

SÜGISE JA SUVE TÄNAVATE ELAMUALA DETAILPLANEERING

Rapla linn Rapla vald Raplamaa



TÖÖ NUMBER:

DP-220825

TELLIJA JA OMANIK:

Tallmar OÜ
Tallinna mnt 3b
79525 Rapla
Raplamaa

OBJEKT:

SÜGISE JA SUVE TÄNAVATE ELAMUALA
Rapla linn
Rapla vald
Raplamaa

PROJEKTEERIJA:

MOI OÜ
Äriregistri tunnus: 2168986
MTR tunnus: EEP002267
Tegevusluba: EMU000395
Rüütli 16 Tallinn 10130
Margus Paut
Volitatud arhitekt tase 7
Kutsetunnistuse nr 179744
tel: +372 53814476
hello@moiarc.com

Tallinn 04.10.2022

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

| | |
|---|----|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, UURINGUD..... | 3 |
| 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... | 3 |
| 3. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD..... | 3 |
| 3.1. Planeeringuala situatsioon..... | 3 |
| 3.2. Planeeringuala maaomand..... | 5 |
| 3.3. Tehnovõrgud..... | 5 |
| 3.4. Planeeringuala kitsendused..... | 6 |
| 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS..... | 6 |
| 5. PLANEERINGULAHENDUS..... | 6 |
| 5.1. Maa-ala krundijaotus..... | 6 |
| 5.2. Hoonestusala kavandamise põhimõtted..... | 6 |
| 5.3. Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad..... | 7 |
| 5.4. Teed, platsid ja liikluskorraldus..... | 8 |
| 5.5. Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord..... | 8 |
| 5.6. Vertikaalplaneerimine..... | 9 |
| 5.7. Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad..... | 9 |
| 5.8. Arhitektuurinõuded..... | 9 |
| 5.9. Ehitusprojektide koostamise ja ehitamise nõuded..... | 10 |
| 5.10. Tehnovõrgud..... | 10 |
| 5.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine..... | 11 |
| 5.10.1.1. Vee-, reoveekanaliseerimise ja sademevee olemasolev olukord..... | 11 |
| 5.10.1.2. Vee-, reoveekanaliseerimise ja sademevee planeeringulahendus..... | 11 |
| 5.10.2. Elektrivarustus..... | 12 |
| 5.10.3. Sidevarustus..... | 12 |
| 5.10.4. Küttevõrgud..... | 12 |
| 5.11. Kitsendused..... | 13 |
| 5.11.1. Planeeritud kruntide tehnovõrkude kitsendused..... | 13 |
| 5.11.2. Väljaspool kruntide planeeritud tehnovõrkude ja olemasolevad kitsendused..... | 13 |
| 6. TULEOHUTUSNÕUDED..... | 13 |
| 7. ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS..... | 14 |
| 8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA..... | 14 |
| 9. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE..... | 15 |

| | |
|---|----|
| 9.1. Rapla linna üldplaneering..... | 15 |
| 9.2. Koostatav Rapla valla üldplaneering..... | 16 |
| 9.3. Linnaruumi hoonestuskava..... | 16 |

II GRAAFILINE MATERJAL

Leht 1 SITUATSIOONISKEEM.....M 1 : 5 000
Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust

Leht 2 PÕHIJONIS KOOS
TEHNOVÕRKUDEGA.....M 1 : 1 000

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rapla linnas
- Rapla valla üldplaneering
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine üksikelamupiirkonna kavandamiseks Rapla linnas Suve ja Sügise tänavate vahelisele alale.

Detailplaneeringus lahendatakse järgmised ülesanded:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- moodustatavatele kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- liiklus- ja parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- müra- ja vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituudide vajadusega alade määramine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

3. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Planeeringuala situatsioon

Endise Rapla valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) jääb planeeringuala Rapla linna vahetus naabruses asuva Uusküla piiridesse ja kuulub linnaehituslikult Rapla linna keskkosaga vahetult piirnevale alale. Maaüksuse olemasolev juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa koos väikeste haljasaladega.

Planeeringualast ca 250 m kaugusele jääb Rappeli keskus, Rapla bussijaamani on ca 300 m ja Rapla kirikuni 500 m. Planeeringuala jääb Rapla linna keskusest jalgikäigumaa kaugusele.

Lähedusse jääb kaks riigimaanteed: 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ning 20141 Rapla-Varbola tee.

