

SÜGISE JA SUVE TÄNAVATE ELAMUALA DETAILPLANEERING

Rapla linn Rapla vald Raplamaa



| | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TÖÖ NUMBER: | DP-220825 |
| OBJEKT: | SÜGISE JA SUVE TÄNAVATE ELAMUALA Rapla linn Rapla vald Raplamaa |
| PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: | Rapla Vallavalitsus |
| TELLIJA JA OMANIK: | Tallmar OÜ Tallinna mnt 3b 79525 Rapla 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 20.12.2023

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | SISSEJUHATUS..... | 3 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, UURINGUD | 3 |
| 3. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK | 4 |
| 4. | OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID | 4 |
| 5. | PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD..... | 4 |
| 5.1. | Planeeringuala situatsioon..... | 4 |
| 5.2. | Planeeringuala maaomand | 6 |
| 5.3. | Tehnovõrgud..... | 6 |
| 5.4. | Planeeringuala kitsendused | 7 |
| 6. | KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS..... | 7 |
| 7. | PLANEERINGULAHENDUS | 7 |
| 7.1. | Maa-ala krundijaotus | 7 |
| 7.2. | Hoonestusala kavandamise põhimõtted..... | 7 |
| 7.3. | Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad | 8 |
| 7.4. | Teed, platsid ja liikluskorraldus | 9 |
| 7.5. | Keskonnatingimused, haljastus ja heakord | 9 |
| 7.6. | Vertikaalplaneerimine..... | 10 |
| 7.7. | Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad | 11 |
| 7.8. | Arhitektuurinõuded | 11 |
| 7.9. | Ehitusprojektide koostamise ja ehitamise nõuded | 12 |
| 7.10. | Tehnovõrgud..... | 12 |
| 7.10.1. | Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseatsioon | 13 |
| 7.10.1.1. | Vee-, reoveekanaliseatsiooni ja sademevee olemasolev olukord..... | 13 |
| 7.10.1.2. | Vee-, reoveekanaliseatsiooni ja sademevee planeeringulahendus..... | 13 |
| 7.10.2. | Elektrivarustus | 15 |
| 7.10.3. | Tänavavalgustus..... | 15 |
| 7.10.4. | Sidevarustus..... | 15 |
| 7.10.5. | Küttevarustus..... | 16 |
| 7.11. | Kitsendused | 16 |
| 7.11.1. | Planeeritud kruntide tehnovõrkude kitsendused | 16 |
| 7.11.2. | Väljaspool krunte planeeritud tehnovõrkude ja olemasolevad kitsendused | 17 |
| 8. | TULEOHUTUSNÕUDED | 17 |

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 9. | ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS | 18 |
| 10. | DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA | 18 |
| 11. | PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE | 18 |
| 11.1. | Rapla linna üldplaneering | 18 |
| 11.2. | Koostatav Rapla valla üldplaneering | 19 |
| 11.3. | Linnaruumi hoonestuskava | 19 |

II GRAAFILINE MATERJAL

| | |
|----------------------------------------|-------------|
| Leht 1 SITUATSIOONISKEEM..... | M 1 : 5 000 |
| Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust | |
| Leht 2 PÕHIJONIS..... | M 1 : 1 000 |
| Leht 3 TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN..... | M 1 : 1 000 |

III LISAD

- Detailplaneeringu koostamise ALGATAMINE;
- OÜ Elektrilevi TEHNILISED TINGIMUSED;
- Rapla Vesi AS TEHNILISED TINGIMUSED;
- Riskianalüüs Rapla Bussijaam 2019
- Hädaolukorra lahendamise plaan Hepa Tallinna mnt2

1. SISSEJUHATUS

Käesolevaga on koostatud Sügise ja Suve tänavate elamumaa detailplaneering. Planeeringuala suurus on ca 6 ha. Planeeringuala piir on jooniste paremaks loetavuseks nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt algatamise otsusele on sätestada tingimused üksikelamuala rajamiseks, mis pakuks looduslähedast ja keskkonnasõbralik elukeskkonda.

Elamupiirkonna kavandamisel on arvestatud madala hoonestuse põhimõtteid, et säilitada ala looduslik ilme ja vähendada visuaalset mõju ümbritsevale keskkonnale. Hoonete kõrguse ja suuruse määramisel on arvestatud piirkonna looduslikku reljeefi ja selle sobitamist ümbritsevasse maastikuga.

