

## SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA	3
2.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK	3
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	3
4.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	5
5.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	7
6.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	7
6.2	HOONESTUSALADE JA HOONE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED .....	7
6.3	EHITUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED .....	7
6.4	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .....	8
6.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	9
6.5.1	HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED .....	9
6.5.2	HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	9
6.6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	10
6.6.1	VEEVARUSTUS .....	10
6.6.2	REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON .....	10
6.6.3	ELEKTRIVARUSTUS .....	10
6.6.4	SIDEVARUSTUS.....	11
6.6.5	KÜTE .....	11
6.6.6	GAASIVARUSTUS .....	11
6.7	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	11
6.7.1	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	11
6.7.2	PLANEERITUD KITSENDUSED .....	11
6.8	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	12
6.9	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	12
7.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	12
7.1	OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	12
7.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....	13
7.2.1	MÜRALLEEVENDUSMEETMED .....	13
7.2.2	NÕUDED VERTIKAALPLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	14
7.2.3	KESKKONNATINGIMUSI TAGAVAD NÕUDED .....	14
7.2.4	LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED .....	14
7.2.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	14
7.2.6	TULEOHUTUSNÕUDED.....	14
7.2.7	INSOLATSIOONINGIMUSED .....	15
7.2.8	NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS JA RAJAMISEKS .....	15
7.2.9	NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS .....	15
8.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

## JOONISED

- DP01 Situatsiooniskeem
- DP02 Kontaktvõõndi analüüsiskeem
- DP03 Tugiplaani
- DP04 Põhijoonis
- DP05 Tehnovõrkude koondplaani

## LISAD

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Rapla Vallavalitsus

Address: Viljandi mnt 17, Rapla, 79511, Rapla maakond

**Detailplaneeringu koostaja:**

Osaühing SIRKEL&MALL

Address: Laki tn 5, Tallinn, 13620, Harju maakond

Projektijuht-planeerija: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistuse nr 166818

Tehnovõrkude osa koostaja: Evelin Anto, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 7), kutsetunnistuse nr 136565

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

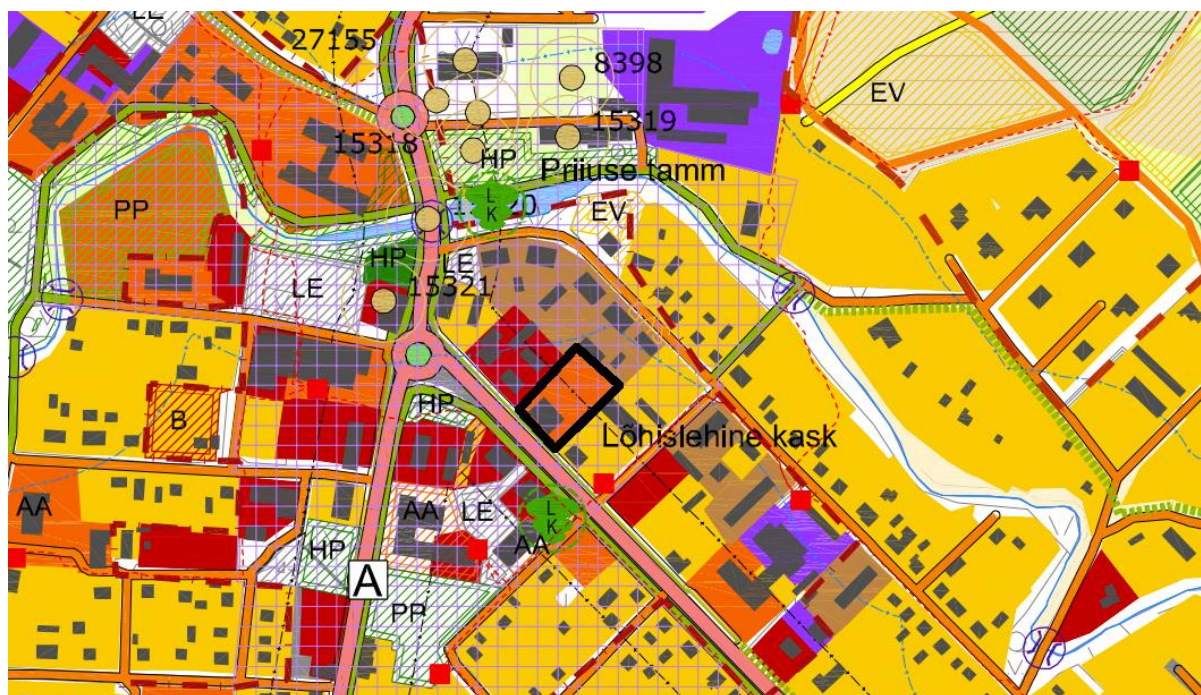
Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Rapla Vallavolikogu 21.12.2020 otsus nr 57 „Detailplaneeringu algatamine“;
- planeerimisseadus;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- Sirkel & Mall Geodeesia OÜ 22.02.2022 koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 2095-21.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tingimuste sätestamine ühe uue kortermaja ja ühe uue segafunktsiooniga korrusmaja püstitamiseks. Detailplaneeringus lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