Planeeringualale kehtib Rapla Vallavolikogu otsus 28. septembri 2017 otsusega nr 53 kehtestatud detailplaneering, mis on osaliselt ellu viidud – muudetud on katastriüksuste piirid ning osaliselt välja ehitatud Risti ja Suve tänav. Planeeringuala on kunagine põllumaa, mis on vastavalt võsastunud. Ala läbib 35...110 kV kõrgepingeõhuliin. Planeeringuala piirneb põhja poolt Aranküla peakraaviga. Maapind on suhteliselt tasane absoluutsete kõrgusmärkidega vahemikus 58,50...59,00. Planeeritud ala on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb põhjast Soone maaüksusega (katastritunnus 66904:001:0141) ja (katastritunnus 66904:001:0142), kagust Põhja tänav L3 (katastritunnus 66904:001:0181), idast Suve tänav (katastritunnus 66904:001:0297), lõunast Risti tänav 5 (katastritunnus 66904:001:0222), läänest Jaanilda maaüksusega (katastritunnus 66904:001:1000) ning loodest Nõuri maaüksusega (katastritunnus 66904:001:0079).

Detailplaneeringuga puudutatud maaüksused tabelina:

| Address | Katastritunnus | Pindala (m ²) | Sihtotstarve |
|------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| Risti tn 2, Uusküla | 66801:001:0337 | 2094 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Risti tn 4, Uusküla | 66802:001:0338 | 1554 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Risti tn 5, Uusküla | 66904:001:0222 | 3218 | 100% elamumaa |
| Suve tn 29, Uusküla | 66801:001:0345 | 1480 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Suve tn 27, Uusküla | 66801:001:0344 | 1536 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Suve tn 25, Uusküla | 66801:001:0343 | 1532 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Suve tn 23, Uusküla | 66801:001:0342 | 1446 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Suve tn 21, Uusküla | 66801:001:0341 | 1706 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Suve tn 19, Uusküla | 66801:001:0340 | 1728 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Suve tn 17, Uusküla | 66801:001:0339 | 1791 | 95% elamumaa, 5% ärimaa |
| Päikese tn 17, Uusküla | 66801:001:0334 | 1126 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 15, Uusküla | 66801:001:0336 | 1352 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 13, Uusküla | 66801:001:0333 | 1331 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 11, Uusküla | 66801:001:0332 | 834 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 9, Uusküla | 66801:001:0331 | 850 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 7, Uusküla | 66801:001:0330 | 837 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 5, Uusküla | 66801:001:0329 | 820 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 3, Uusküla | 66801:001:0328 | 811 | 100% elamumaa |
| Päikese tn 1, Uusküla | 66801:001:0327 | 850 | 100% elamumaa |
| Põhja tn 8, Uusküla | 66801:001:0324 | 1011 | 100% elamumaa |
| Põhja tn 7, Uusküla | 66801:001:0325 | 1007 | 100% elamumaa |
| Põhja tn 8, Uusküla | 66801:001:0326 | 1030 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 30, Uusküla | 66801:001:0354 | 942 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 28, Uusküla | 66801:001:0353 | 1065 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 26, Uusküla | 66801:001:0352 | 800 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 26a, Uusküla | 66801:001:0323 | 688 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 24, Uusküla | 66801:001:0351 | 1028 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 22, Uusküla | 66801:001:0350 | 961 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 20, Uusküla | 66801:001:0349 | 827 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 18, Uusküla | 66801:001:0348 | 813 | 100% elamumaa |
| Sügise tn 16, Uusküla | 66802:001:0347 | 830 | 100% elamumaa |
| Kesa, Uusküla | 66801:001:0320 | 1848 | 100% üldkasutatav maa |
| Murumaa, Uusküla | 66801:001:0322 | 3127 | 100% üldkasutatav maa |
| Aasa, Uusküla | 66801:001:0319 | 856 | 100% üldkasutatav maa |
| Liini, Uusküla | 66801:001:0321 | 1374 | 100% üldkasutatav maa |
| Päikese tn, Uusküla | 66801:001:0335 | 6978 | 100% transpordimaa |
| Sügise tn L3, Uusküla | 66801:001:0355 | 5947 | 100% transpordimaa |
| Risti tn L1, Uusküla | 66904:001:0295 | 6933 | 100% transpordimaa |
| Suve tn L3, Uusküla | 66801:001:0346 | 3540 | 100% transpordimaa |
| Suve tn, Uusküla | 66904:001:0297 | 13519 | 100% transpordimaa |
| Põhja tn L3, Uusküla | 66904:001:0181 | 3271 | 100% transpordimaa |
| Põhja tn L4, Uusküla | 66904:001:0203 | 4747 | 100% transpordimaa |
| Soone, Uusküla | 66904:001:0141 | 12382 | 100% ärimaa |
| Soone, Uusküla | 66904:001:0142 | 3335 | 100% ärimaa |
| Jaaniilda, Uusküla | 66904:001:1000 | 90370 | 100% maatulundusmaa |
| Nõuri, Uusküla | 66904:001:0079 | 181361 | 100% maatulundusmaa |

