

# Inomatic

Inomatic OÜ  
Äriregistri kood 1174393  
Kesktee 75, Tallinn 12113  
Tel 503 6499  
Planeerija: Ingrid Saaroja  
[inomatic@inomatic.ee](mailto:inomatic@inomatic.ee)

## Rapla linnas Nelgi ja Niidu elamuala detailplaneering

Töö nr 21057

**Huvitatud isik:**

AmEst Haldus OÜ  
Viljandi mnt 84  
79514 Rapla linn  
Rapla maakond

Huvitatud isiku esindaja:

Mery Visnu  
[info@amestinvest.ee](mailto:info@amestinvest.ee)

**Koostaja:**

Inomatic OÜ  
Ingrid Saaroja  
planeerija  
tel 666 2662

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jaanuar 2022

## I Sisukord

<b>I SISUKORD</b> .....	<b>2</b>
<b>II SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus</b> .....	<b>4</b>
3.1. Kehtiv üldplaneering .....	4
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	5
3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus .....	5
3.4. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	6
<b>4. Planeeringuga kavandatav</b> .....	<b>7</b>
4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus.....	7
4.2. Krundijaotus.....	8
4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	8
4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted .....	9
4.5. Krundi ehitusõigus.....	9
4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	10
4.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	11
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	12
4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	13
4.11. Tuleohutuse tagamine .....	15
4.12. Keskkonnakaitse abinõud .....	15
4.14. Kuritegevuse ennetamine.....	17
4.15. Servituutide vajadus.....	17
4.16. Tehnovõrkude valdajate tingimused projekteerimiseks.....	17
<b>5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel</b> .....	<b>19</b>
<b>III JOONISED</b> .....	<b>21</b>
Joonis 1. – Situatsiooniskeem .....	21
Joonis 2. – Tugiplaan      M 1:500 .....	21
Joonis 3. – Kontaktvöönd      M 1:4000.....	21
Joonis 4. – Põhijoonis      M 1:500.....	21
Joonis 5. –Tehnovõrkude koondplaan      M 1:500 .....	21
<b>IV DETAILPLANEERINGU LISAD</b> .....	<b>22</b>
Menetlusdokumendid .....	22
Ruumiline illustratsioon.....	23
Võrguvaldajate tehnilised tingimused.....	24
Puittaimestiku ja haljastuse seisundi uuring.....	25

## II Seletuskiri

### 1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks, 17.10.2016;
- Rapla Vallavolikogu 28.04.2017 otsus nr 23 „Detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011 a Rapla Vallavolikogu otsusega nr 6).
- Rapla Vallavolikogu 29.01.2004 a määrus nr 5 „Rapla valla ehitismääruse kinnitamine“.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 a määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“
- Muinsuskaitse seadus.
- Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 a määrus nr 21 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri“.
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“.
- Tuleohutuse seadus.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 18.02.2021 a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 894:2008 standard „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline möödistus, koostaja KT Geodeesia OÜ, 07.2018, töö nr 40/18.

## 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2 kinnistute jagamine üksikelamu kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse sätestamine. Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks;
- vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

## 3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus




### 3.1. Kehtiv üldplaneering

Üldplaneeringu kohasel peab uute elamukruntide suuruseks Rapla linnas olema vähemalt 1000 m<sup>2</sup>. Pere- ja ridaelamute maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud 9-10 m. Reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad. Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega. Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piires. Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.






Väljavõte Rapla valla üldplaneeringu kaardist:



#### Olemasolev

-  Pere- ja ridaelamumaa
-  Kohalik tee
-  Reovee kogumisala piir

#### Planeeritav

-  Kohalik tee ja teekoridor
-  EV Pere- ja ridaelamumaa
-  BIAV Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
-  AA Üldkasutatava hoone maa
-  PP Puhke- ja virgestusmaa

Pere- ja ridaelamumaa kruntide hoonestamiseks on antud üldplaneeringus järgmised arhitektuursed nõuded:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele asukohta.
- Nii uute hoonete projekteerimisel, kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel, tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripäras.
- Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus).
- Tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil.
- Piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aedade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk.
- Tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nn nähtavuskolmnurga.

### 3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektri madalpinge kaabel ja selle kaitsevöönd, 1 m kaablist mõlemale poole.
- Elektri keskpinge kaabel ja selle kaitsevöönd, 1 m kaablist mõlemale poole.

### 3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Rapla linna idaosas ja külgneb lõunast linna piiriga. Ala piirneb mitmest küljes olemasolevate elamumaadega – põhjas olemasolevad ridaelamud ning läänes Puukooli ja Niidu tänavate äärsed üksikelamud. Alast loodes on naabriks üldkasutatava maa kinnistu (Elmari). Üldplaneeringu kohaselt on sellele kinnistule ette nähtud üldkasutatava hoone ehitamine ning selle kõrvale (sellest põhjas olevale) kinnistule on kavandatud puhke- ja virgestusmaa. Idas külgneb ala ärimaa kinnistutega, mis on hetkel hoonestamata. Lõunas on naabriks Juula külas paiknevad maatulundusmaa kinnistud.