### 3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Endise Rapla valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) jääb planeeringuala Rapla linna keskusealale. Maaüksuse olemasolev juhtotstarve on üldkasutatava hoone maa, planeeritavat maakasutust pole määratud, vt skeem 1. Maaüksus kuulub linna keskuse segaehitusale, mille arenduspõhimõte on elamute, ameti- ning valitsusasutuste, äri ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste tihe põimimine. Linna keskuse segaehitusale on üldplaneeringu kohaselt võimalik arendada nimetatud funktsioone nii üksikult kui ka kombineerituna. Samuti kuulub planeeringuala miljööväertuslikule hoonestusalale.



Skeem 1. Endise Rapla valla üldplaneeringu väljavõte, planeeringuala piiritletud musta jämeda joonega.

Koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu järgi (seisuga 25.10.2022) paikneb planeeringuala tiheasustuslal ja miljöövärtuslikul hoonestuslal ning juhtotstarve on keskuse segahoonestuse maa-ala. Segahoonestusala tähistab ala, mis koondab enda alla segafunktsioonina piirkonna toimimise jaoks olulised funktsioonid: äri-, elamu-, üldkasutatavate hoonete, valitsus-, kultuuri- ja meelelahutusasutuste maa-ala. Segahoonestusala jagunevad: keskuse segahoonestusala – tõmbekeskuste tihedama kasutusega keskosad ja muud segahoonestusala – funktsionaalselt mitmekesise piirkonna potentsiaaliga alad. Segahoonestusala võib ehitada: üksikelamuid; kaksikelamuid; kolme- ja enam korteriga elamuid; kaubandus-, toidlustus-, majutus- ja teenindushooneid; büroo-, ühiskondlikuid- ja kultuurihooneid; valitsus- ja ametihooneid; haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid; spordihalli, võimlat; teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhoneid; sakraal- ja tavandihooneid; tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehoneid; muid piirkonda sobivaid hooneid ja rajatisi; väiketootmist/ tootmist vastavalt segahoonestusala iseloomule. Miljöövärtuslik hoonestusala on koostamisel oleva üldplaneeringu järgi maa-ala, mille terviklik miljöö (keskkond) kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Planeeringuala on seisnud kasutusest 2019. aastast kui hoones tegutsev Pääsupesa lasteaed kolis välja. Planeeritud ala ümbritsevad üldplaneeringu järgi põhjast ja kirdest korterelamumaa, kagust pere- ja ridaelamumaa ning loodest kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (vt Skeem 1). Nii kehtiva kui ka koostamisel oleva üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala kohta eraldi toodud välja miljöövärtuslike alade nõudeid, mis vääriks säilitamist. Tallinna maantee äärsed hooned, mis jäävad planeeringuala lähedusse, on

