoonestus ei peaks olulisel kujul haakuma kontaktvööndis väljakujunenud hoonetega kuna alad ei ole koos vaadeldavad. Käesolevaga planeeritav hoonestus jääb olemasolevate majapidamiste poolt vaadelduna osaliselt loodusliku kõrghaljastuse varju. Vaatamata sellele järgib Ratsakooli detailplaneeringuga kavandatu antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja arhitektuuritavasid. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad ratsabaasi spordi-, elu- ja abihooned ning nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita kahjulikke mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala hoonestamine.

Ratsakooli rajamine saab olema oluliseks koha väärtust tõstvaks teguriks ning ala tõmbekeskuseks. Ratsabaasi on võimalik kasutada nii sportlikeks tegevusteks, teraapias aga ka lihtsalt vaba aja veetmise kohana. Hästi lahendatud baas koos ümbritseva keskkonnaga loob head võimalused elanike vabaaja veetmiseks ning muutuvad meelepäraseks sihtkohtadeks ümbritseva ala elanikele. Kavandataval tegevusel on positiivne sotsiaal-majanduslik mõju.

Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbritsevatel teedel.

Analüüsid ümbritseva ruumi mõjusid planeeritud ratsakoolile, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii kavandatavatele tegevustele kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodud analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Tühikalda kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse väljapoole kommunikatsioonide kaitsevööndeid (10 kV õhuliin). Välditakse hoonestuse kavandamist teede kaitsevöönditesse, samas on see mõne hoone puhul vältimatu. Hoonestusala kavandatakse krundi põhjaossa. Planeeringuga on kavandatud ratsatalu kompleks. Hoonete kasutusotstarbed määravad suuresti ka selle arhitektuuri- katusekalded ja hoonete kõrgused. Hooned projekteeritakse võimalikult maalähedastena. Moodustatavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku- põhihooned (külalistemaja, üksikelamu, maneež ja hobusetall) koos neid teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega. Krundil jääb visuaalselt domineerima maneež ja hobusetall, ka metsatukk, teised projekteeritavad hooned paigutatakse sellest lähtuvana.

4.1.4 Kooskõla Rapla valla üldplaneeringuga

Rapla valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid ja tingimused detailplaneeringute koostamiseks.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

5.1.4. Tingimused detailplaneeringute koostamisel

- eelistada uut elamualadel üldjuhul madaltihedat hoonestust;
- käsitleda kõrghaljastusega alasid haljasala ja parkmetsana;
- hoonestusalade laiendamisel ei tohi kavandatav hoonestus lõigata läbi rohevõrgustiku koridore;

- määratud maakasutuse juhtotstarve peab üldplaneeringuga moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast;
- avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) peab moodustama reeglina vähemalt 20% planeeritavast alast, mida võib põhjendatult erandkorras vähendada;
- uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel peab eelistama keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- parkimine tuleb lahendada omal kinnistul, parkimise kavandamisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2003 ning järgnevalt:
 - o korruselamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - o ridaelamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - o eramud – vähemalt 3 kohta korteri kohta.

5.4. Arendustegevus Rapla valla hajaasustus-aladel

Rapla valla hajaasustatud aladel on üldiselt ehitamise aluseks projekteerimistingimused.

Hajaasustusse võib rajada elamuid, keskkonda mittekahjustavaid tootmis- ja laohooneid, samuti elamuga liituvaid väikesi töökodasid ja teisi väikeettevõtlusega seotud kodusid. Vajadusel tuleb koostada äri- ja tootmistegevusele keskkonnamõju eelhindang.

Hajaasustusse ehitamisel tuleb maaomanikul arvestada piirangutega, mis tulenevad muinsus- ning looduskaitsealustele objektidele kehtestatud nõuetest ja nende kaitsevöönditest. Samuti piiranguid, mis on kehtestatud teiste Eesti Vabariigi seadustega (näiteks: veekaitsevööndid, ehituskeelualad jne). Lisaksneile piirangutele tuleb ehitustegevuses lähtuda /...../, samuti käesolevast üldplaneeringust, mis reguleerib planeerimis- ja ehitustegevust Raplavallas.

