



## **VALTU PROJEKT OÜ**

Metsääre tn 9, Kaerepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr. 23-01

Detailplaneeringu koostamise  
korraldaja

Rapla Vallavalitsus

Huvitatud isikud:

Lääne Katus OÜ



# **NURME KINNISTU (66903:002:0952) DETAILPLANEERING RÖA KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS**

**DETAILPLANEERINGU ID-KOOD 120655**

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja  
Arhitekt (vastutav spetsialist)  
Projekteerija

T. Kurisoo  
P. Kivi  
Ü. Kraiss

Kaerepere 2024

# DOKUMENTIDE NIMEKIRI

## I TEKSTILINE OSA

### I-I SELETUSKIRI

## II JOONISED

- DP-1 Situatsiooniskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- DP-4 Krundijaotusplaan
- DP-5 Tehnovõrkude plaan
- DP-6 Illustratiivne joonis 1
- DP-7 Illustratiivne joonis 2
- DP-8 Situatsioonifotod (Maa-amet)

## III LISAD

### III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavolikogu otsus 21.juuni 2023 nr 40 "Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Nurme)".
2. Teadaanne "Detailplaneeringu algatamise teade" nr.2089384 Ametlikes Teadaannetes 27.06.2023.
3. Teadaanne Rapla maakonna ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 05.07.2023 detailplaneeringu algatamisest.
4. Teadaanne Rapla valla ajalehes "Rapla Teataja" juuli 2023 detailplaneeringu algatamisest.
5. KSH eelhindang (Andres Tõnisson, 01.05.2023) digitaalses kaustas.
6. DP eskiisi avaliku arutelu memo 24.08.2023.
7. Rapla Vallavalitsuse teade 12.03.2024 nr 6-2/63-13 "Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks.
8. Rapla Vallavolikogu otsus .. nr .. "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine".
9. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest.
10. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sonumid .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest.
11. Teade valla kodulehel DP avaliku väljapaneku korraldamisest.
12. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll ...
13. Rapla Vallavolikogu otsus .. nr .. "Detailplaneeringu kehtestamine".
14. Teadaanne "Detailplaneeringu kehtestamise teade" nr .. Ametlikes Teadaannetes .
15. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sõnumid .. detailplaneeringu kehtestamisest.

16. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" .. detailplaneeringu kehtestamisest.
17. Teadaanne "Detailplaneeringu algatamise teade" nr.2089384 Ametlikes Teadaannetes.

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Rapla Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

### **III-II TEHNILISED TINGIMUSED**

1. Elektrilevi poolt 27.11.2023 väljastatud "Tehnilised tingimused nr 463389".

### **III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED**

1. Keskkonnaameti kiri 23.05.2023 nr 6-2/23/9735-2.
2. Transpordiameti kiri 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2.
3. Rahandusministeeriumi kiri 09.06.2023 nr 15-3/3374-
  
4. Transpordiameti kooskõlastus 26.03.2024 nr 7.2-2/24/10760-5.
5. Keskkonnaameti kiri 05.04.2024 nr 6-2/24/7083.
6. Päästeameti Lääne päästkeskuse kooskõlastus 09.04.2024 nr 7.2-3.4/1391-2.
7. Regionaal-ja Põllumajandusministeeriumi kiri 10.04.2024 nr 14-3/1333-1.
8. Elektrilevi OÜ kooskõlastus 13.05.2024 nr 3414035896.
9. Arvamuste, seisukohtade ja kooskõlastuste koondtabel.

\* Huvitatud isiku Lääne Katus OÜ kooskõlastus (digitaalne allkiri DP kaustale)