Olulist osa mängib ka fassaadikattematerjali valik, mistõttu on piirkonnas planeeritud kasutada valdavalt puitu kuna on teistest materjalidest keskkonnasõbralikum ning sobitub loodusega ja loob piirkonnale omase ilme.

Uute hoonete puhul tuleb tähelepanu pöörata energiatõhususele ja säästlikkusele. Sellest tulenevalt on uued hooned ette nähtud päikese suunalised, et tagada päikesepaneelide paigaldamisel maksimaalne võimalik kasutegur. Samuti on välja töötatud sobivad lahendused päikesepaneelide integreerimiseks hoonete fassaadidesse või katusetele.

Lisaks on piirkonna kujundamisel arvestatud rohelusega, et tagada elanikele kaunis ja looduslähedane elukeskkond. Ette on nähtud rohelist alad, pargid ja jalgteed, mida saab kasutada nii liikumiseks kui ka puhkamiseks.

Kokkuvõttes on uue elamupiirkonna planeerimisel arvestatud mitmete keskkonnasõbralike põhimõtetega, et luua looduslähedane ja säästlik elukeskkond. Päikesepaneelide kasutamine, madal hoonestus, valdavalt puidust fassaadid ning rohelus on olulised elemendid, mis tagavad piirkonna kvaliteetse ja kaasaegse ilme.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rapla linnas - kas ei peaks olema Rapla Vallavalitsuse 27.04.2023.a. korraldus nr 23 „Detailplaneeringu algatamine“
- Planeerimisseadus;
- Rapla valla üldplaneering;
- Rapla valla ehitusmäärus;
- Rapla valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“;
- Muud kehtivad õigusaktid ja normid.

3. 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.

4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geoalus OÜ (Mündi tn 16, Pärnu, Registrikood: 16552517, Kutsetunnistus: 164285) poolt koostatud Sügise ja Suve tn elamumaa topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Töö nr 23-G319, 09.07.2023. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava 1:500.

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. 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 keskosaga 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, mille lõuna ja keskosas asuvad piirkonniti nii puuderühmad kui ka eraldiseisvad puud. 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 5, Uusküla | 66801:001:0324 | 1011 | 100% elamumaa |
| Põhja tn 7, Uusküla | 66801:001:0325 | 1007 | 100% elamumaa |
| Põhja tn 9, 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 |
| Jaanilda, Uusküla | 66904:001:1000 | 90370 | 100% maatulundusmaa |
| Nõuri, Uusküla | 66904:001:0079 | 181361 | 100% maatulundusmaa |

5.2. Planeeringuala maaomand

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

5.3. Tehnovõrgud

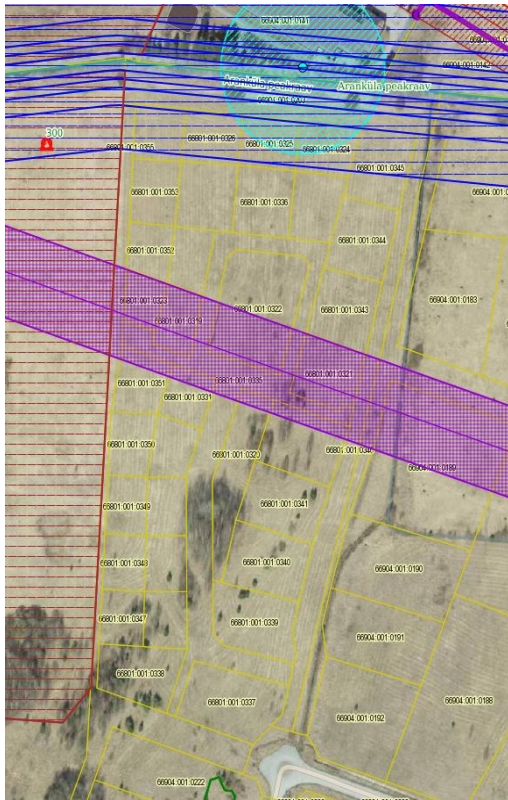
Detailplaneering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendustega tehnovõrkude osas ning tehnovõrkude lahenduste osas on muudatusi täiendava kvartalisese tänava paiknemises ja kruntide arvu lisandumisega planeeringualale ning Põhja ja osaliselt Sügise tänava teemaal planeeritud tehnovõrkude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

Detailplaneeringus on planeeritud tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoonete ehitusprojektides täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimuste alusel. Puid mitte projekteerida tehnovõrkude kaitsevööndisse. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt 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 survealise kanalisatsioonitorustiku asukoha piki Sügise tänavat Alu teel asuvasse olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Veetorustiku ühenduspunktiks on Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolev PE De 160 mm veetorustik. Reoveekanalisatsioon on kruntidelt juhitud planeeritavasse reoveepumplasse.