Planeeritavast alast 500 m põhjas on Rapla rongijaam ning läheduses on olemas ka bussipeatsed (Rapla jaam), mis paiknevad alast ca 280 m kaugusel, Viljandi mnt ääres. Lähipiirkonnas on olemas ka toidupood (Jaama Konsum) ja apteek, mis paiknevad alast ca 400 m idas. Rapla Vesiroosi gümnaasium asub 1,3 km kaugusel loodes, Viljandi maantee ääres. Lähim lasteaed on Lasteaed Naksitrallid, mis paikneb alast ca 800 m kaugusel loodes, Võsa tänaval. Rapla kesklinn on 2,5-3 km kaugusel, kus paiknevad kõik muud eluks vajalikud teenused – haigla, perearstikeskused, hambaarstid, erinevad kauplused jne.

Planeeritava ala moodustavad:

- Niidu tn 1 kinnistu (maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa), suurusega 9 370 m<sup>2</sup>, katastritunnus 67001:010:0031, mille omanik on AmEst Haldus OÜ.
- Nelgi tn 2 kinnistu (maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa), suurusega 10 772 m<sup>2</sup>, katastritunnus 67001:010:0032, mille omanik on AmEst Haldus OÜ.

Lähialana kaasatakse planeeringusse kinnistutega külgnevad tänavate maa-alad:

- 6692093 Nelgi tänav L1 (katastritunnus: 66801:001:0265);

- 6692093 Nelgi tänav L2 (katastritunnus: 66801:001:0266);
- 6692041 Niidu tänav (katastritunnus: 66901:001:0237);
- 6692048 Puukooli tänav (katastritunnus: 66901:001:0575) – osaliselt.

### 3.4. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Rapla linna idaosas ning külgneb lõunas linna piiriga. Kesklinnast on ala ca 2,5-3 km kaugusel. Maa-ala külgneb mitmest küljest tänavatega, millest mõned on olemasolevad, väljaehitatud tänavad (Niidu tn, Puukooli tn) ning teised on tänavamaa krundid, mille ulatuses tänavaid veel ehitatud pole (Nelgi tn ja osaliselt Puukooli tn). Lisaks Puukooli tänavale (läänes) on alale juurdepääs ka Tulbi tänavalt (kirdest).

Planeeritav ala külgneb mitmest küljest olemasolevate elamumaadega – põhjas on olemasolevad ridaelamumaa krundid ning läänes on olemasolevad ühepereelamute krundid. Kuna planeeritav ala külgneb vahetult olemasolevate elamumaadega ning sellele on olemasoleva tänavavõrgustiku kaudu juurdepääs ja tehnoorkudega varustamise võimalused, on see ala hästi sobiv elamupiirkonnaks. Planeeritav ala on praeguseni säilinud loodusliku rohumaana, kus kasvavad ka mõned isetekkelised puud. Samasugusena on säilinud alad planeeringuala naabruses – idas, lõunas ja loodes.

Perspektiivselt (kehtiva üldplaneeringu kohaselt) on idas paiknevad alad ette nähtud hoonestada ärihoonetega. Alast loodes paiknev kinnistu on üldplaneeringu kohaselt kavandatud hoonestada sotsiaalhoonega ning selle kõrvale on ette nähtud ühiskasutatav pargiala. Alast lõunas paiknevad maad jäävad väljapoole Rapla linna piiri ja säilivad maatulundusmaadena.

Planeeritava ala pindala on kokku 2,8 ha. Kinnistud on hoonestamata.

Olemasolevat olukorda vt täpsemalt jooniselt nr 2 „Tugiplaan“.

### 3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on praeguseni säilinud loodusliku rohumaana: Kuna alal kasvavad ka isetekkelist võsa, võib järeldada, et see on olnud mõnda aega hooldamata ning seda ei ole sel ajal põllumajandusmaana kasutatud. Nelgi tn 2 kinnistu läänepiiril, ca 3000 m<sup>2</sup> suurusel maa-alal, paikneb tihedam isetekkeline puistu. Olemasolevate Puukooli ja Niidu tänavate ääres paikneb tihe kõrghaljastus, millele on 09.05.2019 a, OÜ Metsabüroo (Pille Mäerand) poolt läbi viidud olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse seisundi uuring. Järgnev *kaldkirjas* tekst on kohandatud nimetatud uuringust.

Vastavalt uuringule on *Niidu tn 1 ja Nelgi tn 2 tänaväärsel alal üsna tihe haljastus, kus kasvavad valdavalt vanad, veidi üle 60 aasta vanused lehtpuud, mis on istutatud 1963. aastal ridadena kohalike elanike poolt. Istutusmaterjali juhuslikkuse tõttu koosnevad puuderead nii soo-, kui ka arukaskedest, mille seas on ka mõned pihlakad ja üks pärn. Umbes 15 aastat hiljem (kui kased olid veel noored ja väikeste võradega), on puude alla istutatud samuti juhuslikult loodusest hangitud istutusmaterjalist 0,5 meetrise sammuga, maleruudus, kahest puudereast koosnevad kuusehedid kaitseks tuulte ja tuiskude eest.*

*Niidu tänava äärset kuusehekki kärbiti, kuna see hakkas varjama hommikuvalgust, Puukooli tänava äärne hekk oli põhjapoolne, see lasti kärpimatult kõrgeks kasvada. Kärpimisi tehti aga ebaregulaarselt, sest iga majaomanik hoolitses oma elumaja aia ees oleva hekilõigu eest. Nii on tänaseks välja kujunenud täiesti ebahähtlases seisundis kuuskede rida, mis on kohati vaid 2 m kõrge ja kidur ning kohati isegi üle 10 m kõrguste üksikute kuuskedega, mis hõivavad lopsakate kaskede kasvuruumi.*