- Hajaasustuses on üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit, mille õueala suuruseks on kuni 10% katastriüksuse pindalast. Õueala moodustamisel juhinduda antud territooriumi lähiehitistest väljakujunenud õuealade suurusest ja kaugusest üksteisest. Hajaasustusse rajatavate elamuansamblite omavaheline kaugus peab olema üldjuhul 100 m või rohkem. Teatud juhtudel (perspektiivsete kruntide suurusest ja omavahelisest kaugusest tulenevalt) on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist.

/...../

- Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtotstarvet. Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik. Ehitamisel tuleb arvestada naabruskonna ehitustavade ja loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb pinnavormide suuremaid muutmisi.











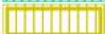




Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist:

- maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusena on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktse hoonestuse tunnustega asum.
- väärtuslikele maastikele ehitamisel;
- põhi- ja tugimaanteedest ning raudteest mõlemale poole jäävas 200 m laiuses vööndis;

Planeeringulahendus on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Rapla (kaart Alu-Valtu-Rapla) üldplaneeringust kuni 2025.

Planeeritav maakasutus	
	EV Pere- ja ridaelamumaa
	EK Korterialamumaa
	B/AV Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
	TT/TL Tootnismaa
	AA Üldkasutatava hoone maa
	PP Puhke- ja virgestusmaa
	OJ Jäätmeoidla/ jäätmekäitluse maa
	HP/HL Haljasala ja parkmetsa maa
	LT Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa
	K Kalmistumaa
	Supelranna maa
Planeeritavad teed	
	Riigimaantee ja teekaitsevöönd
	Kohalik tee ja teekoridor
	Kergliiklustee
	Jalgtee
	Matkarada

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-45⁰;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: Maneež ja tall 12 m, elamu ja külalistemaja 9 m
abihooned 7 m;

Välisviimistlus: vaba

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Stiil: Kavandatavad hooned peavad järgima ratsa- ja turismitalu parimat arhitektuuri, mis peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Suuremahulised hooned on soovitatav visuaalselt liigendada. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlus materjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Kavandavad hooned peavad moodustama arhitektuurse ansambli. Välisviimistluses on peafassaadidel arhitektuurseks ilmestamiseks soovitatav kasutada kombineeritud väärkaid viimistlusmaterjale (näiteks krohv kombineeritud tellisega või puit kombineeritud õhekrohviga). Hoonete värvilahendus antakse ehitusprojektides. Kohustuslikud ehitusjooned ei ole määratud.

Hooneid planeeritavatel kruntidel ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 0 – 45⁰, lubatud on parapett lahendusega lamekatused, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse maastiku struktuurist.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Soovitatav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Valitavad fassaadimaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja arhitektuur sobiv. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada puitu, vineeri, klaasi, betooni, krohvi, profiilplekki ja sileplekki (sandwitchpaneel). Hooned liigendada erinevate materjalide ja/või toonidega. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekate toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid – puittarad, punutud või PVC keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,8 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga ning funktsionaalsus.

- Tehnilised kommunikatsioonid rajada maa-alustena.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kaheks krundiks- Tühikalda katastriüksusest eraldatakse krunt kergliiklustee rajamiseks.

Olemasolev Tühikalda kinnistu pindalaga 60200 m² jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Tühikalda; pindalaga 54100 m², sihtotstarbega 75 % maatulundusmaa (MP) 25% kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK);
- Pos.2: Ratsakooli tee; pindalaga 6100 m², sihtotstarbega 100 % kergliiklusmaa (LK)

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised parapett katused, viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Kavandatavatel põhihoonetel- külalistemajal, üksikelamul ja hobusetallil on soovitatav viilkatus kaldega 30-45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Lubatud on tehismägede ja müratõkke valli püstitamine kõrgusega kuni 3 meetrit.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Tühikalda	54100 m ² 75% MP 25% ÜK	12	3350 m ²	Maneež ja tallid 12 m; Teised hooned 9 m	0 – 45 ⁰
Ratsakooli tee	6100 m ² 100% LK	-	-	-	-