eriilmelised, seega lähtutakse käesolevas detailplaneeringus planeeringualast pigem kui linna keskuse alast, mitte miljööväärtslikust hoonestusalast. Lisaks arvestades korterelamute domineerimist piirkonnas, nõudlust uute korterite järele Rapla linnas ning kaubandus- teenindus- ja büroopindade olemasolu lühikese jalgsikäigutee kaugusel, on asukoht kortermaja ja segafunktsiooniga korrusmaja ehitamiseks sobilik ning linna kui terviku aspektist perspektiivikas.

**Rapla Vallavolikogu hinnangul järgitakse kortermaja ja segafunktsiooniga korrusmaja kavandamisega valla üldplaneeringu põhilahendust ning olemasolevast juhtotstarbest erineva maakasutuse määramine ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissettepanekut.**

#### **4. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Detailplaneeringu ala asub Rapla maakonnas, Rapla linnas ning hõlmab Viljandi mnt 7 maaüksust (100% ühiskondlike ehitiste maa, katastritunnus 67001:006:0860). Osaliselt kuulub planeeringualasse ka 6692105 Linnapea kõnnitee L1 maaüksus (100% transpordimaa, katastritunnus 66901:001:0504). Planeeringuala suurus on 0,4 ha. Viljandi mnt 7 maaüksus on eraomandis.

Planeeringuala paikneb Rapla linna keskses. Ala piirneb põhjast ja kirdest Jõe tn 6, 8 ja 10 elamumaa (korterelamud) sihtotstarbelise maaüksustega, kagust Aasa tn 5 elamumaa (ridaelamu) sihtotstarbelise maaüksusega ja Viljandi mnt 9 ärimaa (büroohoone) sihtotstarbelise maaüksusega ning loodest Viljandi mnt 5 ärimaa (kaubandushoone ja baar) sihtotstarbelise maaüksusega. Juurdepääs planeeringualale on Viljandi maanteelt, tänav on kahe-suunaline.

Planeeringuala kuulub Rapla linna tiheasustusalale ning jääb reoveekogumisalale ja kaugküttepiirkonda. Maaüksusel paikneb lasteaia hoone (ehitisregistri kood 109016064), kuur (ehitisregistri kood 109024162), kelder (ehitisregistri kood 120705828), puukuur (ehitisregistri kood 120705829), mänguasjade kuur (ehitisregistri kood 120705833), ja üks ehitusõiguseta püstitatud kuur. Olemasoleval lasteaiahoonel on olemas tehnovõrkudega varustus (elekter, side, vesi ja kanalisatsioon). Ala läbib kanalisatsioonitorustik ja elektri maakaabelliin. Kinnistul ei ole muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid. Kitsendused on kajastatud joonisel Tugiplaan. Krundi reljeef tõuseb kergelt lääne suunas. Kõrgusmärkide vahe on abs 60.58–61.26m (kõrgused EH2000 süsteemis). Kõrgeim koht krundil on keldripealne (abs. 62.91m).

Planeeringualast lääne suunas u 140 m kaugusel paikneb ehitismälestis pangahoone Raplas Tallinna t. 12 (mälestise registri nr 15321). Pangahoone kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist alates. Alast loode suunas teisel pool Vigala jõe paiknevad järgmised mälestised: ratasristid, 17.saj. (paas) (mälestiste registri nr 6036-6041), rist, 17.saj. (paas) (mälestise registri nr 6042), Vabadussõja mälestussammas (mälestise registri nr 27155), II maailmasõjas hukkunute ja 1905. a.

terroriohvrite ühishaud (mälestise registri nr 8397), Rapla kirikuaed (mälestise registri nr 8398), Rapla kirik (mälestise registri nr 15317), Rapla kirikuaia piirdemüür (mälestise registri nr 15318), Rapla pastoraadi peahoone (mälestise registri nr 15319). Loode suunda jääb ka ehitismälestis Rapla kivisild (mälestise registri nr 15320). Mälestiste paiknemist planeeringuala suhtes vt täpsemalt joonis Kontaktvööndi analüüs.