### **III- IV FOTOD**

### **III-V GEODEETILINE ARUANNE**

1. KT Geodeesia OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.106/22.

# I-1 SELETUSKIRI

## Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4	Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5	Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	7
6	Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	7
7	Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.....	11
8	Kavandatav tegevus.....	11
8.1	Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	11
8.2	Krundijaotus.....	12
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	13
8.4	Kruntide ehitusõigus.....	14
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	15
8.7	Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	15
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	16
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	17
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	17
8.10.1	Veevarustus.....	17
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	17
8.10.3	Kanalisatsioon.....	18
8.10.4	Sademeveed.....	18
8.10.5	Soojavarustus.....	18
8.10.6	Elektrivarustus.....	18
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	19
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	19
8.11	Kaitstavad objektid.....	19
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	20
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõuded.....	20
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	20
8.12.3	Jäätmemajandus.....	20
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	21
8.13	Inimeste heaolu ja tervis.....	21
8.14	Maastikuilme.....	21
8.16	Tuleohutuse tagamine.....	21
8.17	Servituutide seadmise vajadus.....	22
8.18	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	22
8.19	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	22
9	Nõuded ehitusprojektidele.....	23
10	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	23

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Maaüksuse omaniku Lääne Katus OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu otsus 21.juuni 2023 nr 40 "Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Nurme)";
- Lisa 1 Rapla Vallavolikogu otsusele 21.juuni 2023 nr 40 "Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad" 12.05.2023;
- endise Rapla valla üldplaneering – kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- Rapla valla koostatav üldplaneering – algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92;
- Rapla maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80;
- Planeerimiseseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Looduskaitseeseadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Detailplaneeringu koostamise koostööleping;
- KSH eelhindang (Andres Tõnisson, 01.05.2023) digitaalses kaustas;
- Keskkonnaameti kiri 23.05.2023 nr 6-2/23/9735-2;
- Transpordiameti kiri 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2;
- Rahandusministeeriumi kiri 09.06.2023 nr 15-3/3374-2;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023);
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 (redaktsioon 03.01.2022) „Tee projekteerimise normid“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad;
- Katastriüksuse plaan – KT Geodeesia OÜ (geodeet Kalmer Taba, geodeet V nr.163613) poolt 2022. aasta novembris koostatud maa-ala plaan (töö nr. 106/22).

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu. Taotluse

detailplaneeringu koostamiseks esitas huvitatud juriidiline isik Lääne Katus OÜ.

Detailplaneeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega maa (Nurme maaüksus 66903:002:0952) kaheks uueks krundiks. Planeeritavate kruntide sihtotstarbed on ühel tootmismaa, teisel säilib ajutiselt maatulundusmaa sihtotstarve (kuni vajaduseni võõrandada see Tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi ümberehituseks).

Maaüksuse jagamine on planeeritud vastavalt Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) on toodud seisukohtadele. Detailplaneering järgib Transpordiameti tellimisel koostatud eskiisprojekti "Tugimaantee nr 15 Tallinn – Rapla-Türi km 4,553 – 47,619 Tallinn – Rapla lõik" ruumilist lahendust.

Detailplaneering koostatakse lahendamaks vastavalt PlanS § 126 seatud ülesandeid:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vahendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määramine;
- avalikult kasutatavate alade määramine.

### 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub vahetult riigitee 15 Tallinn – Rapla -Türi tee ääres 36,04-36,19 km. Alale puudub juurdepääs otse maanteelt. Kinnistu suuruseks on 16 356 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%.

Kinnistu on hoonestamata. Ala põhjaosa läbib keskpinge 10 kV õhuliin, nurkasid lõikab elektri maakaabelliin.

Maaüksusel ei ole teada kaitstavate liikide, kultuuriväärtusega või pärandkultuuri-objektide esinemist. Ala oli varasemalt kasutusel heinamaana, nüüdseks on kasvamas isetekkelisi noori mände, millel ei ole metsanduslikku väärtust.

### 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjas: Tänav (66903:002:0088) 100% maatulundusmaa;
- läänes ja lõunas: Pae (66903:002:0850) 100% tootmismaa;
- idas: 15 Tallinn–Rapla-Türi tee (66903:002:0138) 100% transpordimaa.

Pae maaüksusel paikneb mitu tootmishoonet, milledest suuremad on terasprofiilplekist seinte ja katuslaega laohoone (ehitisregistri kood 109024860) ning krohvitud paekividest seintega ja tsementkiudplaatidest katusekattega tööstushoone (endine taluhoone ehitisregistri kood 109015605). Pae maaüksus külgneb vahetult Tallinn – Viljandi raudtee maaga, maanteega ühendab ligikaudu 7,5 m laiusel ja 110 m pikkusel ribal paiknev teelõik.

