

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.....	8
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.....	11
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.....	16
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	19
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;
- Enefit 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 katusele.

Lisaks on piirkonna kujundamisel arvestatud rohelsega, et tagada elanikele kaunis ja looduslähedane elukeskkond. Ette on nähtud rohelised 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 roheline 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:

Aadress	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

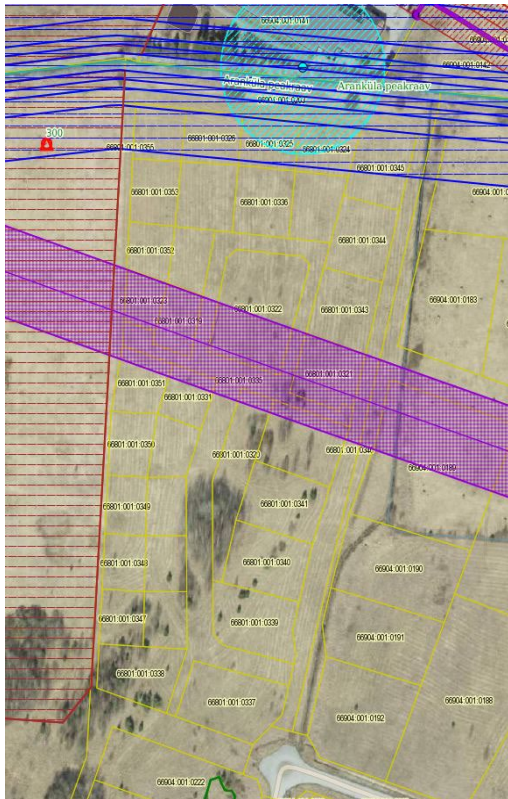
Detailplaneering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendustega tehnovõrkude osas ning tehnovõrkude lahenduste osas on muudatusi täiendava kvartalisese tänava paiknemises ja kruntide arvu lisandumisega planeeringualale ning Põhja ja osaliselt Sügise tänava teemaal planeeritud tehnovõrkude 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. Hoonete 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. Reoveekanaliseerimine 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 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse piire. Piiride muutmine on seotud nõudlusega elamukruntide järele. Kokku on kavandatud 29 elamumaa, 3 haljasala maa, 1 kanalisatsiooni ja roveepuhastuse ehitise maa ning 4 tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunti.

7.2. 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“. 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	1296	EV 100%	2	259	9	2	20
2	1251	EV 100%	2	250	9	2	20
3	1251	EV 100%	2	250	9	2	20
4	1256	EV 100%	2	251	9	2	20
5	1229	EV 100%	2	246	9	2	20
6	1228	EV 100%	2	246	9	2	20
7	5847	LT 100%	-	-	-	-	-
8	297	OK 100%	-	-	-	-	-
9	1745	HP 100%	-	-	-	-	-
10	1404	EV 100%	2	281	9	2	20
11	1370	EV 100%	2	274	9	2	20
12	1499	EV 100%	2	300	9	2	20
13	1197	EV 100%	2	240	9	2	20
14	1239	EV 100%	2	248	9	2	20
15	4747	LT 100%	-	-	-	-	-
16	1523	EV 100%	2	305	9	2	20
17	1167	EV 100%	2	233	9	2	20
18	1164	EV 100%	2	233	9	2	20
19	1154	EV 100%	2	231	9	2	20
20	1135	EV 100%	2	227	9	2	20
21	1146	EV 100%	2	232	9	2	20
22	1607	HP 100%	-	-	-	-	-
23	3530	HP 100%	-	-	-	-	-
24	1328	EV 100%	2	266	9	2	20
25	1268	EV 100%	2	254	9	2	20

26	1179	EV 100%	2	236	9	2	20
27	1085	EV 100%	2	217	9	2	20
28	1169	EV 100%	2	234	9	2	20
29	1080	EV 100%	2	216	9	2	20
30	3870	LT 100%	-	-	-	-	-
31	1144	EV 100%	2	229	9	2	20
32	1120	EV 100%	2	224	9	2	20
33	1056	EV 100%	2	211	9	2	20
34	1125	EV 100%	2	225	9	2	20
35	1189	EV 100%	2	238	9	2	20
36	1324	EV 100%	2	265	9	2	20
37	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 kvartalisese 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 24...29 on Suve tänavalt. Juurdepääsud pos 1...6, pos 10...14, pos 16...21 ja pos 31...36 kruntidele on kavandatud kvartalisiseselt tänavalt, millele on planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 37). 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 arvatud 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 ja tervema elukeskkonna loomise eesmärgil märgitud ka istutuskohustusega puud. Ühtse linnaliku ruumi tekitamiseks on planeeritud puu liigiks läänepärn 'Pallida', istiku kõrgus min 3,5-4 m ja tüve läbimõõt 4,0-5,0 m, mille istutus teostada samaaegselt. Puude hooldamisel tuleb säilitada nende loomulik võra. Puhke- ja virgestusmaa ning elamumaa vahelisele piirile on kavandatud puuderivi, eelistada puid täiskasvamiskõrgusega kuni 20 m. Soovitav on üksikelamu kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk. Krundisisene 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. 9. 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.