*Objektile jäävatest puudest on III väärtusklassi (olulisteks) hinnatud 16 puud (15 arukaske ja 1 pärn). IV väärtusklassi (väheväärtuslikeks) on hinnatud 22 puud (13 sookaske, 5 arukaske ja 4 pihlakat) ning*

mõlemad kuusehekid. Kuusehekkide säilitamine olemasoleval kujul ei ole mõistlik. Sellised seest kuivanud hekid on tuleohtlikud. Samuti on kuuse kooreürsaki levimise korral raske piiri panna kahjustuskolde levikule. Üksikute kuuskede väljavõtmisel väheneb veelgi hekina istutatud puude dekoratiivsus, sest paljastuvad allesjäävate puude kuivanud okstega või oksteta küljed. Ka ei ole kuusehekk lehtpuuhekkide kombel uuendatav nende mahasaagimise teel, kuna nad ei anna kätkest ega juurevõsu. Kui tahetakse haljastuses näha kuusehekki, siis tuleb see uuesti rajada ja kindlustada selle iga-aastane hooldusloik, mis korraldiku kuuseheki saamiseks ülioluline.

Ettepanekutena on edasiste tööde käigus silmas pidada, et esteetiliselt väärtuslikud puud, mis otseselt ei ole haigustunnustega ja ei takista planeeritavate rajatiste ehitamist, tuleks säilitada. Mida rohkem suudetakse säilitada olemasolevat puittaimestikku, seda tervislikum on elukeskkond nii inimesele, kui teistele alal levinud liikidele. Olemasolevatest puudest peaks likvideerima äärmiselt halva tüvekuju või armetu võraga puud. Kuusehekke olemasoleval kujul perspektiivset haljastuslikku rolli täitvana ei ole võimalik säilitada – seetõttu tuleks need olemasolevad likvideerida. Kui vajadus dekoratiivse kuuseheki järel on olemas, on see suhteliselt kiiresti taastekitav.

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus

Planeeringuala asub Rapla linna idaosas, olemasoleva elumupiirkonna servas, mis on hoonestatud enamuses ühepereelamutega. Lisaks paiknevad naabruses ka mõned ridaelamud. Ala on hästi sobiv elumupiirkonna edasiarendamiseks, kuna olemas on kõik vajalik infrastruktuur ja läheduses vajalikud teenused.

Ala külgneb ühest küljest (idas) olemasolevate ärimaa kruntidega, mis on hetkel hoonestamata. Planeeritava alal paiknevad mitmed transpordimaa kinnistud, kuhu nähakse planeeringuga ette tänavate rajamine, mis tagavad juurdepääsud planeeritud kruntidele ning ühendavad olemasolevad Puukooli ja Tulbi tänavad. Lisaks on planeeritud täiendav transpordimaa krunt (pos 17) olemasolevate ridaelamute ja planeeritud üksikelamumaa kruntide vahelisele alale, mille kaudu tagatakse juurdepääs kruntidele pos 1, 2, 3 ja 4.

Kokku on planeeritud 16 üksikelamumaa krunti ning 1 transpordimaa krunt. Kuuele üksikelamumaa krundile on ette nähtud juurdepääs olemasolevatelt tänavatelt – kruntidele nr 7 ja 8 Puukooli tänavalt ning kruntidele nr 10, 11 ja 12 Niidu tänavalt. Kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4 rajatakse juurdepääsuks uus tänav algusega Tulbi tänavalt. Välja ehitatakse ka tänav Nelgi tänava maale, kust kaudu saavad juurdepääsu planeeritud krundid nr 13, 14 ja 15. Lisaks pikendatakse Puukooli tänavat kuni Nelgi tänavani, kust on ette nähtud juurdepääsud kruntidele nr 5, 6, 9 ja 16. Juurdepääsude asukohad on põhimõttelised ning need võivad täpsustuda projekteerimise staadiumis.

Planeeritud hoonestuse kavandamisel on aluseks võetud kehtiv üldplaneering ja olemasolev hoonestus lähialal. Kavandatav uushoonestus peab sobituma keskkonda. Täpsemad tingimused kruntide hoonestamiseks on toodud ptk 4.5. „Krunni ehitusõigus“ ja ptk 4.6. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“.

## 4.2. Krundijaotus

Planeeringuala on jagatud 17-ks krundiks, millest 16 on üksikelumumaa krundid (EP) ning üks on tee- ja tänavamaa krunt (LT). Elamukruntide suurused on kavandatud lähtuvalt lähialal olevatest üksikelumute kruntide struktuurist ja suurustest. Arvestatud on, et krundi suurus vastaks kehtivale üldplaneeringule, mille kohaselt on uute üksikelumumaa kruntide minimaalseks suuruseks 1000 m<sup>2</sup>.