3.2. Planeeringuala maaomand

Suve ja Sügise tänava vaheline planeeringualale (PlanID: 61057) jäävate kinnistute omanik on Tallmar OÜ.

3.3. Tehnovõrgud

Detailplaneering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendustega tehnovõrkude osas ning tehnovõrkude lahenduste osas on muudatusi täiendava kvartalisese tänava paiknemises ja kruntide arvu lisandumisega planeeringualale ning Põhja ja osaliselt Sügise tänava teemaal planeeritud tehnovõrkude mitte väljaarendamise osas selle vajaduse puudumisel.

Detailplaneeringus on planeeritud kinnistute tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoone ehitusprojekti täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid. Puid mitte projekteerida tehnovõrkude kaitsevööndisse. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoonete vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Planeeritavale alale nähakse ette tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni lahendus. Planeering näeb ette teemaale perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorustike asukohad, reoveepumpla ning survekanalisatsioonitorustiku asukoha piki Sügise tänavat Alu teel asuvasse olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Veetorustiku ühenduspunktiks on Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolev D160 veetorustik. Reoveekanalisatsioon on kruntidelt juhitud planeeritavasse reoveepumplasse.

Planeeritud eluhooned peavad kuuluma tuleohutusklassi TP3. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nõutud tuleohutuskujadega.

Hooned tuleb projekteerida kooskõlas siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest.

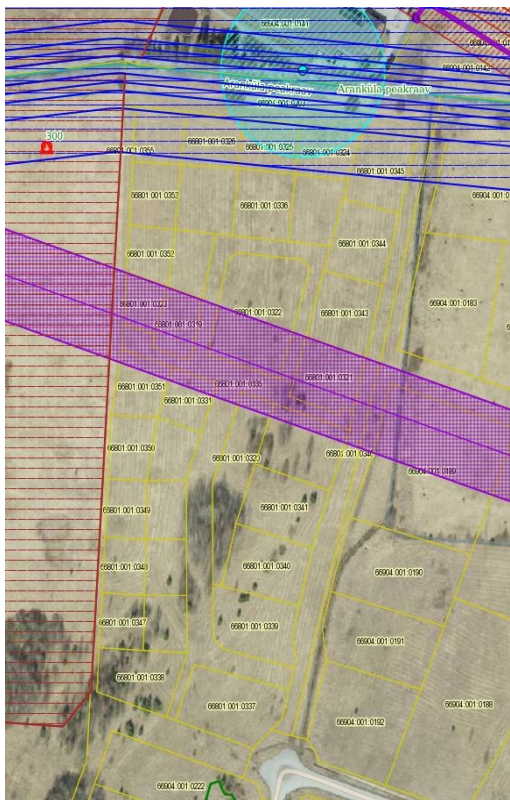
Detailplaneeringu jooniseid on täiendatud Rapla Maamõõdubüroo poolt edastatud Bolševiku-Keskuse 4 maaparandussüsteemi teostusjoonistega. Tegemist on endise drenaažkuivendusobjektiga, mis on ehitatud 1971 ja rekonstrueeritud 2001 aastal. Varem kehtestatud planeering nägi ette olemasoleva maaparandussüsteemi muutmise. Varem kehtestatud planeeringuga säilitati planeeritava ala idaosast Tallinna mnt alt rajatud truubi kaudu naaberaladelt suunatud vete äravool ning perspektiivsele teemaale nähti ette drenaažitorud.