5.4. 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.

6. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Rapla linna vahetus naabruses kunagisel põllumaal, kus hetke seisul peamiselt võsastunud kuid piirkonniti kasvab seal ka suuremaid puid. Kontaktvööndi piires asub ainult kagus osaliselt välja ehitatud Ristiküla tänava transpordimaa. Ülejäänud kontaktne ala on välja arendamata.

7. PLANEERINGULAHENDUS

7.1. Maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu eesmärk on muuta elumumaa sihtotstarbega katastriüksuse piire. Piiride muutmine on seotud nõudlusega elamukruntide järele. Kokku on kavandatud 30 elumumaa, 3 haljasala maa, 1 kanalisatsiooni ja roveepuhastuse ehitise maa ning 2 tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunti.

7.2. Hoonestusala kavandamise põhimõtted

Üksikelumukruntide 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“. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest.

Hoonestusalad on antud veidi suuremad kui krundi suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab mingil määral lisaks juba välja töötatud kontseptsioonile arvestada ka vastava krundi hoonestaja soove. Hoonete täpsed asukohad pannakse hoonestusala ulatuses paika projekteerimise etapis.

7.3. 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 | OK 100% | - | - | - | - | - |
| 10 | 1745 | HP 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 | 1154 | EV 100% | 2 | 231 | 9 | 2 | 20 |
| 21 | 1135 | EV 100% | 2 | 227 | 9 | 2 | 20 |
| 22 | 1146 | EV 100% | 2 | 232 | 9 | 2 | 20 |
| 23 | 1607 | HP 100% | - | - | - | - | - |
| 24 | 3530 | HP 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 | 5747 | LT 100% | - | - | - | - | - |

Eluhooned tuleb püstitada hoonestusala piirides, et tagada vähemalt 8,0 m laiune tuleohutuskuja. Abihooned on lubatud rajada väljapoole hoonestusala puudutatud naaberkinnistu nõusolekul.

Hoonete kõrgus tuleb arvestada maapinnalt.

7.4. Teed, platsid ja liikluskorraldus

Liikluskorralduslikult ei muudeta kehtivas detailplaneeringus Risti tänava paiknemist.

Kehtiva detailplaneeringu lahendusega võrreldes on ära jäetud Põhja ja Sügise tänava väljaarendamine ning Risti ja Suve tänav, mille projektkiirus on 30 km/h, arendatakse välja kuni kvartalisese tee ühendusteni. Muutmisel on ka kvartalisene tänav, mis on uue planeeringuga kavandatud liikluskorralduselt õuealana. Projektkiirused täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis.

Sõiduteede ristumiskohtades on arvestatud normidele vastavad nähtavuskolmnurkade paiknemised.

Juurdepääsud planeeringualale on olemasolevatelt Risti ja Suve tänavalt. Juurdepääsud pos 25...30 on Suve tänavalt. Juurdepääsud pos 1...7, pos 11...15, pos 17...22 ja pos 32...37 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 osa laius on 4,25 m koos kergliiklusele visuaalsete võtetega eraldatud ribaga, mille laius on 1,75 m. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ alusel. Standardi kohaselt kuulub Ralpa IV klassi olles väike keskus (elanike alla 10 000). Parkimine on planeeritud omal krundil: üksikelamu krundile on planeeritud 2 kohta.

7.5. Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord

Planeeringu alal kasvavad peamiselt kõrgeks sirgunud kased ja madalamad kuused. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses ulatuses, mis ei takista ehitustegevust.

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud kõrghaljastuse paiknemise soovituslik asukoht. Puhke- ja virgestusmaa ning elamumaa vahelisele piirile on kavandatud puuderivi, eelistada puid täiskasvamiskõrgusega kuni 20 m. Soovitatav on üksikelamu kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk. Krundisise haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga, minimaalne haljastuse osakaal vähemalt 10%. Mänguväljaku ümbruse haljastus lahendada eraldi projektiga minimaalne haljastuse osakaal vähemalt 25%.

Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Parima lahenduse saavutamiseks ja alternatiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks. Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud nõuded, mis on välja toodud ptk-s 7.8.

Keskkonnaohtlikke 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 ja lisaks avalikud jäätmekonteinerid, mis on planeeritud krundile pos. 10. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega. Elamus tekkivate biojätmete kompostimine peab toimuma vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Talvisel teehooldusel tekkiv üleliigne lumi on planeeritud kuhjata krundile pos. 10.

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.

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

7.6. Vertikaalplaneerimine

Sademeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sademeveed kogutakse kokku lokaalse sademeveedrenaažiga ning suunatakse sademevee-

kanalisatsioonisüsteemi. Planeeritud süsteem on kombineeritud maa-alusest torustikust ning maapealsetest kraavidest. Planeeringuala sademeveed on ette nähtud suunata olemasolevasse Aranküla peakraavi. Olemasolev maaparandussüsteem tuleb likvideerida planeeringuala piires. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis.

7.7. Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad

Üksikelumukrundid (POS 1...7, POS 11...15, POS 17...22, POS 25...30 ja POS 32...37)

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| 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 |

7.8. Arhitektuurinõuded

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Katusekalle ja harjajoon | 15-45° või lamekatvus, risti või paralleelne tänavaga |
| Välisviimistlus | Fassaadi katendist peab vähemalt 50% moodustama puit. Keelatud on kasutada ümarpalki ja materjalide kombineerimisel imiteerivaid materjale. Toonidest kasutada pastelseid toone ning vältida liigset kontrasti. Elu- ja abihoone viimistlus peab moodustama ühtse terviku; |
| Katusekatte materjal | Kivi, puidust sindlikatus, plekk-katus, (soovitavalt integreeritavad) päikesepaneelid. Keelatud on kasutada imiteerivaid profiile; |
| Hoone põhimaht | Hoone madalam osa peab jääma lõuna poole. Paigutusel lähtuda ümbritsevatest hoonetest. Mahulise järjepidevuse huvides on lamekatusega hoonete teise korruse mahuks lubatud kuni 2/3 esimese korruse mahust. See on mahuliselt sarnane viilkatusega hoone mahule. |
| Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiis; | |
| Korstnad | Vähemalt 0,8 m üle katuseharja. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud; |
| Piire | Kruntide vahelised piirded kuni 1,5 m loodusesse sulanduv võrkpiire ja hekk. Tänavapoolsed piirdena lubatud lattaed või lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga; |
| Päikeseenergia kasutamise | Paneelid sulandada arhitektuursesse tervikusse. |

võimalus Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

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

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

7.9. Ehitusprojektide koostamise ja ehitamise nõuded

- Projekteeritava eramu ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega
- Planeeritud kruntide vihmavesi tuleb kokku koguda samal krundil ja juhtida olemasolevasse või planeeritavasse kraavi.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise määrustest ja eeskirjast. 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.

7.10. 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 kajastatud joonisel AR-4-03. Käesoleva planeeringuga esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise käigus tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrgud on planeeritud transpordimaale, väljaspoole teekatet. Ehitusprojektid kooskõlastatakse täiendavalt tehnovõrkude valdajatega.

Planeeritud liitumispunktide asukohad:

Veetoru – kinnistu ühisveevarustuse tagamiseks projekteerikse ühendustorustik Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolevast PE De 160 veetorustikust.

Reoveekanaliseerimine – kinnistu reoveed suunatakse isevoolselt planeeritavasse reoveepumplasse, millest pumbatakse reovesi mööda Sügise tänavat Alu tee kanalisatsioonikaevu K-2012.

Sademeveekanaliseerimine – suunata planeeritava 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.

7.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritud ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Rapla Vesi AS väljastatud tehnilised tingimused nr 1-8/154, koostatud 01.09.2023, kehtib kuni: 01.09.2024 (vt. DP lisa).

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Veevarustuse välisvõrk. Eesti standard EVS 921:2022
- Hoone kanalisatsioon. Eesti standard EVS 846:2021
- Hoone veevärk. Eesti standard EVS 835:2022
- Linnatänavad. Eesti standard EVS 843:2016
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017

7.10.1.1. Vee-, reoveekanaliseerimise ja sademevee olemasolev olukord

Planeeringualal puudub olemasolev veetorustik, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.