Pos nr	Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel	Maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Krundi suurus [m <sup>2</sup> ]
1	EP 100%	E 100%	1000
2	EP 100%	E 100%	1019
3	EP 100%	E 100%	1032
4	EP 100%	E 100%	1273
5	EP 100%	E 100%	1000
6	EP 100%	E 100%	1032
7	EP 100%	E 100%	1020
8	EP 100%	E 100%	1078
9	EP 100%	E 100%	1083
10	EP 100%	E 100%	1198
11	EP 100%	E 100%	1099
12	EP 100%	E 100%	1311
13	EP 100%	E 100%	1100
14	EP 100%	E 100%	1195
15	EP 100%	E 100%	1292
16	EP 100%	E 100%	1092
17	LT 100%	L 100%	2318

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- Elamumaa 17 824 m<sup>2</sup> – 88 %
- Transpordimaa 2318 m<sup>2</sup> – 12 %

Vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 a välja antud Detailplaneeringute krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärkidele on üksikelumu maa (EP) ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18<sup>1</sup> lg 1 on elamumaa (E) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Transpordimaa (T) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

## 4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasoleva elamupiirkonna laiendamine, mille tulemusena ühendatakse uue planeeritud teedevõrgustiku abil olemasolevad tänavad ja ümbritsevast piirkonnast kujundatakse üks tervik. Planeeritud hoonestus on ette nähtud arhitektuursete võtetega sobitada olemasoleva hoonestusega. Samuti on planeeritud krundistruktuur ja kruntide suurused sarnased olemasolevate üksikelumukruntidega lähipiirkonnas, mille tulemusena haakub uus arendatav ala hästi olemasoleva elamualaga.



Tänavate ühendamine muudab liiklemise sujuvamaks ka olemasolevatele elanikele ning samuti muutub keskkond korrastatuks ja turvaliseks – rajatakse kõvakattega tänavad ja tänavavalgustus. Samuti aitab turvalisusele kaasa uute elanike lisandumine piirkonda, kuna suureneb inimeste kohalolu ja kontroll ümbritseva üle. Mõnevõrra suureneb piirkonna liikluskoormus, kuid võttes arvesse seda, et alale on juurdepääs mitmelt poolt, on liiklus mõnevõrra hajutatud.

Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 4.8) ning nende järgimisel säilitatakse kinnistutel võimalikult suures ulatuses olemasolev haljastus ning halvas seisukorras olevad kuusehkid on lubatud asendada uute hekkidega. Nõuded jäätmeäitlusele ja muud keskkonnakaitse abinõud on toodud ptk 4.12.

#### 4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud hoonestusalade paiknemine selliselt, et hooned ehitatakse vähemalt 4 m kaugusele kvartali välisest piirist. Planeeritud elamukruntide omavahelistel piiridel ulatub hoonestusala krundi piirini. Projekteerimisel tuleb järgida tuleohutusnõudeid, mille kohaselt tuleb tagada 8 m laiune hoonetevaheline nõutud tuleohutusküla. Abihooneid on lubatud ehitada üksteisele lähemale aga sel juhul tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või plokistada naaberkinnistute abihooned omavahel. Hoonete projekteerimisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb projekt kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.

Hoonete suuruse kavandamisel on aluseks olemasolev hoonestus lähialal, mille tulemusena on maksimaalseks eluhoone kõrguseks antud 9 m maapinnast ning abihoone kõrguseks kuni 5 m maapinnast.

#### 4.5. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette kruntide hoonestamine kuni 2-korruseliste, piirkonda sobivate ühepereelamutega. Lisaks on antud igale krundile ühe abihoone ehitamise õigus. Kõik ehitatavad uued hooned peavad sobima olemasolevasse miljöösse ja keskkonda – sobiva lahenduse leidmiseks tuleb teha koostööd ehitusprojekti eskiisi staadiumis Rapla valla majandus-, arengu- ja planeeringuosakonnaga.

Planeeritud kruntide täisehituse osakaal on maksimaalselt 20%. Vältimaks planeeringuala risustamist väikeehitistega, tuleb prügmajad ja tehnoseadmed lahendada planeeritud hoonestuse mahus. Kui väikeehitiste rajamine on tehnoloogiliselt möödapääsmatu või kujunduslikult taotluslik, siis kooskõlastada lahendus Rapla valla majandus-, arengu- ja planeeringuosakonnaga.

Kokku on planeeritavale alale kavandatud kuni 16 eluhoonet ja kuni 16 abihoonet. Kokku on hoonete ehitisealne pind kuni 3554m<sup>2</sup>.

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealne pind [m <sup>2</sup> ] maa peal	Max korruselisus (abihoone korruselisus)	Max hoone (abihoone) kõrgus olemasolevast maapinnast [m]	Max lubatud hoonete arv krundil (eluhoone+ abihooned)	Max suletud brutopind krundil (maa-alause hooneosa brutopind)
1	200	2 (1)	9 (5)	1+1	400 (200)
2	205	2 (1)	9 (5)	1+1	410 (205)
3	205	2 (1)	9 (5)	1+1	410 (205)
4	255	2 (1)	9 (5)	1+1	510 (255)

5	200	2 (1)	9 (5)	1+1	400 (200)
6	205	2 (1)	9 (5)	1+1	410 (205)
7	205	2 (1)	9 (5)	1+1	410 (205)
8	215	2 (1)	9 (5)	1+1	430 (215)
9	215	2 (1)	9 (5)	1+1	430 (215)
10	240	2 (1)	9 (5)	1+1	460 (230)
11	215	2 (1)	9 (5)	1+1	430 (215)
12	260	2 (1)	9 (5)	1+1	520 (260)
13	215	2 (1)	9 (5)	1+1	430 (215)
14	240	2 (1)	9 (5)	1+1	480 (240)
15	260	2 (1)	9 (5)	1+1	520 (260)
16	220	2 (1)	9 (5)	1+1	440 (220)
17	-	-	-	-	-