Tänav (66903:002:0088) maaüksusel puudub hoonestus, tegemist on põllumajanduslikust kasutusest väljas oleva maa-alaga, kus kasvavad isetekkelised

puudegrupid. Põhjasuunas, Tänav kinnistust veelgi põhjapool (planeeringualast 80 m kaugusel) on Seli tankla (66903:002:1250) ärimaa, kus paikneb konteiner-bensiinijaam. Sealt veel edasi põhjapool, 120 m kaugusel asub teine Tänav (66903:002:0087) maaüksus, kus on mobiilside mast.

Lõuna suunas, teisel pool Pae maaüksusele kuuluvat juurdesõiduteed, paikneb Nurmela (66903:002:0953) maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, mille põhjapoolsele alale (ligikaudu 1/3 pindalast) on rajatud päikesepaneelide ala, ülejäänud ala on kaetud metsaga.

Põhjasuunas paikneb 0,3 km kaugusel Soonepere (66903:002:0011) 3,8 ha pindalaga maatulundusmaa maaüksus, mille õuealal on üksikelamu koos kõrvalhoonetega. Õueala moodustab maaüksuse pindalast 11%. Hoonetel on kõrged viilkatused, õueala on haljastatud ja piiratud puitlippidest piirdega. Õuealale on mahasõidutee otse maanteelt.

Teisel pool maanteed kirdesuunas paikneb 0,2 km kaugusel Küüne (66903:002:0071) maatulundusmaa sihtotstarbega 2,2 ha suurune maaüksus, mille õuealal on üksikelamu koos kõrvalhoonetega. Hoonetel on kõrged viilkatused, õueala moodustab maaüksuse pindalast 12% ning on haljastatud ja piiratud võrkpiirdega. Õuealale on mahasõidutee otse maanteelt.

Lähiala maaüksustel on ette näha muudatusi seoses Transpordiameti tellimisel koostatud projektiga "Tugimaantee nr 15 Tallinn – Rapla- Türi km 4,553 – 47,619 Tallinn – Rapla lõik", mille järgi muudetakse ja laiendatakse maantee trassi, ehitatakse ümber ristmikud, likvideeritakse mahasõidud maanteelt, paigaldatakse müratõkked ja ulukipiirded ning rajatakse kogujateed vt. Lisatud väljavõte Transpordiameti eskiisjooniselt planeeringu lisamaterjalidest (vt. ka punkt 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud).

## 5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad Nurme kinnistul järgmised kitsendused:

- keskpinge (10kV) elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 15 Tallinn–Rapla–Türi tee kaitsevöönd 30 m teekatte välimisest servast;

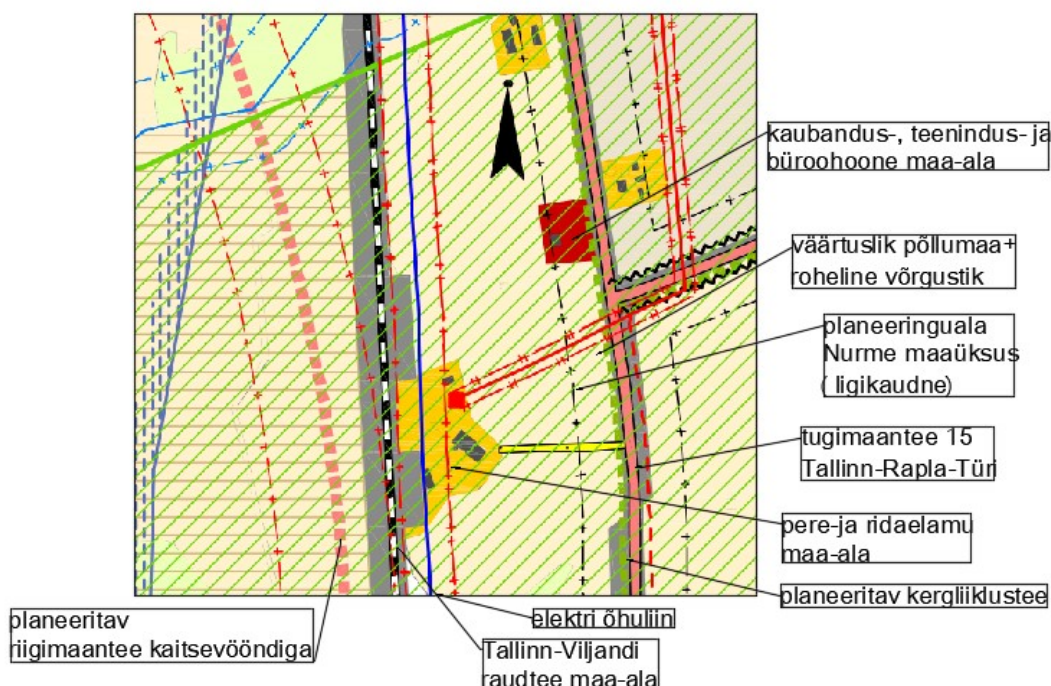
Lähialal kehtivad järgmised kitsendused:

- elektri kaablite kaitsevöönd 1 m kaabelliini teljest;
- madalpinge elektri õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest.

## 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad Rapla vallas ühinenud valdade senised üldplaneeringud.

Endistes piirides Rapla valla üldplaneering kehtestati Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6. Allpool väljavõte üldplaneeringu kaardist koos olulisemate leppemärkide selgitustega.

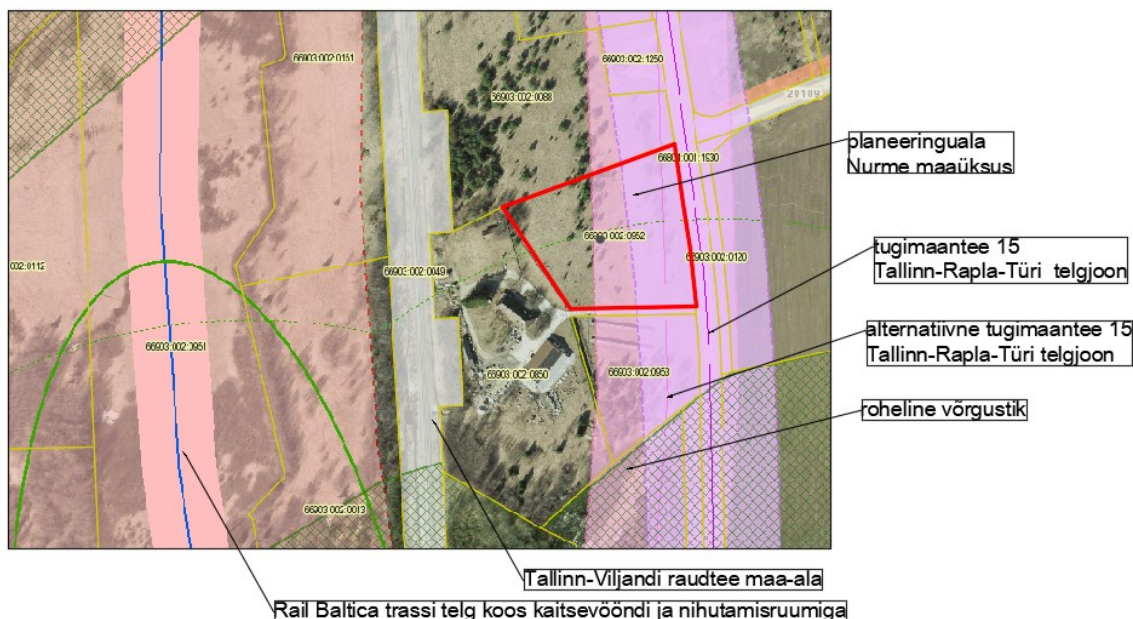


Rapla valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist põllumaaga rohelises võrgustikus, planeeritavat maakasutust ei ole näidatud. Vaheatus naabruses Pae maaüksusel, mis on üldplaneeringus määratletud kui pere- ja ridaelamumaa, paikneb ettevõtte OU Ereka fassaadmaterjalide ladu (praegune maakasutuse sihtotstarbe 85% maatulundusmaa, 15% tootmismaa). Pae mü piirneb omakorda Tallinn-Viljandi raudteega. 50 m kaugusel Nurme maaüksuse põhjapoolsest piirist paikneb tegutsev Seli konteinertankla. Nurmela maaüksusel, mis pole küll vahetu naaberkinnistu, kuid asub