## **5. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- tihendada Rapla kesklinna;
- jagada Viljandi mnt 7 maaüksus kaheks krundiks;
- muuta Viljandi mnt 7 maaüksuse ala sihtotstarve äri- ja korterelamumaaks;
- kavandada alale kesklinnale sobiliku suurusega hoonestus;
- ala hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

## 6. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

### 6.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Viljandi mnt 7 maaüksusest moodustatakse kaks krunti: üks ärimaa või elamu- ja ärimaa ning üks korterelamumaa sihtotstarbeline krunt.

### 6.2 HOONESTUSALADE JA HOONE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundile POS 1 on kavandatud 2 hoonet: 1 põhihoone (olemasoleva hoone rekonstrueerimine või uus hoone) ja 1 abihoone (olemasoleva hoone rekonstrueerimine, laiendamine või uus hoone). Krundile POS 2 on planeeritud 1 hoone. Hoonestuse kavandamisel on lähtutud Rapla kesklinna funktsionaalse ja mahulise tihendamise põhimõttest. Tänavapoolsele krundile (POS 1) on kavandatud püstitada kuni 2-korruseline hoone ning hoovipoolsele krundile (POS 2) kuni 3-korruseline hoone. Hoonete paigutamisel ja suuruse kavandamisel on lähtutud Rapla linna keskusala nõuetest, mille järgi on lubatud hoonestuse kõrguseks keskusala piires kuni 4 korrust, ja naaberkrundidel paiknevate korterelamute paigutusest. Krundil POS 1 uue hoone paigutamisel on arvesse võetud krundil kasvava tamme (joonisel puu nr 4) juurestiku kaitseala suurust. Ühine ehitusjoon Viljandi maanteel puudub.

### 6.3 EHTUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED

#### Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä100% või Ä 15%, EK 85%
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 10 m (abs. 71,5 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2
- Täisehituse %: 38%

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve on ärihoone (nt büroo-, teenindus- või kaubandushoone) või äriruumidega mitme korteriga elamu.

#### Pos 2

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EK 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pind: 580 m<sup>2</sup>

- Hoone suurim lubatud kõrgus: 14 m (abs. 75,8 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 3
- Täisehituse %: 28%
- Kavandatud korterite arv kuni 16

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve on muu kolme või enama korteriga elamu.

## 6.4 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud juurdepääs kruntidele on Viljandi maanteelt olemasolevatelt mahasõitudelt. Täpne kruntide sisene liikluskorraldus ja planeeritud katendite tüübid tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Parkimine on lahendatud omal krundil.

Krundi POS 1 olemasoleva hoone rekonstrueerimisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja vajadusest. Hoovi on planeeritud 6 parkimiskohta, mida saab äriruumide ja korterite elanike vahel ristikasutada. Krundi POS 2 hoonesse kavandatud korterite arv on kuni 16 korterit ja kavandatud on 1,5 parkimiskohta korteri kohta, ehitusprojekti täpsustub korterite tubade jaotus, aga arvestada tuleb, et kolme või enamatoalised korteri jaoks on planeeritud 2 parkimiskohta ja ühe- või kahetoalise korteri kohta 1 parkimiskoht. Alale on kavandatud kokku 24 parkimiskohta. Kuna kinnistu paikneb kesklinna vahetus läheduses, siis ei ole otstarbekas kavandada 2 parkimiskohta ühe korteri kohta nagu on sätestatud kehtivas üldplaneeringus.