#### 4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

##### Arhitektuurinõuded hoonetele:

- Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.
- Elamu juurde võib rajada 1 abihoone.
- Elamu korruselisis on 2 (1 põhikorrus ja 1 katusekorrus) ja kõrgus kuni 9 m.
- Abihoonete korruselisis on 1 ja kõrgus kuni 5 m.
- Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus või kelpkatus.
- Katusekalle on lubatud 30-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Ühes piirkonnas tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°).
- Hoonete projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).
- Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva hoonestuse arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks puitu, tellist ja krohvipinda. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale.
- Keelatud on rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil.
- Keelatud on kasutada imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

##### Arhitektuurinõuded piiretele:

- Piirdeaiad on lubatud.
- Rajatav piirdeaed ja hekk peab paiknema min 2 m kaugusel teekatte servast.
- Piirdeaiad ja hekid ei tohi takistada ristmikel liiklusnähtavust.
- Tänavapoolsed piirdeaiad võivad olla kuni 1,5 m kõrgused.

#### Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitatavad tänavad peavad olema kõvakattega, lähtetasemega „hea“.
- Krundisisesed teed peavad olema kõvakattega.
- Vt lisaks keskkonnakaitselisi nõudeid ptk 4.12 „Keskkonnakaitselise abinõud“.

#### Nõuded olemasoleva haljastuse kaitseks

- Ehitustööde ajal tuleb olemasolevate puude juurestikku, tüve ja võra kaitsta. Säilivate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).
- Puu juurestiku kaitseala ulatuses ehitusseadmetega liiklemise või materjalide ladustamise vajaduse korral tuleb rajada puu juurestiku ja tüve kaitse. Puu juurestiku kaitseala ulatus (m) on puu tüve läbimõõt (cm) x 0,12.
- Kaevetööde tegemisel säilitamisele kuuluvate puude juurestiku kaitsealade ulatuses tuleb kaevetööd teostada käsitsi, vajadusel kasutades õhklabidat (air spade), et ei vigastataks puude juuri. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.
- Maapinna kõrgus säilivate puude juurestiku kaitsealade ulatuses peab jääma üldjuhul samaks. Maapinna tõstmise korral säiliva puu juurestiku peal peab täitematerjalina kasutatav kiht olema õhuline (jäme ja kerge), et juurtele oleks tagatud vee ja õhu juurdepääs ka pärast täitmist.
- Pinnase täitmisel või tõstmisel puude juurestike kaitsealadel ei tohi kasutada mulla happesust muutvaid materjale – nt paekillustikku, aluselist savi või betooni.
- Pinnase tõstmisel ning puu juurestiku ja tüve kaitsmise vajaduse korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).
- Soovitav on arboristi poolt peale ehitustööde lõppemist üle vaadata kõik alal olevad säilinud (ja istutatud) puud ning vajadusel teostada hooldusloikus kõigil, millistel see vajadus ilmneb. Istutatud puudel, juurdumise perioodil (esimesed 2-3 aastat), võib lõigata oksid vaid äärmise vajaduse korral (nt eemaldada istutamise käigus rebenenud oksad). Puude võrade hooldustöid võib teostada õppinud arborist.
- Ehitusprojekti koostamisel märkida asendiplaanile likvideeritavad puud ja lisada seletuskirja likvideeritavate puude arv ja liik (märkida tuleb puud, mille tüve läbimõõt, mõõdetuna 1,3 meetri kõrguselt juurekaelast, on üle 8 cm).
- Ehitusprojekti kohaselt likvideerimisele määratud puude raiumiseks loetakse luba antuks koos ehitusloaga ning raieloa taotlust selleks esitama ei pea (Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 a määrus nr 17 "Puu raieloa andmise kord Rae vallas" § 1 lg 6)

#### **4.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Sõidukiga juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud olemasolevalt Puukooli tänavalt (kruntidele nr 7 ja 8) ja Niidu tänavalt (kruntidele nr 10, 11 ja 12). Lisaks planeeritakse üks uus tänav (krunt nr 17), algusega Tulbi tänavalt (juurdepääsud kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4) ning ehitatakse välja tänav Nelgi tänava maale (juurdepääsud kruntidele nr 13, 14 ja 15). Lisaks pikendatakse Puukooli tänavat kuni Nelgi tänavani (juurdepääsud kruntidele nr 5, 6, 9 ja 16).

Parkimine lahendatakse omal krundil, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismäärustele, mille alusel on väikealamute alal parkimise normatiiv 3 kohta/eramule. Kokku on planeeritava ala normatiivne

parkimiskohtade arv 36 kohta. Planeeringuga on kogu alale ette nähtud kokku 48 parkimiskohta. Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud. Planeeritud juurdepääsude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

Lisaks on Nelgi tänava äärde ette nähtud asukoht perspektiivsele kergliiklusteele, mis ehitatakse välja siis, kui realiseeritakse planeeritava alaga külgnevad, üldplaneeringuga ette nähtud, elamuadetailplaneeringualast lõunas ja kagus ja/või ärihoonestus planeeringualast idas. Ärimaade kasutuselevõtu korral jätkatakse ka Puukooli tänavat ida suunas. Vt „perspektiivne kergliiklustee“ ja „perspektiivne tee“ joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