Planeeringuala kuivendussüsteemi toimimine on tagatud, selleks on teemaale planeeritud perspektiivne drenaažisüsteem. Planeeritava ala sademeveed juhitakse teemaal paiknevate drenaažitorude kaudu Uus-Aranküla peakraavi, võimalusel säilitatakse olemasolev drenaažisüsteem.

Käesolev planeering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendusega. Täiendavalt on lahendatud planeeritud kvartalisese tänava drenaaž.

3.4. Planeeringuala kitsendused

- 35-110 kV elektriõhuliini kaitsevöönd, 25 m liini teljest mõlemale poole
- Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndi laius 50 m
- Aranküla peakraavi kalda ehituskeeluvööndi laius 25 m
- Aranküla peakraavi kalda veekaitsevööndi laius 10 m



Kitsenduste väljavõte, Maa-ameti Geoportaal, vaadatud 18.09.2022.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Rapla linna vahetus naabruses kunagisel põllumaal, mis on hetke seisul võsastunud. Kontaktvööndi piires asub ainult kagus osaliselt välja ehitatud Ristiku tänava transpordimaa. Ülejäänud kontaktne ala on välja arendamata.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu eesmärk on muuta elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse piire. Piiride muutmine on seotud nõudlusega elamukruntide järele. Kokku on kavandatud 30 elamumaa sihtotstarbega krunti.

5.2. Hoonestusala kavandamise põhimõtted

Üksikelamukruntide hoonete paiknemise määramisel on lähtutud ilmakaartest. Hoonete asukohad on paigutatud krundi põhjapoolsesse osasse, et pakkuda elanikele võimalikult palju valgust ja päikesepaneelide paigaldamise soovi korral võimalust maksimeerida nende tootlikus. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntidel kvartalisese tänava poolsest krundi piiridest 4-7 m kaugusele.

Vältimaks planeeringuala risustamist väikeehitistega, kavandada üks põhihoone ja soovi korral üks abihoone krundi kohta. Päikesepaneelid ja tehnoseadmed lahendada hoonete mahus.

Hoonestusala määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

5.3. Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.

| Pos. nr | Moodustatud krundi suurus | Krundi kasutamise sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, m ² | Lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast | Suurim korruselisus | Täis-ehituse % |
|---------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 1095 | EV 100% | 2 | 219 | 9 | 2 | 20 |
| 2 | 1019 | EV 100% | 2 | 204 | 9 | 2 | 20 |
| 3 | 1019 | EV 100% | 2 | 204 | 9 | 2 | 20 |
| 4 | 1020 | EV 100% | 2 | 204 | 9 | 2 | 20 |
| 5 | 1020 | EV 100% | 2 | 204 | 9 | 2 | 20 |
| 6 | 1124 | EV 100% | 2 | 225 | 9 | 2 | 20 |
| 7 | 1228 | EV 100% | 2 | 246 | 9 | 2 | 20 |
| 8 | 5847 | LT 100% | - | - | - | - | - |
| 9 | 297 | LT 100% | - | - | - | - | - |
| 10 | 1745 | PP 100% | - | - | - | - | - |
| 11 | 1404 | EV 100% | 2 | 281 | 9 | 2 | 20 |
| 12 | 1370 | EV 100% | 2 | 274 | 9 | 2 | 20 |
| 13 | 1499 | EV 100% | 2 | 300 | 9 | 2 | 20 |
| 14 | 1197 | EV 100% | 2 | 240 | 9 | 2 | 20 |
| 15 | 1239 | EV 100% | 2 | 248 | 9 | 2 | 20 |
| 16 | 4747 | LT 100% | - | - | - | - | - |
| 17 | 1523 | EV 100% | 2 | 305 | 9 | 2 | 20 |
| 18 | 1167 | EV 100% | 2 | 233 | 9 | 2 | 20 |
| 19 | 1164 | EV 100% | 2 | 233 | 9 | 2 | 20 |
| 20 | 1162 | EV 100% | 2 | 232 | 9 | 2 | 20 |
| 21 | 1145 | EV 100% | 2 | 229 | 9 | 2 | 20 |
| 22 | 1158 | EV 100% | 2 | 232 | 9 | 2 | 20 |
| 23 | 1607 | PP 100% | - | - | - | - | - |
| 24 | 3530 | PP 100% | - | - | - | - | - |
| 25 | 1328 | EV 100% | 2 | 266 | 9 | 2 | 20 |
| 26 | 1268 | EV 100% | 2 | 254 | 9 | 2 | 20 |
| 27 | 1179 | EV 100% | 2 | 236 | 9 | 2 | 20 |
| 28 | 1085 | EV 100% | 2 | 217 | 9 | 2 | 20 |
| 29 | 1169 | EV 100% | 2 | 234 | 9 | 2 | 20 |
| 30 | 1080 | EV 100% | 2 | 216 | 9 | 2 | 20 |
| 31 | 3870 | LT 100% | - | - | - | - | - |
| 32 | 1144 | EV 100% | 2 | 229 | 9 | 2 | 20 |
| 33 | 1120 | EV 100% | 2 | 224 | 9 | 2 | 20 |
| 34 | 1056 | EV 100% | 2 | 211 | 9 | 2 | 20 |
| 35 | 1125 | EV 100% | 2 | 225 | 9 | 2 | 20 |