**Parkimiskohtade vajaduse arvutus** (Alus: EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.2). Planeeritud ala asub linna keskkuses. Krundi POS 1 uushoonestuse kavandamisel arvutada parkimine vastavalt ehitusprojektile, vajadusel kavandada parkimine maa-alusele korrusele või 1. korrusele. Kui krundile POS 1 kavandatakse äriruumidega korterelamu, siis on krundil ette nähtud äriruumidele mõeldud parkimiskohtade ristikasutus.

pos nr	ehitise kasutamise otstarve	kavandatud korterite arv või brutopind	norm. arvutus (linnakeskus)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1*	asutus	105 m <sup>2</sup>	105/90	2	6
	korruselamu	4 tk	(3-...tuba) 1,1x4	5	
2	kolme või enama korteriga elamu	8 tk	(1-2 tuba) 0,9x8	8	24
		8 tk	(3-.. tuba) 1,1x8	9	
<b>Kokku:</b>				<b>24</b>	<b>30</b>

\*Märkus: arvutamisel on lähtutud, et krundile POS 1 kavandatakse äriruumidega korterelamu, kus 1. korrusel paiknevad bürood ja korterid ning 2. korrusel korterid. Käesolevas lahenduses on ette nähtud äriruumidele mõeldud parkimiskohtade ristikasutus.

## **6.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED**

### **6.5.1 HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED**

Krundi POS 1 on planeeritud haljastuse osakaal 20% ja krundil POS 2 on 30% (mänguala on arvestatud haljastuse osakaalu hulka). Kokku kogu alal on haljastuse osakaal kavandatud 27%. Haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Kindlasti tuleb säilitada krundil POS 1 kasvav harilik tamm (dendroloogilise hinnangu järgi II väärtusklassi hinnatud puu, joonisel puu nr 4), vt Põhijoonis. Uushaljastuse lahendamisel kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte. Puude liikide valimisel eelistada madalamaid sorte, nt toompihlakad, pihlaka sordid, hariliku vahtra sordid, iluõunapuud jmt.

### **6.5.2 HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED**

Keskkonnaohtlike objekte ei ole ette nähtud ning seetõttu ei kutsuta eeldatavasti planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist.

Sorteeritud jäätmete kogumine tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale. Krundile POS 1 ei ole lubatud rajada kogumiskohta Viljandi maantee äärde. Jäätmete kogumiskoht/ prügimaja on planeeritud krundil POS 1 hoone taha, mis ei riivaks tänaval liikuja silma ning krundil POS 2 parkimisala lähedusse, võimalikud asukohad on märgitud joonisele Põhijoonis.



## **6.6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

### **5.6.1 VEEVARUSTUS**

Kinnistute veevarustus on planeeritud Jõe tn De40 mm veetorustiku ühendamisel Viljandi mnt alt läbi toodud PE De 40 mm veetorustikuga vastavalt aktsiaselts Rapla Vesi 07.04.22 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/216. Liitumispunktiks on planeeritud torustikule sulgemissiiber. Liitumispunkti ühisveetorustikult on planeeritud vahetult väljavõttele või kuni ca 1 m kaugusele kinnistu piirist. Veetorustik on planeeritud POS 2 ehitusalast välja tõsta ja ümbertõstetava veetoruga on planeeritud liita kõik hetkel veeteenust kasutavad kinnistud. Veevarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Välise tulekustutusvee tagamiseks on olemasolev tuletõrjevveehüdrant Viljandi mnt ja Tallinna mnt ristmiku juurdes. Vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10l/s.

### **5.6.2 REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON**

Vastavalt aktsiaselts Rapla Vesi 07.04.22 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/216 tuleb POS2 ehitusalast ümberpaigutamisel ühendada rajatava kanalisatsiooniga kõik hetkel kanalisatsiooniteenust kasutavad kinnistud. Kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev Jõe tänava kanalisatsioonitorustik. Kanalisatsioonitorustike täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Kinnistu sademevesi on planeeritud käidelda kinnistu piires. Olemasolev imbsüsteem on planeeritud säilitada.

