

**Rapla vald, Hagudi alevik,
Kastani tn 4**

Kastani tn 4 detailplaneering

Seletuskiri ja joonis

**Objekti aadress: Rapla maakond, Rapla vald, Hagudi alevik,
Kastani tn 4
(66903:003:0237)**

Detailplaneeringu koostamise

**korraldaja: Rapla Vallavalitsus
huvitatud isik: Rapla Tarbijate Ühistu**

**Töö täitjad: Maaruum OÜ reg.nr.14033546
Juhataja: Mikk Mutso
Vastutav spetsialist: Mikk Mutso**

**T-Konsult OÜ reg.nr.12878340
Juhataja: Ain Kendra
Vastutav spetsialist: Riho Eichfuss**

SISUKORD

SISUKORD.....	1
A - MENETLUSDOKUMENDID.....	2
B - SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu eskiisi koostamise alused.....	3
2. Planeeringu eskiisi koostamise ülesanne.....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	4
4. endise Rapla valla üldplaneering 2025 kohane piirkonna areng.....	4
5. Planeeringu eskiisiga kavandatav.....	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5.2. Eskiisiga kavandatav ehitusõigus.....	6
5.3. Haljastus, heakord ja piirded.....	7
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus.....	7
5.5. Tehnovõrgud-ja rajatised.....	7
5.6. Vertikaalplaneerimine.....	8
5.7. Keskkonnatingimused.....	8
C - ESKIISLAHENDUS.....	

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Tarbijate Ühistu **04.07.2022** kiri Rapla Vallavalitsusele: Detailplaneeringu algatamise ettepanek.
2. Rapla Vallavalitsuse **07.07.2022** kiri nr **6-2/40-8** Rapla Tarbijate Ühistule:
3. Rahandusministeeriumi **28.07.2022** kiri nr **15-3/5980-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi alevikus Kastani tn 2 detailplaneeringu algatamine;*
4. Rapla Vallavalitsuse **01.08.2022** kiri nr **6-2/49-6** Keskkonnaametile, Päästeametile, Rahandusministeeriumile, Terviseametile, Transpordiametile: *KSH eelhinnangu, KSH algatamata jätmise eelnõu ja detailplaneeringu algatamise eelnõu esitamine seisukohavõtuks;*
5. Transpordiameti **03.08.2022** kiri nr **7.2-2/22/17044-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi Kastani tn 2 KSH;*
6. Terviseameti **04.08.2022** kiri nr **9.3-1/22/6514-2** Rapla Vallavalitsusele: *Kastani 2, Hagudi alevik detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise;*
7. Päästeameti **10.08.2022** kiri nr **7.2-3.4/5167-2** Rapla Vallavalitsusele: *Päästeameti Lääne päästekeskuse seisukoht Kastani tn 2 Hagudi alevik eelnõule;*
8. Transpordiameti **16.08.2022** kiri nr **7.2-2/22/16280-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi alevik Kastani tn 2 detailplaneeringu algatamisest;*
9. Keskkonnaameti **23.08.2022** kiri nr **6-5/22/14873-2** Rapla Vallavalitsusele: *Seisukoht Hagudi alevikus kaupluse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta;*
10. Rahandusministeeriumi **09.09.2022** kiri nr **15-3/6245-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi alevikus Kastani tn 2 detailplaneeringu algatamise eelnõu;*
11. Rapla Vallavalitsuse **14.09.2022** kiri nr **1-5/2022/3568** Transpordiametile: *Transpordiameti seisukohta väljaselgitamine Hagudi uue kauplusega seotud liikluskorralduse küsimustes;*
12. Terviseameti **10.04.2023** kiri nr **9.3-1/23/6514-4** Rapla Vallavalitsusele: *Kastani 2 ja 4 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang;*
13. Rapla Vallavalitsuse **04.04.2023** kiri nr **6-2/49-17** Rapla Tarbijate Ühistule: *Menetlustähtaja pikendamine;*

SELETUSKIRI

1. Planeeringu eskiisi koostamise alused

Käesoleva planeeringu eskiisi koostamise aluseks on Rapla Tarbijate Ühistu **04.07.2022** kiri Rapla Vallavalitsusele: *Detailplaneeringu algatamise ettepanek*. Lisaks sellele järgnenud kirjavahetus ametiasutustega, mis on toodud käesoleva seletuskirja lk.2. ptk Menetlusdokumendid.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
Rapla Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 9 *Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034* kinnitamine;

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;

Rapla valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21);

Jäätmeseadus (vastu võetud 28.01.2004);

Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010);

siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;

Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;

Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;

Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);

Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Jaagu Kinnisvara OÜ: 30.06.2022, töö nr_2021-050_Kastani tn 2; 14.11.2022, töö nr_2022-091_Kastani tn 4). Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 süsteemis;

Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid;

2. Planeeringu eskiisi koostamise ülesanne

Detailplaneeringu eskiisi koostamise ülesandeks on planeerida *Kastani tn 4* krundile 1 teenindus-kaubandushoone.