planeeritavast kinnistust ainult 7 m kaugusel, on rajatud päikesepaneelide ala. Alal, mis on määratletud kui väärtuslik põllumaa, pole aastaid põllumajandusega tegeldud, tegemist on endise heinamaaga, mis on osaliselt kaetud isetekkeliste noorte mändidga.

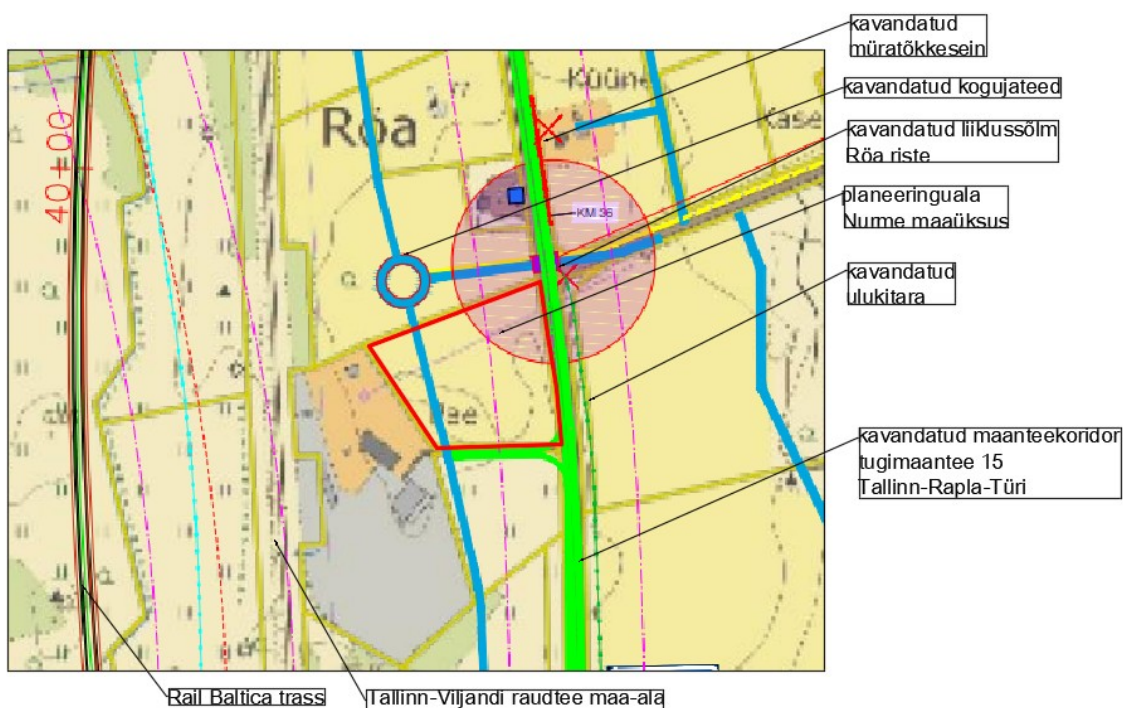
Uue üldplaneeringu koostamine algatati peale haldusreformiga valdade ühinemist Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92. Valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelnõu avalik väljapanek oli 2022 aasta juulis-augustis. Sestpeale on toimunud üldplaneeringu eskiisi täpsustamine. Uut üldplaneeringut veel kehtestatud pole.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt laieneb piirkonda liiklussõlm, rajatakse kogujateed ning roheline võrgustiku piire on seoses lõuna poole rajatava ökodukti ning maantee- ja raudteetrassidele kavandatavate ulukipiiretega oluliselt muudetud. Nurme maaüksus jääb rohevõrgustiku alast välja. Allpool väljavõtte koostatava üldplaneeringu eskiislahenduse kaardist koos olulisemate leppemärkide selgitustega.