### **5.6.3 ELEKTRIVARUSTUS**

Vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 406649 on planeeritud toide Maapanga ja Side alajaamast. Uutele objektidele on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistule POS 2 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Viljandi mnt 7 kinnistu POS1 olemasolev liitumispunkt asub võrguettevõtja kaabli kingadel ostja elektripaigaldises. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Krundil paiknev olemasolev elektripost on planeeritud ümber tõsta kinnistu piiri äärde piki õhuliini koridori. Jõe tn 8 õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga.

Elektrivarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

#### **5.6.4 SIDEVARUSTUS**

Sideühenduse liitumine Viljandi mnt 7 kinnistule on planeeritud sidekaevust S3 vastavalt Telia Eesti AS väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36352359. Kaevust S3 on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/ multitorustiku sisendi igale kinnistule/hoonele. Tänavava maa-alale on planeeritud KKS tüüpi sidekaev. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sidevarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

#### **5.6.5 KÜTE**

Kinnistu Viljandi mnt 7 soojavarustuse ühenduspunkt on planeeritud vastavalt AS Utilitas Eesti poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 25.05.2022 nr 22TT-01234 olemasolevast AS-le Utilitas Eesti kuuluvast olemasolevast/rekonstrueeritavast soojustorustikust DN50 Kultuurikeskuse parkla kinnistul, eeldusel et olemasolev soojustorustik DN50 Tallinna mnt 17, Tallinna mnt 17a ja Kultuurikeskuse parkla kinnistutel asendatakse eelisoleeritud soojustorustikuga DN80. Torustikud on planeeritud Viljandi mnt alla jäävas lõigus rajada kinnisel meetodil.

Alternatiivselt on võimalik kasutada lokaalseid küttesüsteeme.

Soojustorustiku täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

#### **5.6.6 GAASIVARUSTUS**

Gaasienergia AS seisukohast jääb planeeringuala liiga kaugemale olemasolevast gaasitorustikust, majanduslikult ei ole otstarbekas detailplaneeringus kavandatud hoonetele gaasivõrguga liitumist planeerida.

### **6.7 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

#### **6.7.1 KEHTIVAD KITSENDUSED**

Planeeritud ala paikneb Rapla valla üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikule hoonestusalal. Krunt POS 1 jääb osaliselt riigitee 15 Tallinn-Rapla -Türi kaitsevööndisse.

#### **6.7.2 PLANEERITUD KITSENDUSED**

Servituudivajadusega alad on toodud ära põhijoonisel graafiliselt ja tabelis 1 piirangute lahtris (vt Põhijoonis DP04).

## 6.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala paikneb miljööväärtuslikul alal. Lähtudes Rapla kesklinna funktsionaalse ja mahulise tihendamise põhimõttest sobib maa-alale ka praegusest mõnevõrra kõrgemad hooned, kus tänavaäärse hoone esimesel korrusel on äripinnad ning kõrgematel korrustel korterid, bürood või teenindus ning hoovipoolne hoone korterelamu. Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud hoonestus sarnase paigutusega kui Viljandi mnt 7 maaüksusel asuv olemasolev hoone. Parkimisalad on kavandatud hoovialadele ning prügimajad on planeeritud krundil POS 1 hoone taha, et ei riivaks tänaval liikuja silma. Turvalisuse kasvu parendamiseks ala heakorrastatakse ja valgustatakse.