Planeeringuala moodustab:

Kastani tn 4 katastriüksus suurusega 4199 m², 66903:003:0237, sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,42 ha.

Detailplaneeringu eskiis muudab osaliselt kehtivat *Rapla valla üldplaneering 2025* maakasutuse sihtotstarbe osas.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Harjumaal, Rapla vallas, Hagudi alevikus ning jääb vahetult kõvakattega avaliku tee *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, sellest läände (vt Skeem 1). Planeeringuala külgneb lõunast elamumaaga (66903:003:0277), idast elamumaaga (66903:003:0890) ja põhjast (66801:001:1486) elamumaaga.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (sisuga 23.01.2024). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringualas asuv *Kastani tn 4* katastriüksus on hooldamata haljak. Planeeringualast lõunas asuva *Kastanti tn 2* katastriüksusele on varasemalt kehtestatud detailplaneering üksikelamu rajamiseks ning tehtud ehituse alustamiseks ettevalmistusi – rajatud killustikkattega sissesõidutee alus ja ebamäärase kujuga plats.

Planeeritaval alal asuvad elektriõhuliin, elektri maakaabel ja sidemaakaabel koos nende seadusest tulenevate kaitsevöönditega. Alale ulatub *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* teekaitsevöönd.

Planeeringualast lõunasse, põhja ja itta jäävad valdavalt elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, kus asuvad eramud. *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, planeeringualast lõunasse, jäävad kaks kauplust ning mahasõit raudteejaama.

Koostatavas, uues Rapla valla detailplaneeringus on *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, mõlemale poole teed, reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa juhtotstarve.

Planeeringuga on *Kastani tn 4* katastriüksustest kavandatud üks kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa sihtotstarbega krunt, kuhu planeeritakse kaubandus-teenindushoone ja kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, kuhu kummalegi planeeritakse üks üksikelamu, kuni 2 korteriga ridaelamu või üks kuni 2 korteriga korterelamu, koos abihoonetega.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

4. endise Rapla valla üldplaneering 2025 kohane piirkonna areng

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kohaselt paikneb planeeritav ala Hagudi aleviku tiheasustuselal, pere- ja ridaelamumaal Kastani tn 4 katastriüksuste osas (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga.

Väljavõte endise Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2.:

Elamumaa alla kuulub *pere-, väike-, kaksik- ja ridaelamute ning korruselamute ja nende teeninda- misega tihedalt seotud ehitiste maa ning hajaasustuses paiknevad maatulundusmaa elamute õuealad.*

Arendamise tingimused:

- 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, sh. elamutes paikneva äriefunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.

- Tihedama liiklusega maanteedel tuleb enne mõjuvööndisse elu ja ühiskondlike hoonete rajamist teostada müramõõtmine/modelleerimine ning vajadusel rakendada meetmeid müra taseme vähendamiseks.
- Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.

Pere- ja ridaelamumaa (EV)

Uued elamumaad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Väljavõtte endise Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.3.:

Tiheasutuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad 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 eripärast;
- elamute ja aiamaade vahetusse naabruses ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamaadest 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°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);
- tiheasutusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;
- korter- ja ridaelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, aknaraami laius jne). Akende jaotust ning rõdude ja lodžade kinniehitamist on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga;
- piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aedade ja hekkide rajamisel *nähtavuskolmnurk*;
- läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müra tõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil;
- tiheasutusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja *nähtavuskolmnurga* ;

5. Planeeringu eskiisiga kavandatav

Planeeringu eskiislahendusega muudetakse kehtivat *endise Rapla valla üldplaneering 2025* (ÜP) osaliselt. Kehtiva ÜP kohaselt jäävad planeeringu eskiislahenduse ala katastriüksused olemasoleva *pere- ja ridaelamumaa maakasutuse sihtotstarbe* alale. Kuna kehtivas ÜP-s pole sellele alale reserveeritud uut maakasutuse juhtotstarvet (ÜP seletuskiri, lk.7), käsitletakse käesolevat planeeringut ÜP-d osaliselt muutvana.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eskiisiga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi sihtotstarvet kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaaks.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Krundi plan suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent detailplaneeringu liikide alusel*	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent katastriüksuse liikide kaupa
Krunt pos 1	4199	B/AV 100	Ä 100%

* Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013: B/AV – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

5.2. Eskiisiga kavandatav ehitusõigus

Planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa krundile on lubatud rajada üks kuni 14m kõrge ning kuni ühe täielikult maaaluse keldrikorrusega või osaliselt maaaluse soklikorrusega ja kahe maapealse korrusega kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ja üks kuni 5m kõrge abihoone.