Talvisel teehooldusel tekkiv üleliigne lumi on planeeritud kuhjata krundile pos. 9.

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. Sademeveeved 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

Üksikelumakrandid (POS 1...6, POS 10...14, POS 16...21, POS 24...29 ja POS 31...36)

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 lamekatus, 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 ehitusprojekti;	
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 võimalus Paneelid sulandada arhitektuursesse tervikusse. 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 konkreetset 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 drenaažüsteemiga 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 veevõrk. 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 iseveolelisse kanalisatsioonitorustikku.

Veetoru –

Käesoleva detailplaneeringuga on välja pakutud kaks erinevat veeringistamise võimalust. Üheks võimalikuks veetorustiku ühenduspunktiks on Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolev PE De 160 mm veetorustik ja teine Alu teel paiknev olemasolev veetorustik. Lõplik versioon lahendatakse VK projektiga.

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 plastitorust, minimaalne surveklass PN10, mis tuleb omavahel ühendada põkk- 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 kinnistuse 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) veemöödusõlmele.

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 pumpla määratud tootlikkust ja tõstekõrgust. Pumpla 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.

Survetorustik projekteerida PE plastiktorust, minimaalne surveklass PN10, mis tuleb omavahel ühendada põkk- 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 ülepumpplani 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-kanaliseerimisüsteemiga. 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 23). 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 tehnoloogial põhinevad välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Tänavavalgustuse tarbeks nähakse ette jaotuskilp planeeritava alajaama juurde.

Planeeritava ala nõuetekohane tänavavalgustus lahendatakse eraldiseisva tööprojektina.

7.10.4. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud detailplaneeringu mahus vastavalt Enefit AS väljastatud tehnilised tingimustele nr TT-E-20240423-024, koostatud 23.04.2024, kehtib kuni: 24.04.2025 (vt. DP lisa). Sideühenduse saamiseks on planeeritud olemasolevast sidevõrgust VT1575, peakapist C1575, mastist 19 F6:leivatehase: (Rapla) 4x14/10 maasisene multitoru peakapini (Cxxxx). Liitumispunktid liidetakse peakapist maa multitorudega 12x7/3,5+2x14/10 ja 16x7/3,5+3x14/10.

Täpsem tehnorajatiste paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.

TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumise soovi korral nähakse ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetus läheduses. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

7.10.5. Küttevareustus

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 6, 7, 8, 9, 10, 19, 22, 23, 24, 30 ja 36 asuvad osaliselt elektriõhuliini kaitsevööndis 25 m liini teljest mõlemale poole.
- Krundid pos 12, 13, 14, ja 16 asuvad osaliselt ja pos 15 täielikult Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndis (50 m kraavikaldast).

7.11.1. Planeeritud kruntide tehnovõrkude kitsendused

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

- Kruntidele pos 6, 7, 8 ja 9 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.
- 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; siderajalise kaitsevöönd 1m toru teljest, koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks; reoveekanaliseerimisnitrassi kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks; olmeveetrassi kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks; dreanažitoru kaitsevöönd 2m toru teljest, koridor laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

7.11.2. Väljaspool krunte planeeritud tehnovõrkude 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 tuleohutuskujud, kuja laius vähemalt 8,0 m. Abihooned on lubatud rajada väljapoole hoonestusala puudutatud naaberkiinnistu 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. 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 tuletõrjee- 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 veevõtukohast. 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 tuletõrjee 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 kvartalisene 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 krundisise tehonorajatiste 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 kvartaliseselt 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). Krundisene 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 Vabariigi kehtivatele projekteerimismõistetele 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...6, 10...14, 16...21, 24...29 ja 31...36 juurdepääs, kommunikatsioonid. Rajatakse üldkasutatava maa krundile pos 22 mänguväljak, jalgteed ja haljastus ning pos 9 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 37) 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 9, 22 ja 23).

Seletuskirja koostas: Margus Paut /allkirjastatud digitaalselt/