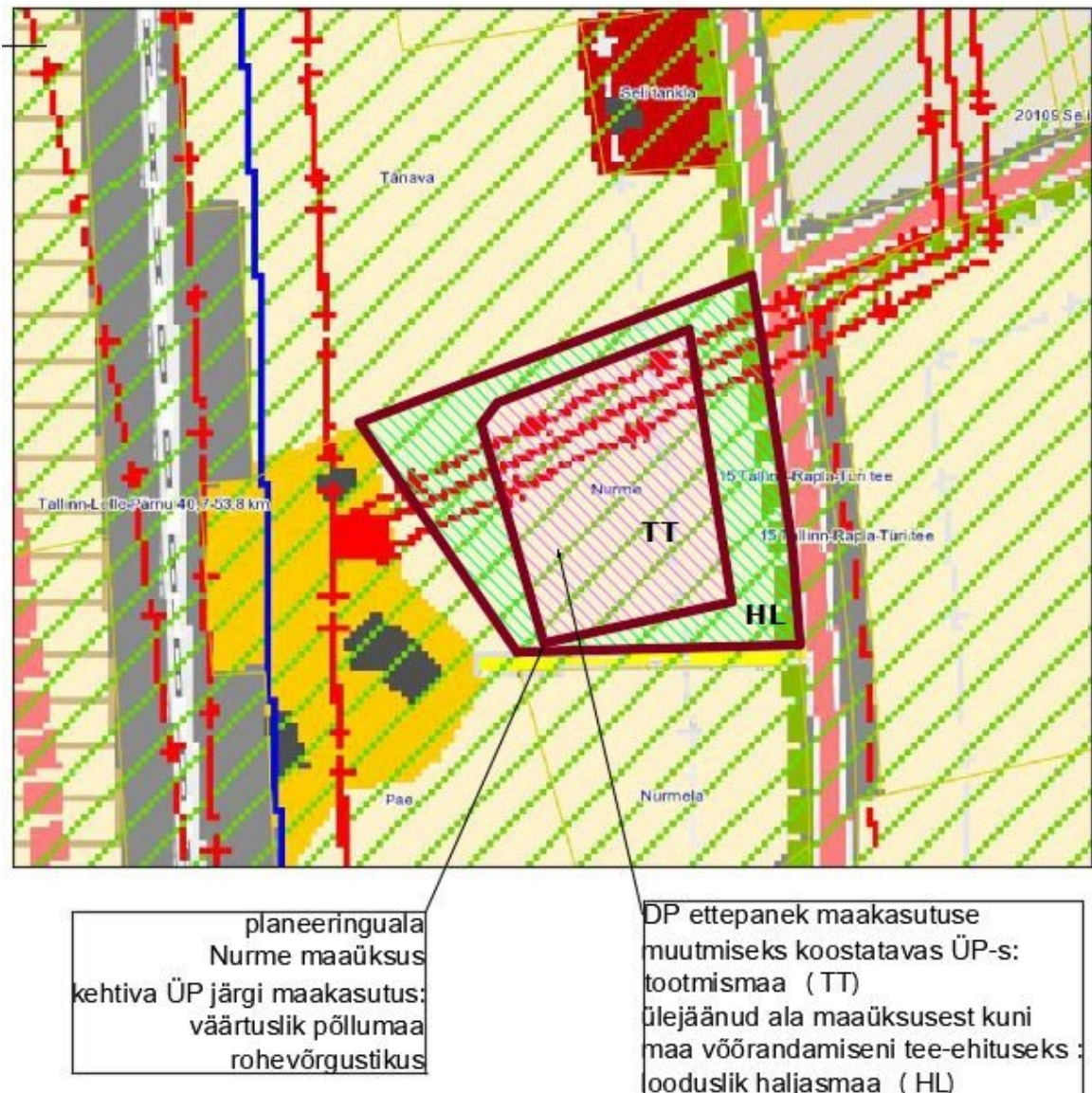


Transpordiameti tellimisel on koostatud eskiisprojekt “Tugimaantee nr 15 Tallinn – Rapla- Türi km 4,553 – 47,619 Tallinn – Rapla lõik”, milles nähakse ette riigitee 2+1 ristlõikele ümberehitamist, kogujatee rajamist ja uute ristmike ehitust, muudab oluliselt olemasolevat olukorda. Tee ümberehituseks vajalik koridor laieneb 25 m planeeritava krundi suunas ning rohevõrgustiku toimimine muutub veel enam võimatuks ning sellega on ka koostatavas üldplaneeringus arvestatud. Allpool väljavõtte tee eskiisprojekti kaardist koos olulisemate leppemärkide selgitustega.



Koostatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Muudatuse tegemise põhjuseks on piirkonnas 10-13 aasta jooksul toimunud toimunud arengud, eelkõige tugimaantee 15 ümberprojekteerimisega seonduvalt. Arvestades ala paiknemisega Tallinn-Rapla maantee kõrval, millele omakorda on ette nähtud kogujateed planeeritava kinnistu kolmel küljel ning maaüksuse pindalast enam kui 50% on Transpordiameti poolt nõ. reserveeritud transpordimaaks, ei ole põllumajandusliku tegevusel alal perspektiivi. Samas on see sobilik väiksema tootmisettevõtte planeerimiseks.

Lisatud joonis detailplaneeringu lahendusest kehtiva üldplaneeringu kaardil



Varasemalt ei ole alale detailplaneeringuid koostatud.

## 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni poolt koostati 2023 aasta maikuus alale “Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang” (vt. lisamaterjalid), mille järelduste kohaselt ei ole detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja koostatavaid planeeringuid ning naabruskonda arvestades põhjust eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Planeeringuga kavandatavate tegevuste mõju keskkonnale on eeldatavasti tagasihoidlik, on ajutine ning piirdub ehituse perioodiga. Puudub keskkonnalubade taotlemise vajadus, kemikaale ei kasutata, ei põhjustata täiendavat mürahäiringut (raudtee, maantee) ega arvestatavat liikluskoormuse kasvu. Tegevuste kavandamisel tuleb arvestada, et tegemist on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga.