Tabel 3. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Lubatud maksimaalne ehitisealne pind, m ²	Planeeritav hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, m	Hoone korruselisus	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarbe kaupa, m ²
1	950	1	14	3	2000

5.3. Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualas asuv katastriüksus on osaliselt kõrghaljastatud. Osa kõrghaljastust on ette nähtud likvideerida. Planeeringu eskiisiga on ette nähtud alale sobiva kõrghaljastuse rajamine. Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jäätmete kogumine toimub krundil individuaalselt vastavalt *Rapla vallajäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21).

Prügikonteinerid on lubatud paigaldada nii hoone mahtu kui välja tingimusel, et konteinerid paiknevad visuaalselt varjatult ning neile oleks tagatud teenindussõiduki mugav ligipääs.

Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringu eskiisiga ei ole lubatud krundi piiramiseks piirdeaia rajamine. Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on mahasõiduga olemasolevalt kõvakattega avalikult teelt *Tugi-maantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi*.

Planeeritud parkimiskohad on lahendatud ärikrundi koosseisus, nähes ette kuni 25 kohta.

5.5. Tehnovõrgud-ja rajatised

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus antakse planeerimise järgmises staadiumis.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga on ette nähtud maapinna kõrguste muutmine. Maapinda muudetakse vajaduse tekkimisel planeeritavate hoone, teede ja platside all. Vajadusel nähakse ette tugimüürid. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.7. Keskkonnatingimused

Planeeritava krundi sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil;

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;

Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberladele;

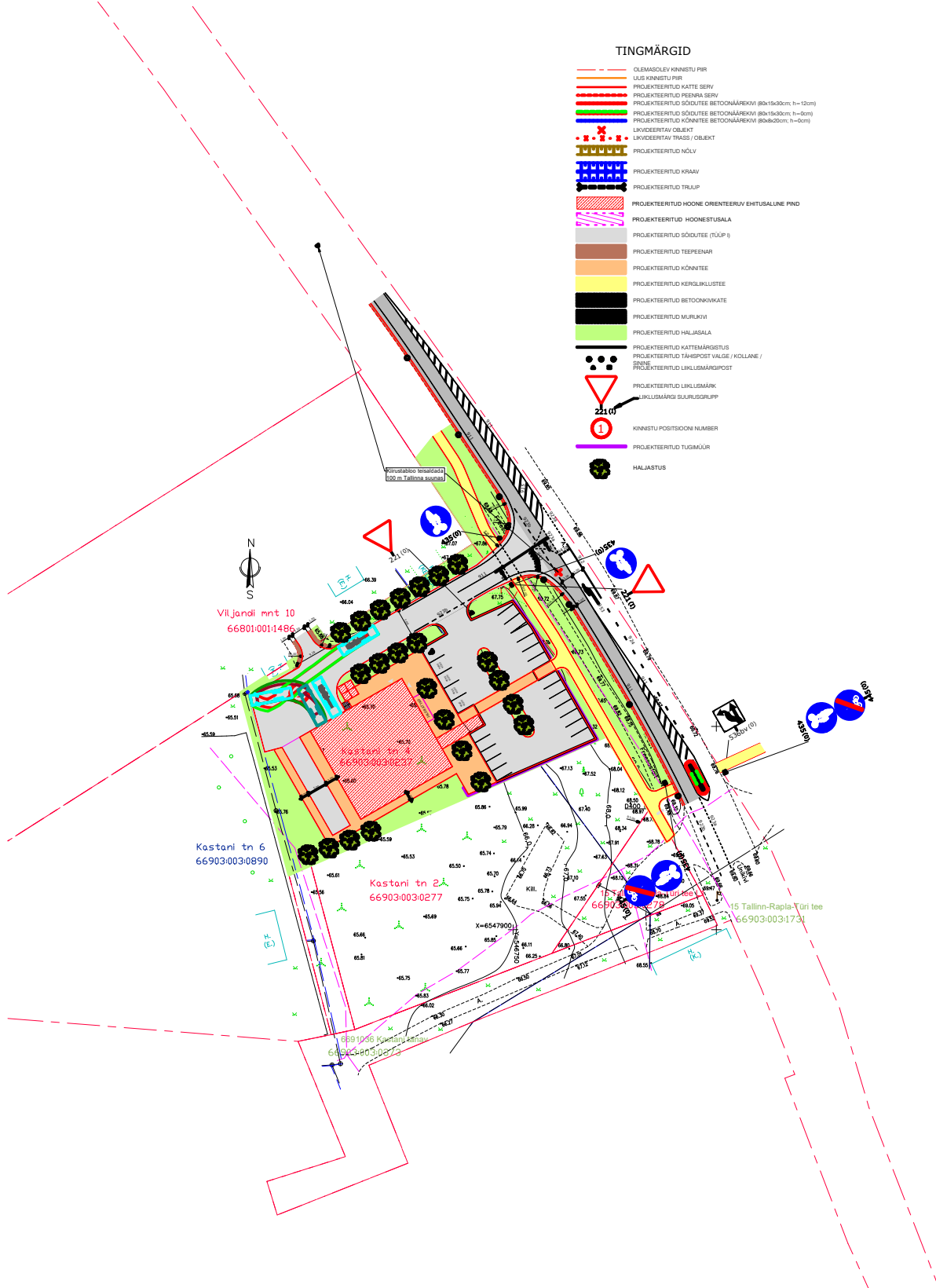
Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*;