Kavandatavate ehitiste spetsifikatsioon

Tabel 2

<i>TÄHIS JONISEL</i>	<i>EHITISE NIMETUS</i>	<i>LIGIKAUDNE EHI- TISEALUNE PIND m²</i>	<i>KASUTUSOTSTARVE</i>	<i>MÄRKUSED</i>
1	PEAHOONE	300	KÜLALISTEMAJA	HOONE
2	PARKLA 10-LE AUTOLE JA 2-LE BUSSILE	EI MÄÄRATA	PARKLA	RAJATIS
3	TIIK JA ROTUND	EI MÄÄRATA	VEEHOIDLA	RAJATIS
4	AUTOKARAVANI PARKLA (KUNI 3 KOHTA)	EI MÄÄRATA	PARKLA	RAJATIS
5	SAUNAMAJA	100	ABIHOONE	HOONE
6	ABIHOONE	100	ABIHOONE	HOONE
7	LASTE MANGULINNAK	EI MÄÄRATA	MUU PUHKERAJATIS	RAJATIS
8	MANEEŽ	1500	MANEEŽ	HOONE
9	VÄLIMANEEŽ	EI MÄÄRATA	HOBUSTE KOPPEL	RAJATIS
10	HOBUSETALL KOOS TEENINDUSRUMIDEGA	700	LOOMAKASVATUSHOONE	HOONE
11	ABIHOONE	120	ABIHOONE	HOONE
12	ELAMU	300	ÜKSIKELAMU	HOONE
13	KELDER JA KASVUHOONE	100	ABIHOONE	HOONE
14	ABIHOONE	120	ABIHOONE	HOONE
15	BIOPUHASTI	EI MÄÄRATA	REOVEEPUHASTI	RAJATIS
16	PUURKAEV	EI MÄÄRATA	PUURKAEV	RAJATIS
17	KOPPEL	EI MÄÄRATA	HOBUSTE KOPPEL	RAJATIS

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 27 Rapla-Järvakandi-Kergu km 2,85-3,40 (keskmine ööpäevane liiklussagedus 1816 autot) ja 20225 Väljataguse tee km 3,02-3,42 (liiklussagedus 325 autot). Planeeritava krundi kagu- ja lõunapiiril paikneb kohalik Suurearu – Sillakõrtsu tee. Lubatud sõidukiirus teel nr 20225 on 70 km/h.

Planeeritavale krundile juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit T 20225 Väljataguse teelt.

Planeeringu põhijoonisele on kantud ning planeeringu koostamisel on arvestatud Toner-Projekt OÜ poolt koostatud teeprojektiga „Riigitee 27 Rapla-Järvakandi-Kergu tee äärse kergliiklustee põhiprojekt“.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise kaasev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

Krundi läänepiirile on kavandatud pinnasest vall- müratõke. Krundi idapiirile on reserveeritud maa kergliiklustee ehitamiseks.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud hoonete iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Lõplik parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus, arvestades lõplikku suletud brutopinda ja parkimismäärat. Kõik parkimiskohad projekteerida madala äärekiviga.

Mahasõidu ehitamiseks planeeritavale alale koostatakse ehitusprojekt. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (10x200m parempöördeks ja seoses tee kurviga erandlik 10x110m vasakpöördeks Väljataguse tee).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteega samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

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

Krundisisese läbipääsud ja ühendused peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisese liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist krundile peab olema välja ehitatud mahasõit krundile.

Kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised katted.

Planeeringualal asuvate hoonete sissekäigupiirkonnas peab olema ka võimalus jalgrataste parkimiseks lukustamisvõimalusega raami külge, soovitatavalt oleks rattaparkla kaetud ka videokaameratega. Minimaalset jalgrattakohtade arvu planeeringuga ei määrata, seda tuleb korrigeerida vastavalt rattaparklate kasutamiskiivsusele, vajadusel asendada mõni sõidukite parkimiskoht ratta parkimiskohaga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgte kavandamist.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Tühikalda katastriüksus asub vastavalt Rapla maakonnaplaneeringule 2030+ osaliselt rohelise võrgustiku alal. Tühikalda kinnistu detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Rapla Maakonnaplaneering 2030+ tingimustest, mis sätestavad arengut suunavaid keskkonnaningimusi rohelisel võrgustikul.

Planeeringuga kavandatav hoonestus ei asu rohelise võrgustiku alal. Hobuste koplid ei häiri rohelise võrgustiku funktsionaalset toimimist ega võrgustiku terviklikkust. Käesolev lahendus ei halvenda piirkonna rohevõrgustiku toimimist ning säilib keskkonna looduslik iseregulatsioon.