| | | | | | | | |
|----|------|---------|---|-----|---|---|----|
| 36 | 1189 | EV 100% | 2 | 238 | 9 | 2 | 20 |
| 37 | 1324 | EV 100% | 2 | 265 | 9 | 2 | 20 |
| 38 | 5752 | LT 100% | - | - | - | - | - |

5.4. Teed, platsid ja liikluskorraldus

Liikluskorralduslikult ei muudeta kehtivas detailplaneeringus Risti tänava paiknemist ja lahendust. Kehtiva detailplaneeringu lahendusega võrreldes on ära jäetud Põhja tänava väljaarendamine ning Sügise ja Suve tänav arendatakse välja kuni kvartalisese tee ühendusteni. Muutmisel on ka kvartalisene tänav, mis on uue planeeringuga kavandatud segakasutusega kahe-suunalise teena. Kõigi liiklejate turvalisuse tagamiseks on kasutatud liiklust rahustavaid võtteid.

Juurdepääsud planeeringualale on olemasolevatelt Risti ja Suve tänavalt. Juurdepääsud pos 24...29 on Suve tänavalt. Juurdepääsud pos 1...7, pos 11...21 ja pos 30...35 kruntidele on kavandatud kvartalisiseselt tänavalt, millele on planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 38). Juurdepääsud täpsustatakse ehitusprojektiga. Teemaa laius on kavandatud 11 m, millest sõidutee laius 5 m. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimine on planeeritud omal krundil: üksikelamu krundile on planeeritud 2 kohta.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ alusel. Standardi kohaselt kuulub Rapla IV klassi olles väike keskus (elanike alla 10 000)

5.5. Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud kõrghaljastuse paiknemine. Puhke- ja virgestusmaa ning elumumaa vahelisele piirile on kavandatud puuderivi, eelistada puid täiskasvamiskõrgusega kuni 2,0 m. Soovitav on üksikelamu kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk. Krundisise haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga. Mänguväljaku ümbruse haljastus lahendada eraldi projektiga.

Keskkonnaohtlike objekte ei ole kavandatud ning seetõttu ei kutsuta eeldatavasti planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist. Heakorra tagamiseks on igale krundile ette nähtud prügikonteinerid. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega. Elamus tekkivate biojäätmete kompostimine peab toimuma vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

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

5.6. Vertikaalplaneerimine

Sademeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sademeveed tuleb immutada omal krundil. Asfaltkattega teedelt ja platsidelt tuleb sademevesi koguda ja juhitakse teemaal paiknevate perspektiivsete drenaažitorude kaudu olemasolevasse Uus-Aranküla peakraavi, võimalusel säilitatakse olemasolev drenaažüsteem kinnistute sees ning nähakse ette selle ühendamine teemaal perspektiivse drenaažüsteemiga. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Käesolev planeering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendusega. Täiendavalt on lahendatud planeeritud kvartalisisesse tänava drenaaž.