7.10.1.2. Vee-, reoveekanaliseerimise ja sademevee planeeringulahendus

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

Veetoru –

Veetorustiku ühenduspunktiks on Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolev PE De 160 mm veetorustik. Projekteerimisel näha ette ühenduspunktist kaks väljavõtet elektrikeevis sadulaga. Peale väljavõtet projekteerida siiber vastavalt PE De 110 mm toruga, et oleks võimalik tagada ka tuletõrjevõde.

Survetorustik projekteerida PE plastiktorust, minimaalne surveklass PN10, mis tuleb omavahel ühendada pöök- või muhvkeevitusega ja paigaldada minimaalse sügavusega 1,8 m. Sulgarmatuurid tuleb paigaldada nii, et survetorustikku on võimalik sulgeda kuni 300 m pikkuste lõikudena ja sulgseadmed jääksid peatorude ja/või tänavatorude ristumisele. Sulgseadmetena peatorustikul võib kasutada ainult valumalmist või roostevabast tooteid.

Elamuala kinnistusesine veeühendus tagatakse PE torust PN 10 De 32 mm. Igale kinnistule on planeeritud liitumispunkt 1 m kinnistu piirist.

Hoonete projekteerimisel planeerida nõuetele vastav ruum (koht) veemõõdusõlmele.

Tulekustutusvett on võimalik saada korraga ühest elamuala tuletõrjehüdrandist kuni 10 l/s.

Reoveekanaliseerimine – Juhitakse kruntidelt planeeritavasse ülepumplasse ja sealt juhitakse edasi Alu teel asuvasse kaevu K-2012.

Ülepumplasse projekteerida kaks reoveepumpa. Kumbki projekteeritud pump peab olema võimeline tagama pumpa määratud tootlikkust ja tõstekõrgust. Pumpa materjalid ja konstruktsioonid (kiirühendussiinid, tõstekett, survetorustik, äärikühendused, redel, käepidemed, teenindusplatvorm, õhutustoru jms) peavad olema roostevabast terasest AISI 316. Juhul kui ülepumpla soovitakse üle anda AS-le Rapla Vesi, tuleb ülepumpla juhtimise ja elektriosa projekt nendega kooskõlastada, et võimaldada ülepumpla lülitamine AS Rapla Vesi olemasolevasse ühtsesse juhtimissüsteemi (ülepumpla töö üle raadioside juhtimine/jälgimine keskuse arvutist ja GPRS modem - avarii teated operaatori mobiiltelefonile). Reoveepumpadena on aktsepteeritavad Grundfos, Flygt, KSB.

Survetorustik projekteerida PE plastiktorust, minimaalne surveklass PN10, mis tuleb omavahel ühendada pökk- või muhvkeevitusega. Sulgarmatuurid tuleb paigaldada nii, et survetorustikku on võimalik sulgeda kuni 300 m pikkuste lõikudena ja sulgseadmed jääksid peatorude ja/või tänavatorude ristumisele. Sulgseadmetena peatorustikul võib kasutada ainult valumalmist või roostevabast tooteid. Planeeritavate tänavate survetorustiku minimaalne läbimõõt De 110 mm.

Kanaliseerimine kuni ülepumplani projekteerida isevoolelisena. Kõik kanalisatsioonitorustiku pöörangud ja kõrguse muutused tuleb teostada kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge.

Sademeveekanaliseerimine – Olemas olev Bolševiku-Keskuse4 maaparandussüsteem tuleb likvideerida planeeringuala piires ja asendatakse uue drenaažisüsteemiga. Planeeringuala sademevee ära juhtimine on tagatud planeeritud sademevee-kanalisatsioonisüsteemiga. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele/-kruntidele, teemaale ja ühiskanalisatsiooni.

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 20 L/s

Reokanaliseerimine 15 m²/ööpäevas

Sademevesi 100 L/s

7.10.2. Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 455830, koostatud 08.08.2023, kehtib kuni: 08.08.2025 (vt. DP lisa).

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uue komplektalajaama baasil, mis on planeeritud Suve tänava äärde puhke- ja virgestusmaale (POS 24). Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata, maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alajaama kaitsevöönd 2m. Planeeritud alajaama toide ringistatakse maakaabelliiniga 10 kV olemasolevast jaotusjaamast Raplasuve: (asub Rapla Suve ja Kagu tänava ristumise läheduses).