## 6.9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritud alal sihtotstarbe muutmine võimaldab ehitada krundile POS 1 ärihoone või äriruumidega korterelamu ja krundile POS 2 korterelamu, mis tagavad ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Planeeritud ala kavandamisel on lähtutud Viljandi maantee äärsete ja ümbruses paiknevate maaüksuste maakasutuse sihtotstarbest. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned tuleb kujundada piirkonda sobivaks, et need ei muutuks domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks. Kavandatud hoonesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid eluruume ja töökohti. Keskusala tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

## 7. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 7.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeritud kruntide uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- hoonestusviis: lahtine;
- lubatud katusekalde vahemik: 5-35°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
- hoone välisviimistluses materjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi, klaasi;
- katusekatte materjalina kasutada kivi, plekki, rullmaterjali;
- hoone paigutamisel lähtuda ümbritsevatest hoonetest;
- täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti;
- kavandada panipaigad/ hoiuruumid jalgratastele, lapsevankritele vms hoone mahus;
- vajadusel võib piirdeaia säilitada või rajada uue olemasolevas piirdeaia asukohas, max kõrgus 1,2 m, piire peab sobituma hoonega, lisaks võib piirde rajada ümber mänguala;
- vallavalitsus võib põhjendatud juhtudel hoone arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi täpsustada projekteerimistingimustega;

- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega;
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- kõik planeeritud alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Tee ehitus projekte 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 ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab ehitusloa Transpordiamet.

## 7.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 7.2.1 MÜRALLEVENDUSMEETMED

Riigitee 15 Tallinn – Rapla – Türi omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringus kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud liikluse müra piirväärtust. Samuti peab ka tehnoeadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestama, et tehnoeadmete müra ei ületaks välisõhus määruses nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Tehnoeadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoeadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Siseruumide kaitseks tuleb müra vähendamiseks kasutada hoone rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Selliste meetmetega tagatakse paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Rakendada tuleb müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuval elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Samuti ei tohi ehitusaegsed vibratsioonitasemed ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

## **7.2.2 NÕUDED VERTIKAALPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

## **7.2.3 KESKKONNATINGIMUSI TAGAVAD NÕUDED**

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks. Jäätmete kogumiskoht tuleb täpsustada ehitusprojekti.

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

## **7.2.4 LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED**

Parkimiskohtade vajadus täpsustada ehitusprojekti vastavalt eluruumide suurusele. Parkimiskohtade arv ja asetus täpsustatakse ehitusprojekti. Vältimaks suure asfalteeritud platsi teket on soovitatav parkimiskohtade katendite osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Projekteerida jalgrataste hoiukohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

## **7.2.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED**

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeringuala asub Viljandi maantee ääres, mis on valgustatud, lisaks tuleb valgustada kruntidele kavandatud parkimis- ja hooviala.

## **7.2.6 TULEOHUTUSNÕUDED**

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud krundi POS 1 hoone kasutusviis vastavalt määruse lisale 1 on I kasutusviis. Planeeritud korterelamu minimaalne tuleohutusklass on TP2 (tuleb täpsustada ehitusprojekti). Planeeritud hoone ja olemasoleva hoone vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hädaväljapääsud lahendatakse hoone eelprojekti koostamise staadiumis. Krundile ja hoonele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjeh tehnika ümber pööramiseks. Päästetehnika juurdepääs on planeeritud läbi parkla manööverdusala, kus on tagatud nõutud laiused.

Välise tulekustustusvee tagamiseks on olemasolev tuletõrjeveehüdrant Viljandi mnt ja Tallinna mnt ristmiku juures. Vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10l/s. Lähtuvalt Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada hüdrantide tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

### **7.2.7 INSOLATSIOONINGIMUSED**

Planeeritud eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele. Samuti tuleb tagada insolatsioonitingimused naaberhoonetes asuvates eluruumides.

### **7.2.8 NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS JA RAJAMISEKS**

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Võimalusel säilitada maaüksusel kasvav kõrghaljastus, kindlasti säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (harilik tamm, mis kasvab Viljandi maantee ääres). Tagada olemasolevatele puudele ehitusaegne kaitse, Ehitusprojektis käsitleda vastavaid meetmeid puude ehitusaegseks kaitsmiseks. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte. Krundisene haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis.

### **7.2.9 NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS**

Hoone ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele.

### **Sidevarustus**

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“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. 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: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

## **Elektrivarustus**

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

## **8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.