5.7. Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad

Üksikelamukrundid (POS 1...7, POS 11...21 ja POS 24...35)

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100 % elamumaa |
| Hoonete suurim lubatud arv: | 1 eluhoone ja 1 abihoone |
| Hoone suurim lubatud korruselisus: | 2 maapealset korrust |
| Täisehitus %: | 20% |
| Eluhoonete suurim lubatud kõrgus: | 9 m |
| Abihoone suurim lubatud kõrgus: | 5 m |

5.8. Arhitektuurinõuded

| | |
|---|--|
| Katusekalle ja harjajoon | 14-45°, risti või paralleelne tänavaga (Pos. 1-7, 11, 12-16, 17-21 ja 30-35), 0-45°, risti või paralleelne tänavaga (Pos. 25-29); |
| Välisviimistlus | Puit, kivi, krohvitud pind või omavahel kombineeritud materjal, Elu- ja abihoone viimistlus peab moodustama ühtse terviku; |
| Katusekatte materjal | kivi, puidust sindlikatust, plekk-katust; |
| Hoone põhimaht | paigutusel lähtuda ümbritsevatest hoonetest; |
| Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti; | |
| Korstnad | vähemalt 0,8 m üle katuseharja. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud; |
| Piire | kruntidevahelised piirded kuni 1,5 m loodusesse sulanduv võrkpiire ja hekk. Tänavapoolsed piirdena lubatud lattaed või |

lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga;

Vallavalitsus võib põhjendatud juhtudel hoone arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi täpsustada projekteerimistingimustega.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

5.9. Ehitusprojektide koostamise ja ehitamise nõuded

- Projekteeritava eramu ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega
- Planeeritud kruntide vihmavesi tuleb kokku koguda samal krundil ja juhtida olemasolevasse kraavi.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast ning täiendavalt esitada tööjoonised.
- Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.
- 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.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Telia Eesti AS-ilt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda Rapla Vesi AS-ilt tehnilised tingimused.
- Vesivarustuse lahendus täpsustada hoonete eelprojekti.
- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Utilitas Eesti-lt tehnilised tingimused.

5.10. Tehnovõrgud

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.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektiga tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimuste alusel. Ehitusprojektid kooskõlastatakse täiendavalt tehnovõrkude valdajatega.

Planeeritud liitumispunktide asukohad:

Veetoru – kinnistu ühisveevarustuse tagamiseks projekteerida ühendustorustik Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolevast D160 veetorustikust. Kinnistu piirile (kuni 1 m kinnistu piirist) projekteerida liitumispunkt (maakraan spindlipikenduse ja kapega).

Reoveekanaliseerimine – kinnistu reoveed suunata planeeritavasse reoveepumplasse Sügise tänaval.

Sademeveekanaliseerimine – suunata drenaažsüsteemiga olemasolevasse Aranküla kraavi.

Elektriühendus – Planeeringualale on ette nähtud uus alajaam Suve tänava äärde ning transpordimaale on planeeritud elektri madalpingekaablite asukohad. Transpordimaale on ette nähtud tänavavalgustus.

5.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

Vee- ja reoveekanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb tellijal taodelda Rapla Vesi AS konkreetsed tehnilised tingimused.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Veevarustuse välisvõrk Eesti standard EVS 921:2022
- Hoone kanalisatsioon Eesti standard EVS 846:2021
- Linnatänavad. Eesti standard EVS 843:2016
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017

5.10.1.1. Vee-, reoveekanalisatsiooni ja sademevee olemasolev olukord

Planeeringualal puudub olemasolev veetorustik, reoveekanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon.

5.10.1.2. Vee-, reoveekanalisatsiooni ja sademevee planeeringulahendus

Planeeritavale alale nähakse ette tsentraalne vee- ja kanalisatsioonilahendus. Planeering näeb ette teemaale perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorustike asukohad, reoveepumpla ning survealise kanalisatsioonitorustiku asukoha pikki Sügise tänavat Alu teel asuvasse olemasolevasse isevoolelisse kanalisatsioonitorustikku.

Veetoru – Veetorustiku ühenduspunktiks on Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolev D160 veetorustik.

Reoveekanalisatsioon – juhitakse kruntidelt planeeritavasse reoveepumplasse.

Sademeveekanalisatsioon – Planeeringuala kuivendussüsteemi toimimine on tagatud teemaale planeeritud perspektiivse drenaažisüsteemiga. Planeeritava ala sademeveed juhitakse teemaal paiknevate drenaažitorude kaudu Uus-Aranküla peakraavi, võimalusel säilitatakse olemasolev drenaažisüsteem kinnistute sees ning nähakse ette selle ühendamise teemaal paikneva perspektiivse drenaažisüsteemiga. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Käesolev planeering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendusega. Täiendavalt on lahendatud planeeritud kvartalisese tänava drenaaž.