#### 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntidel nr 1, 2, 7 ja 8 paikneb isetekkeline mets. Nende kruntide kasutuselevõtu korral on lubatud teha ehitusalast välja jäävas, säilivas metsa osas hooldusraiet, mille käigus puhastatakse mets võsast ja eemaldatakse haiged ja perspektiivitud puud, et anda ruumi ja paremad kasvutingimused alles jäävatele puudele. Säilitada tuleks võimalikult suur osa puustust ning kogu ehitusalast välja jääv puistu osa peab säilima kompaktselt ja terviklikuna. *Mida rohkem suudetakse säilitada olemasolevat puittaimestikku, seda tervislikum on elukeskkond nii inimesele, kui teistele alal levinud liikidele (OÜ Metsabüroo, 2019).* Samuti tuleb säilitada olemasolevad üksikpuud teistel kruntidel, mis geodeetilisel alusplaani ei kajastu. Hooldusraiet teha ja puud likvideerida tohib vaid raieloa alusel, Rapla Vallavolikogu 28.04.2016 a määruses nr 11 „Puude raiumiseks loa andmise kord Rapla vallas“ toodud tingimustel.

Puukooli ja Niidu tänavate ääres kasvavad kuuse- ja kase segahekid, millele on 09.05.2019 a läbi viidud olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse seisundi uuring (OÜ Metsabüroo, Pille Mäerand). Uuringu kohaselt ei ole hekkide säilitamine olemasoleval kujul mõistlik, kuna need on seest kuivanud (tuleohtlikud) ning üksikute kuuskede väljavõtmisel väheneb veelgi hekina istutatud puude dekoratiivsus, sest paljastuvad alles jäävate puude kuivanud okstega või oksteta küljed. Seetõttu on lubatud väheväärtuslikud hekid likvideerida ning nende likvideerimise korral tule need asendada kindlasti piiridele istutatavate uute hekkidega. Kuuseheki rajamise korral tuleb kindlustada selle iga-aastane hoolduslõikus või kasutada kuuse vorme, mille kasvukõrgus on hekile sobivam ning ei vaja nii tihedat hoolduslõikust (nt harilik kuusk 'Will's Zwerg').

Kuna tegemist on suhteliselt suurte üksikelamu kruntidega, siis on igal krundil piisavalt maad puhkenurkade kavandamiseks. Ühiskasutatavat puhkeala planeeringuga ei kavandata, kuna lähialal on perspektiivsed ühiskasutusega alad olemas (Elmari ja Vösavillemi kinnistud). Planeeritud krundid (v.a. krundid pos 1 ja 8, kus säilitatakse võimalikult suur osa olemasolevast metsast) tuleb haljastada alale sobivate, pikaealiste ja/või dekoratiivsete puude ja põõsaste noorte ja elujõuliste eksemplaridega. Planeeritud Mooni tänava äärde on ette nähtud puuderea istutamine.

Täpne haljastuse lahendus ja krundisisene haljastuse lahendus antakse hoonete ja tänavate ehitusprojektide koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Istutatavad istikud peavad vastama Eesti Standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, puude istutamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puhoidustööd“. Ehitamisel säilivate puude läheduses võtta tarvitusele meetmed olemasolevate puude kaitseks vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.

Prügikonteinerid on planeeritud kruntide juurdepääsude lähedale, et tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Viljandi linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti

koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Viljandi linna jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmevedaja kehtestatud nõuetele.

Kinnistute vertikaalplaneeringut ei muudeta. Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutatakse ja immutatakse omal krundil. Vajadusel rajatakse krundile sademevee kompensatsiooni kogurid ja/või immutusala. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

#### 4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel, milleks väljastatakse võrguvaldajate poolt täiendavad tehnilised tingimused.

##### Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt aktsiaselts Rapla Vesi 07.09.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/693 „Ettepanekud Rapla Nelgi 2 ja Niidu 1 detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks“.

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on ette nähtud ühendus Niidu ja Puukooli tänavate ristimikul oleva veetorustiku PE d90 mm ja Uue tänava veetorustiku PE d90 mm vahel. Niidu tn äärsete kinnistute (krundid pos 9, 10, 11 ja 12) veevarustus on ette nähtud Niidu tänava olemasolevast veetorustikust PE d90 mm. Kruntide pos 7 ja pos 8 kinnistute veevarustus on kavandatud Puukooli tänava olemasolevast veetorustikust PE d90 mm. Ülejäänud kruntide ühendus veevarustusega on ette nähtud uutest, tänavamaale planeeritud veetorudest. Kõigile planeeritud kruntidele on ette nähtud liitumispunkt kuni 1m kaugusele krundi piirist. Veevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardi EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“ tingimustega.

Niidu tn äärsete kruntide (pos 9, 10, 11 ja 12) reovete juhtimine on ette nähtud Niidu tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku PVC d160 mm. Kruntide pos 7 ja 8 reovete juhtimine on planeeritud Puukooli tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku PVC d160 mm. Ülejäänud kruntide reovete juhtimine on ette nähtud Tulbi tänava LVV-979 kanalisatsioonikaevu. Igale kinnistutele on ette nähtud liitumiskaev, kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Ühiskanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardi EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ tingimustega.

Ühisveevärk ja –kanalisatsioon on planeeritud selliselt, et torustikud paiknevad olemasolevatel ja planeeritud tänavamaa kinnistutel. Planeeritud torustikule ja liitumispunktile on ette nähtud servituudi vajadusega alad võrgu valdaja kasuks. Vt täpsemalt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Lõplik veevarustuse ja reovee ärajuhtimise tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistöõde käigus.

##### Sademevee kanalisatsiooni lahendus

Nii planeeringu alal kui ka sellega piirnevatel tänavamaa-aladel puudub sademevee kanalisatsioonitorustik.

Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi on ette nähtud hajutada ja immutada omal krundil. Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele. Vajadusel rajada kruntidele sademevee kompensatsiooni kogurid. Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

##### Elekter

Kinnistute elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 20.09.2021 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 386466.

Planeeritava ala elektrivarustuse vajadus on prognoositavalt 3x25A.

Planeeringuga on ette nähtud toiteliinid alates Tulbi alajaama F1 olemasolevast maakaablist Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele, tänava maale, mitmekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Olemasolevatele ja planeeritud elektrikaablitele ning planeeritud liitumis- ja jaotuskilpidele on ette nähtud servituudi vajadusega alad võrgu valdaja kasuks. Täiendavalt on kõikide planeeritud tänavate äärde ette nähtud perspektiivsete keskpinge (10 kV) maakaablite koridorid. (Vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.)

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

### **Tänavavalgustus**

Kõigi planeeritud uute tänavate äärde on ette nähtud tänavavalgustuse kaablikoridor. Olemasolevate tänavate ääres (niidu tn ja Puukooli tn olemasolevas lõigus) on tänavavalgustus olemas. Uute tänavavalgustuse kaablite toiteks on need ette nähtud ühendada nii Tulbi tänava nurgal oleva tänavavalgustusega, kui ka Puukooli tänaval oleva tänavavalgustusega.

### **Side**

Sideühendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 25.08.2021 a telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 35482784.

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud alates Tulbi tänaval paiknevast sidekaevust „tulbi3“. Igale planeeritud krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisend planeeritud põhitrassist. (Vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.)

Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all on 1 m. Projekteerimisel jälgida, et sidekaevud ei jääks sõidutee alale ning näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused Telia Eesti AS-ilt.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

### **Küte**

Planeeritud hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, maaküte jm kütteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Maaküttele puhul võib kasutada nii horisontaalset-vertikaalset kui ka kombineeritud maakütet ning valitud lahendusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel ja hoone asendiplaanilisel paigutamisel.

Paigaldatava maaküttele torustiku kaugus naaberkinnistu piirist peab olema min 2 m. Torustiku kavandamisel tuleb võtta arvesse küttesüsteemide omavahelist mõju naaberkinnistutel

olemasolevate/kavandatavate küttevõrkudega ning torustiku paiknemine tuleb külgnevate elamumaade omanikega kooskõlastada.

Säilivate puude juurestiku kaitseala ulatuses järgida ptk 4.6. toodud nõudeid „Nõuded olemasoleva haljastuse kaitseks“.

#### 4.11. Tuleohutuse tagamine

Tuletõrje veevõtu vajadus on lahendatud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Planeeritud eluhoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevaheline nõutud tuleohutuskuja on 8 m. Hoonete ehitamisel krundi piirile lähemale, kui 4 m tuleb tagada tuleohutuskuja (8 m) naaberkinnistu hoonetega. Abihoone on lubatud ehitada naaberkinnistu abihoonete lähemale aga sel juhul tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või plokistada naaberkinnistute abihooned omavahel. Elamute või abihoonete ehitamise korral krundi piirile lähemale kui 4 m, tuleb ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga ja naaberkinnistu omanikuga. Päästesõidukite juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud.

Tuletõrjevee varustus on lahendatud ühe olemasoleva ja ühe planeeritud hüdrandi baasil. Olemasolev hüdrant paikneb Puukooli tänaval, Puukooli tn 6 kinnistu ees, tänava maal. Planeeritav hüdrant on ette nähtud planeeritud Puukooli ja Nelgi tänavate ristmiku lähedusse. Hüdrantide asukohad on kujutatud joonisel nr 5 „Tehnõrkude koondplaan“.

Planeeringuga on tagatud vastavus Siseministri 18.02.2021 a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, § 6 lg 3 toodud nõudele, mille kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Olemasolevast hüdrandist on tagatud ja planeeritud hüdrandist tagatakse tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s, 3 h jooksul.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest ning Eesti Standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrjeveevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetega.

#### 4.12. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet.

##### Sademevesi

Nii planeeringu alal kui ka sellega piirnevatel tänavate maa-aladel puudub sademevee kanalisatsioonitorustik. Planeeritavate (sh rekonstrueeritavate) hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundil. Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele. Vajadusel rajada krundile sademevee kompensatsiooni kogurid.

Drenaazi- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

##### Jäätmekäitlus

Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rapla valla jäätmehoolduseeskirjas.

Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

### Valgustus ja valgusreostus

Vältida ehitusaegset häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi. Valgustuslahendus tuleb projekteerida selline, et see ei avaldaks mõju naabruses olevatele elamu- ja eluruumidele.

Planeeritavate hoonete rajamisel peab arvestama Eesti Standardi EVS 594:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides. ja Projekteerimisel tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ arvestades lähiümbruses olevate ja sinna planeeritud hoonetega.

### Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoonete ja parkimiskohtade rajamisega suureneb mõnevõrra liikluskoormus. Kuna alale juurdepääs on läbi olemasolevate elamupiirkondade, kus tänavate liikluskoormus on väike, toob planeeringu realiseerimine endaga kaasa mõningal määral täiendavat liiklust (48 sõidukit). Kuna alale on juurdepääs kahelt poolt, on liiklus hajutatud, mis omakorda vähendab mõju olemasolevale elamupiirkonnale.

Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normidest. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi.

Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse leviva võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

### Radoon

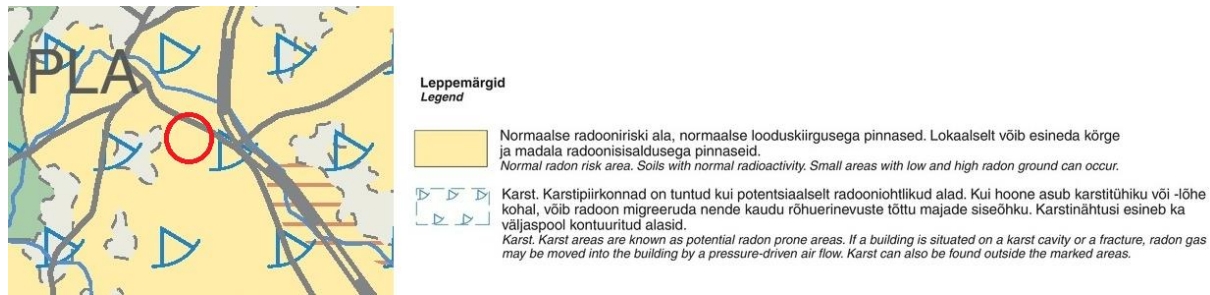
Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriski ala piirkonda, kus lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid. Lisaks on sama kaardi kohaselt planeeringuala karstipiirkonnas, mis on tuntud, kui potentsiaalselt radooniohtlikud alad.



2016. aastal Eesti Geoloogiakeskuse koostatud uurimustöö andmetele tuginedes on Eestis 36 haldusüksust kõrgendatud radooniriskiga alal. Rapla linn nende hulka ei kuulu, kuid ohu võimalikkust on Keskkonnaministeeriumi hinnangul veel aastatel 2019-2024 tarvis uurida.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardist (2004):



#### 4.14. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel.

Planeeritav ala asub olemasolevate elamualade kõrval, mis loob eeldused ühtse naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

Planeeritud elamumaa kruntide juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

#### 4.15. Servituutide vajadus

Servituudi vajadusega alad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

#### 4.16. Tehnovõrkude valdajate tingimused projekteerimiseks

Telia Eesti AS tingimused:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri +3725078216.
- Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.
- Kooskõlastus kehtib kuni 17.10.2022.

## Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised koostööstada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

## 5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Jrk nr	Organisatsioon / isik	Kooskõlastuse /arvamuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse / arvamuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse /arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja /arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS	18.10.2021 nr 35693964	<p>Telia Eesti AS (edaspidi „Telia“) seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:</p> <p>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri +3725078216. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisisatsioon, side maakaabel ja sidekaevud. Projekt kooskõlastatakse märkustega:</p> <p>Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib</p>	Detailplaneeringu digikaust	Tingimused lisatud ptk 4.16 „Tehnovõrkude valdajate tingimused projekteerimiseks“

			<p>ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a>. Kooskõlastus kehtib kuni 17.10.2022.</p>		
2.	Elektrilevi OÜ	22.10.2021 nr4073618367	<p>KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.</p>	Detailplaneeringu digikaust	Tingimused lisatud ptk 4.16 „Tehnovõrkude valdajate tingimused projekteerimiseks“
3.	Päästeamet, Põhja Päästkeskus	25.10.2021	<p>Ohutuskujad, tuletoorjaveevarustus ja juurdepääsetavus on planeeringus tagatud, seega ei näe probleemi Päästeameti kooskõlastuse saamisega.</p>	Detailplaneeringu digikaust	Täiendavaid ettepanekud puudusid.
4.	Maa-amet	25.10.2021 Nr 6-3/21/16593-2	<p>/Vt tervikteksti lisatud Maa-ameti kirjast/... Teeme ettepaneku kavandada turvaliseks liiklemiseks Nelgi tänavale kergliiklustee. Maa-ametil ei ole põhimõttelisi vastuväiteid Nelgi ja Niidu elumuala detailplaneeringu osas.</p>	Detailplaneeringu digikaust	Planeeringu joonistel on kajastatud perspektiivne kergliiklustee Nelgi tänaval.
5.	aktsiaselts Rapla Vesi	05.11.2021	<p>Nelgi ja Niidu detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonitorustike kavandamisel on arvestatud AS Rapla Vesi ettepanekutega.</p>	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
6.	Planeeringuala kinnistute omanik AmEst Haldus OÜ	05.11.2021		Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.

## III Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan

M 1:500

Joonis 3. – Kontaktvöönd

M 1:4000

Joonis 4. – Põhijoonis

M 1:500

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan

M 1:500

## IV Detailplaneeringu lisad

### **Menetlusdokumendid**

Detailplaneeringu algatamise taotlus.

28.04.2017 Rapla Vallavolikogu otsus nr 23 „Detailplaneeringu algatamine“.

27.04.2017 „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“.

10.05.2017 Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Raplamaa Sõnumid.

20.03.2018 Haldusleping

## Ruumiline illustratsioon

## Võrguvaldajate tehnilised tingimused

aktsiaselts Rapla Vesi 07.09.2018 „Ettepanekud Rapla Nelgi 2 ja Niidu 1 detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks“ nr 1-8/693.

Telia Eesti AS 25.08.2021 a tehnilised tingimused nr 35482784.

Elektrilevi OÜ 20.09.2021 a tehnilised tingimused nr 386466.



## Puittaimestiku ja haljastuse seisundi uuring