Ehitustegevus rohevõrgustikus ei ole otseselt keelatud kui säilib rohevõrgustiku toimivus ja planeeritud juurdepääsu teed ei lõika läbi rohekoridori.

Võib öelda, et planeeringu lahendus ei halvenda rohevõrgustiku toimivust ning säilib rohevõrgustiku ökoloogiline sidusus.

Kruntide haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud loodusliku üldmiljöö säilimine

4.3.2 Haljastus

Tühikalda kinnistu asub hajaasustuses, Alu – Rapla - Valtu tiheasustusala piiril. Planeeritava ala olemasolev haljastus on looduslik. Haljastuse kujundamiseks esitatakse lahendused ehituslubade taotlemiseks esitatavate ehitusprojektide asendiplaanidel.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksid, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Krundile kavandatud hobusetallis tekkiv hobusesõnnik kompostitakse vastavalt nõuetele ning kasutatakse väetisena. Kompostimise alad või sõnnikuhoidlad lahendatakse ehitusprojektide koosseisus arvestades Veeseadusest tulenevaid nõudeid.

Tekkiva sõnniku kogused arvutatakse vastavalt Maaelu ministri 30.09.2019 määrusele nr 73 „Eri tüüpi sõnniku toitainesisalduse arvutuslikud väärtused, põllumajandusloomade loomühikuteks ümberarvutamise koefitsiendid ja sõnnikuhoidla mahu arvutamise meetodika“

4.3.4 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.5 Õhureostus ja müra

Rajatav ratsakool ja hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et liiklusest tingitud müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

Lisaks autotranspordile on juurdepääsuks ratsakoolile toimiv ühistranspordi võrk.

Kavandamisel on kergliiklus- ja jalakäigu infrastruktuur.

Maanteelt tuleneva müra leevendamiseks võib kasutada järgmisi meetmeid:

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 30$ dB. Hoone läänepoolne välispiire oleks soovitatav projekteerida ühisiisolatsiooniga $R'w+Ctr \geq 35$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone läänepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile maanteelt tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

4.4 TULEOHUTUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) ja VI (loomakasvatushooned) kasutusviisi alla.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peab 1. tuleohuklassiga loomakasvatushoonetele tagama vajalikus koguses kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel.

Detailplaneeringu ala keskmesse kavandatakse looduslik veevõtukoht (tiik) või alternatiivina tuletõrje veemahutid (2x40m³, mille mahutavus kokku on 80m³). Mahutid või tiik tagavad kustutusvee olemasolu 10 l/sek kahe tunni vältel. Seega on kustutusvee orienteeruv vajadus 72 m³. Tuletõrje veemahutite või loodusliku veevõtukohta rajamine on kinnistu omanike (huvitatud isiku) ülesanne.

Juurdepääsutee min laiuseks on kavandatud 4 m ning see on ringikujuline, et võimaldada päästeautode manööverdamine ja ringliiklus. Platsi kavandamisel on arvestatud põhiauto pöörderaadiuseks 18,5 meetrit. Juurdepääsutee ja manööverdusplatsi kandevõime ning laiused peavad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõeldakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Erinevate kasutusotstarvetega hoonete vaheline kuja planeeritaval alal peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala pind võimaldab tagada piisavad tuleohutuskujad.

Konkreetsete hoonete projekteerimisel vastavalt kavandatavale ehitisealusele pinnale, korruselisusele, kõrgusele ja kasutajate arvule, juhendada tulepüsivusklassi määramisel eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrusest ja selle lisadest. Juhul, kui kavandatakse

hoonestust, mis nõuab täiendavaid tuleohutuslaseid meetmeid, siis tuleb need täiendavalt projekteerida ja kooskõlastada eraldi. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoonete ehitusprojektidega.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjevõrgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega (min 25 t).