Planeeritud välis- ja sisetulekustutus vesi –

Hoone on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul (Sim 18.02.2021 nr 10 § 7) .

Kustutusvee tagamiseks on planeeritud 3 maapealset hüdranti.

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Planeeritud veekogused – | Veevarustus 56,2 L/s |
| | Reokanaliseerimine 44,4 L/s |
| | Sademevesi 112,3 L/s |

5.10.2. Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatavad tehnilised tingimused.

Planeeringualale on ette nähtud uus alajaam ning transpordimaale on planeeritud elektri kesk- ja madalpingekaablite asukohad.

Planeeringualale kavandatud hoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud mitme-kohalistest liitumiskilpidest kruntide ühisel piiril sõidutee ääres. Liitumiskilpide toide on planeeritud madalpinge kaabelliinidelt.

Transpordimaale on ette nähtud tänavavalgustus.

Hoone ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.10.3. Sidevarustus

Arvestada Telia Eesti AS väljastavaid telekommunikatsioonialased tehnilisi tingimusi.

Planeeringualal igale kavandatud elamumaakrundile on ette nähtud sidekanalitoru sisestus. Planeeritud sidekanaliseerimise on seotud Tallinn-Rapla-Jüri mnt ääres asuva Elioni kaablikanaliseerimiskaevuga T18.

Ehitusprojekti (tööprojekti) staadiumis tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS konkreetsete tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusprojekti tuleb täpsustada sidevajadust ja taotleda konkreetsete tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

Vajalikud telekommunikatsiooni liigid on:

- telefonise mobiil ja lauatelefoniga
- andmeside mobiiliga, tahvliga ja arvutiga
- TV-programmide vastuvõtt

Andmesideks ja TV-programmide vastuvõtuks on üldjuhul vaja telekommunikatsiooni kaablit. Reeglina paigaldatakse see kaabel sidekanaliseerimise.

5.10.4. Küttevareustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojekti.

5.11. Kitsendused

5.11.1. Planeeritud kruntide tehnoorkude kitsendused

Kehtivad kitsendused

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Krundid pos 7, 9, 10, 22, 23, 24 ja 35 asuvad osaliselt elektriõhuliini kaitsevööndis 25 m liini teljest mõlemale poole.
- Krundid pos 13, 14, 15 ja 16 asuvad osaliselt Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndis (50 m kraavi kaldast).

Planeeritud kitsendused ja servituudivajadusega alad:

- Kruntidele pos 8, 9 ja 10 planeeritud reoveepumpla kuja ulatus 20 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Krundil pos 23 planeeritud alajaama kuja ulatus 2,0 m kaugusele ümber alajaama piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest paigaldamiseks ja hooldamiseks.
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
- Planeeringus on määratud avalikult kasutatavaks teeks Suve tänavale L3 ja Ristiku tänavale L1 kinnistule planeeritud teed.

Tehnoorkude planeerimisel arvestada elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks, Siderajatise kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks, reoveekanalisisatsioonitrassile koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks ja olmeveetrassile koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

5.11.2. Väljaspool krunte planeeritud tehnoorkude ja olemasolevad kitsendused

Lähim kitsenduste ala väljaspool planeeringuala jääb u 6 m kaugusele planeeringuala teemaast. Tegemist on looduskaitse III kategooria kaitsealuse liigi *Dactylorhiza fuchii* (vööthuul-sõrmkäpp) looduskaitsealaga.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud üksikelamute minimaalne tuleohutusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Abihooned on lubatud rajada väljapoole hoonetusala, kui abihoone projekteeritakse naaberkinnistule kavandatud hoonele lähemale kui 8,0 m tuleb sein projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Päästetehnika masinatele (redel/tõstukautod) peavad olema hoonetele juurdepääsuks vähemalt 3,5m laiused juurdesõiduteed. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Ehitusprojekti koostamise nõuded:

- Parkimiskohad mis asuvad planeeritavale ehitisele lähemale, kui 4 meetrit tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.
- Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 1)
- Vesivarustuse lahendus täpsustada hoonete eelprojekti

Hoonete liigitus tuleohutuse järgi määratakse projekteerimise staadiumis

Hoone jäigastavate ja kandekonstruktsioonide tulepüsivus määratakse projekteerimise staadiumis

Hoonete korruste arvu, kõrguse ja kasutajate arvu piirangud:

Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust

Kõrgus: kuni 9 m

Kasutajate arv: piiranguta

Tulekustusvesi

Planeeritud on ühine tuletõrjevee- ja joogiveesüsteem. Veevõrk on planeeritud ringvõrguna ja tuleb varustada maapealsete tuletõrjehüdrantidega. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 150 m kasutatavast tuletõrje veevõtukoost. Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõõdetakse tuletõrjehüdrandi kaugust, määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 150 m lähimast tuletõrjehüdrandist. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada hüdrantide tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

7. ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeringuala ümbritsevad tänavad ja kvartalisisene tänav kavandada tänavavalgustusega.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonetele projekteerida vastupidavad ukсед ja aknad.
- Võimaluse korral organiseerida piirkonda naabrivalve.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Tegevuskava realiseerimisel lähtutakse Rapla Vallavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel sõlmitud halduslepingule.

- maakorralduslikud toimingud katastriüksuste piiride muutmiseks;
- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- planeeritud hoonestuse ja planeeringuala rajatiste, s.h tehnovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

9. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi. Uue elamukvartali arendamine piirkond teenib seda põhimõtet.

9.1. Rapla linna üldplaneering

Planeeritud maa-ala Rapla valla üldplaneeringu kohane, mille juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Planeeringulahendusega on muudetud elamumaade asetust: krundid on planeeritud sissesõitudega sisekvartalisse loodava segakasutusega teelt.

Planeeringus on arvestatud üldplaneeringus seatud arendamise tingimustega:

- Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust, parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi.
- Parkimisvajadused lahendada krundi piires.
- Uute elamukruntide suuruseks on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m².
- Olenevalt asukohast on uutele elamupiirkondadele määratud kohustuslik protsent reserveerida maad ühiskondlikult kasutatavate maade ja asutuste loomiseks. Reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad. Alale on planeeritud kolm puhke- ja virgestusmaa sihtotstarbega krunti.
- Pereelamute maksimaalne kõrgus on 9 meetrit. Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega. Planeeritud alal on pereelamute suurim lubatud kõrgus 9 meetrit ning alale on koostatud avalike alade põhimõtteline haljastuse lahendus (vt Põhijoonis). Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojektiga, nõue on lisatud seletuskirja pt 9.1.4.

Tiheasustuse elamualadele esitatavate arhitektuurinõuete osas on üldplaneeringus järgmiste nõuetega arvestatud:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta;
- Ala ümbruses hoonestus puudub, seega ei ole piirkonnas kindel hoonestuslaad välja kujunenud.

Elamute ja aiamajade vahetusse naabruse ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);

- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°). Planeeringulahenduses on antud katusekalde vahemik 0° ... 45°.

9.2. Koostatav Rapla valla üldplaneering

Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad Rapla vallas ühinenud valdade senised üldplaneeringud. Uue üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92.

9.3. Linnaruumi hoonestuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Rapla Vallavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale. Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa andmise hetkeks peab olema tagatud puudutatud kinnistu planeeringukohane tehnovarustus ning juurdepääsuteed. Krundisisene sademeveelahendus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus ja sademeveed immutatakse omal krundil.

Planeeringuala on ette nähtud arendada ühe etapina (vt Põhijoonis):

Rajatakse pereelamute kruntidele pos 1...7, 11...21 ja 24...35 juurdepääs, kommunikatsioonid. Rajatakse üldkasutatava maa krundile pos 22 mänguväljak, jalgteed ja haljastus ning pos 10 ja 23 jalgteed ja haljastus.

Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul. Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute kehtiva detailplaneeringu järgne kruntimine.
2. Detailplaneeringus ette nähtud hoonete ja rajatiste ehitamine järgmises soovituslikus järjekorras:
 - vajalike teede ja kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
 - hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
 - haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.
3. Teedega seotud tööde järjekord:
 - 1) Risti tänava pikendamine planeeritava kvartalisese tänavani;
 - 2) Suve tänava pikendamine kvartalisese tänavani;
 - 3) Planeeritud uue kvartalisese tee (pos 38) väljaehitamine, mis tagab juurdepääsu ka reoveepumpla teenindamiseks;
4. Pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi projekteerimine ja väljaehitamine kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala.
5. Vastavalt valla poolt heakskiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala (pos 10, 22 ja 23).

Seletuskirja koostas: Margus Paut /allkirjastatud digitaalselt/