Ette näha planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise mahutid;

Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

TINGMÄRGID

- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- UUS KINNISTU PIIR
- PROJEKTEERITUD KATTE SERV
- PROJEKTEERITUD PEENNA SERV
- PROJEKTEERITUD SÕIDUTEE BETOONÄÄREKIVI (80x15x30cm; h=12cm)
- PROJEKTEERITUD SÕIDUTEE BETOONÄÄREKIVI (80x15x30cm; h=9cm)
- PROJEKTEERITUD KÕNINTEE BETOONÄÄREKIVI (80x8x20cm; h=9cm)
- LIKVIDEERTAV OBJEKT
- LIKVIDEERTAV TRASS / OBJEKT
- PROJEKTEERITUD NÕLV
- PROJEKTEERITUD KRAAV
- PROJEKTEERITUD TRUUP
- PROJEKTEERITUD HOONE ORIENTEERUV EHTUSALINE PIND
- PROJEKTEERITUD HOONESTUSALA
- PROJEKTEERITUD SÕIDUTEE (TÜÜP I)
- PROJEKTEERITUD TEEPEENAR
- PROJEKTEERITUD KÕNINTEE
- PROJEKTEERITUD KERGIKLUUSTEE
- PROJEKTEERITUD BETOONKIVATE
- PROJEKTEERITUD MURUKIVI
- PROJEKTEERITUD HALJASALA
- PROJEKTEERITUD KATTEMÄRGISTUS
- PROJEKTEERITUD TÄHSPOST VALGE / KOLLANE / SININE
- PROJEKTEERITUD LIKLUSMÄRK
- PROJEKTEERITUD LIKLUSMÄRKGRUPP
- KINNISTU POSITSIOONI NUMBER
- PROJEKTEERITUD TUGIMÜÜR
- HALJASTUS



MÄRKUSED: 1. PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS
 2022.A. NOVEMBRIS TEHTUD MÕOTMISTE ALUSEL
 2. KÕRGUSED EH2000 SÜSTEEMIS
 3. PIIRID KANTUD PLAANILE KATASTRI SEISU ALUSEL SEPTEMBER. 2022

Address RAPLAMAAKOND, RAPLA VALD, HAGUDI ALEVİK KASTANI tn 4		Jooniste arv 1	Joonise nr. 1
Detailplaneeringu koostamise korraldaja Rapla Vallavalitsus		KASTANI tn 4 DETAILPLANEERING	
Huvitatud isik Rapla Tarbijate Ühistu	Maaruum OÜ 14033546	Stadium Joonis	ESKIIS PÕHIJONIS Mõtkava 1:500
Projekteerija	Maaruum OÜ 14033546	Arhitekt Mikk Mutso	01.02.2024

 Reg. nr. 12878340 info@t-konsult.ee Mäealuse 2/1, Tallinn www.t-konsult.ee	TÖÖ NIMETUS KASTANI tn 4 DETAILPLANEERING			
	Joonise nimetus PÕHIJONIS			
Koostas R. Eichfuss		Tellija		MÕOTKAVA 1:XXX
Kontrollis A. Kendra		TÖÖ NR. PXXXX	STADIUM Stadium	Joonise nr. Joonise number
		VERSIOON	Versioon	KLUPAEV 11.02.2024