4.5 TEHNOVÕRGUD

4.5.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbib 10 kV õhuliin. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.5.2 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus projekteeritavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

4.5.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on vastavalt reljeefile kas survetorustikuga või isevoolne, krundile rajatakse lokaalne bioloogiline puhasti. Biopuhastis puhastatud heitvesi immutatakse omal krundil. Heitvee kogumisüsteem lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimise ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 05.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 388912. Krundi elektrivarustuseks ehitatakse Suurearu (Rapla) alajaamast 0.4 kV maa-alune kaabelliin, mis kulgeb Pos 2 krundil. Riigiteega ristuva kaabelliini ehitamine tuleb teostada kinnisel meetodil. Planeeritava ala piirile paigaldatava soklil liitumiskilbini, millest saavad elektritoite kavandatavad ratsakooli ehitised. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja

tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.7 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.8 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojusvarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojusvarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.9 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.10 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel:

- Riigiteede nr 27 Rapla- Järvakandi- Kergu ja nr 20225 Väljataguse tee kaitsevööndid
- Elektrilevi OÜ 10kV õhuliin (10 m kummalegi poole liini)
- Kergliiklustee

4.11 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandale osapoolele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandale osapoolele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.12 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- projekteerimine
- ehitamine
- kruntide võõrandamine

Planeeringuga kavandatava tegevuse lühikirjeldus:

Kavandatav vaba aja ja spordikompleks on eesmärgiga koolitada ratsaspordihuvilisi. Ratsakoolis hakkavad toimuma teooria- ja ratsutamistunnid. Samuti on ratsabaasi võimalik kasutada nii sportlikeks tegevusteks, teraapias aga ka lihtsalt vaba aja veetmise kohana.

Käesoleva planeeringuga kavandatavad ehitised ja maa-ala suurus võimaldavad kuni 30 sporthobuse pidamise aastaringselt. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd Eesti Sporthobuste Kasvatajate Seltsiga

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

Ehitamine

Ristumiskoha ehitamiseks tuleb Transpordiametilt, EhS § 99 lg 3 alusel taotleda nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Ristumiskoha projekteerimine, ehitamine ja Transpordiametile üleandmine toimub lähtudes nõuetest.

Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud ristumiskohale (mahasõidule) teostusjooniste tellimine, vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik või ehitaja, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Ratsakooli detailplaneering

Väljataguse küla Tühikalda (66904:003:0377)

RAPLA VALD RAPLA MAAKOND

Kooskõlastava instantsi nimi	Kuupäev ja number	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse tekst	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
Tühikalda kinnistu omanik	12.11.2021.a	OÜ Elufilm Sven Soiver juhatuse liige	Detailplaneeringuga tutvunud ning seda digitaalse allkirjaga kinnitanud. Detailplaneeringu lahendusega nõus.	Digitaalne kooskõlastus Lisade kaust	
Päästeameti Lääne Päästekeskus	08.11.2021 nr 7.2-3.4/7887-4	Margo Kubjas Ohutusjärelvalve büroo nõunik Lääne päästekeskus	Kooskõlastatud Kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2302-2021-2	Digitaalne kooskõlastus, Lisade kaust	
Transpordiamet	10.11.2021 nr 7.1-2/21/13242-7	Marek Lind Juhtivspetsialist, projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus	Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Digitaalne kooskõlastus, Lisade kaust	Ratsakooli detailplaneeringu kooskõlastamine märkustega. Esitatud märkused arvesse võetud, seletuskiri korrigeeritud

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr S 2208/21

Rapla vald Väljataguse küla

Ratsakooli (Tühikalda maaüksus) detailplaneering

November 2021

Elektilevi OÜ	29.10.2021 Kooskõlastus nr 6865836418	Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaalne kooskõlastus, Lisade kaust	
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL ON TEHTUD KOOSTÖÖD JÄRGMISTE INSTANTSIDE JA ISIKUTEGA					
Eesti Sporthobuste Kasvatajate Selts	10.11.2021	Joel Jürisson Juhatuse esimees	Arvamus kavandatava tegevuse kohta	Digitaalne kiri, Lisade kaust	Kirjas toodud ettepanekud arvesse võetud.
Rahandus- ministeerium	19.10.2021 nr 14-11/6676-2	Kaia Sarnet regionaalvaldkonna asekantsler	Arvamus kavandatava tegevuse kohta	Digitaalne kiri, Lisade kaust	Kirjas toodud ettepanekud arvesse võetud.

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTE KOOSTAS ORIGINAALDOKUMENTIDE PÕHJAL: PEETER AUNAPU