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uuest alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud mitme-kohalistena kruntide ühisel piiril sõidutee ääres. Kilbi täpne asukoht pannakse paika projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav ning kilbi on kaitsevöönd 1 m seadme välisküljest.

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.

Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Hoonete katustele planeeritud päikesejaamade poolt toodetav energia müüakse võrguettevõttele või tarbitakse omavajaduseks.

7.10.3. Tänavavalgustus

Planeeringualal puudub tänavavalgustus. Detailplaneering näeb ette tänavavalgustuse rajamise transpordimaale kvartali sisse ja planeeritava Suve tänava ulatuses.

Tänavalõikude valgustuseks on planeeritud LED- allikatega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Tänavavalgustuse tarbeks nähakse ette jaotuskilp planeeritava alajaama juurde.

Planeeritava ala tänavavalgustuse täpsem lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

7.10.4. Sidevarustus

Planeeringualal igale kavandatud elamumaakrundile on ette nähtud sidekanalitoru/optikakaabli sisestus.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada sidevajadust ja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Enefit Connect OÜ -lt.

Vajalikud telekommunikatsiooni liigid on:

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

Andmesideks ja TV-programmide vastuvõtuks on üldjuhul vaja telekommunikatsiooni kaablit. Reeglina lahendatakse see optikakaabli ja sidekappidega.

7.10.5. Küttevarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena. Kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojektiga. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.11. Kitsendused

Kehtivad kitsendused

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Krundid pos 7, 8, 9, 10, 11, 20, 23, 24, 25 ja 37 asuvad osaliselt elektriõhuliini kaitsevööndis 25 m liini teljest mõlemale poole.
- Krundid pos 24 ja 38 jagavad 35-110 kV elektrikposti kaitsevööndit (ulatus 10 m).
- Krundid pos 13, 14, 15, ja 17 asuvad osaliselt ja pos 16 täielikult Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndis (50 m kraavi kaldast).

7.11.1. Planeeritud kruntide tehnovõrkude kitsendused

Planeeritud kitsendused ja servituudivajadusega alad (vt joonis AR-4-03):

- Kruntidele pos 7, 8, 9 ja 10 planeeritud reoveepumpla kuja ulatus 20 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Krundil pos 24 planeeritud alajaama kuja ulatus 2,0 m kaugusele ümber alajaama piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest paigaldamiseks ja hooldamiseks.
- Planeeringus on määratud avalikult kasutatavateks teedeks Suve tänavale L3 ja Ristiku tänavale L1 kinnistule planeeritud teed.

Tehnovõrkude planeerimisel arvestada: elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks; siderajatise kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks; reoveekanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks; olmeveetrassi kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks; drenaažitoru kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

7.11.2. 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.

8. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud üksikelamute minimaalne tuleohutusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Eluhoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, kuja laius vähemalt 8,0 m. Abihooned on lubatud rajada väljapoole hoonestusala puudutatud naaberkinnistu nõusolekul. 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. Kruutidele 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 sein 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 PE De 110 toruga 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 veevõtukohtast. 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.

Planeeringuala asub osaliselt ettevõtte OÜ HEPA ohualas, vt lisa „Riskianalüüs Rapla Bussijaam 2019“ ja „Hädaolukorra lahendamise plaan Hepa Tallinna mnt 2“.

Planeeringuala põhjapoolse naabri Soone kinnistu asub maapealne tuletõrjervee tiik.

9. 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.
- Krundid piiratakse piirdeaiaga.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonetele projekteerida vastupidavad ukсед ja aknad.
- Võimaluse korral organiseerida piirkonda naabrivalve.

10. 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 krundisiseste tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

11. 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.

11.1. Rapla linna üldplaneering

Planeeritud maa-ala Rapla valla üldplaneeringu kohane, mille juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Planeeringulahendusega on muudetud elamumaade asetust: sissesõit kruntidele toimub planeeritavalt kvartalisiseselt 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.

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.
- 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°.

11.2. 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.

11.3. 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 Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnede 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...15, 17...22, 25...30 ja 32...37 juurdepääs, kommunikatsioonid. Rajatakse üldkasutatava maa krundile pos 23 mänguväljak, jalgteed ja haljastus ning pos 10 ja 24 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 detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala välja ehitamine (pos 10, 23 ja 24).

Seletuskirja koostas: Margus Paut /allkirjastatud digitaalselt/