## 8 Kavandatav tegevus

### 8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga soovitakse jagada Nurme maaüksus kaheks eraldi krundiks: seni 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus jagatakse ~48% tootmiskaaks, ~52% ulatuses säilib maatulundusmaa sihtotstarve. Detailplaneering järgib Transpordiameti tellimusel koostatud eskiisprojekti “Tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi km 4,553 - 47,619 Tallinn - Rapla lõik” ruumilist lahendust. Kinnistu jagamisel on määravaks Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) toodud seisukohtadega, milles peetakse vajalikuks avaliku teedevõrgu ümberehitamiseks reserveeritava maa-alal maatulundusmaa sihtotstarbe säilitamine.

Maaüksuse omanik soovib ehitada hoone ühte poolde väiksema metalli töötlemise ettevõtte (katusepleki lõikamine ja painutamine), teine hoonepool renditakse ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava tootmistevõrguga. Planeeringuga on lubatud kuni kaks kahekorruselist ja 9 m kõrgust tootmishoonet, mille ehitisealune pindala kokku on maksimaalselt 1500 m<sup>2</sup>.

Rapla maakonnaplaneeringus (2017) on ala määratletud kui “konfliktala”.

Koostatava uue Rapla valla üldplaneeringu eskiisi järgi on kinnistu asukoht endiselt määratletud (väljaspool rohekoridori paikneva) põllumajandusmaa ja Tallinn - Rapla - Türi tugimaanteele Nurmelt lõuna poole kavandatud ökodukti suudmepiirkonna serva-alana. Rohekoridor, mille katkestuse kohale on ökodukt kavandatud, toimiks ida-lääne suunalisena. Planeeringuala asukoht maantee ja selle kogujatee vahelisel maaribal, kolmest küljest sõiduteedega piiratult, ei luba seda pidada ökodukti suhtes oluliseks mõjutajaks.

**Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.** Detailplaneeringuga tehakse ettepaneku muuta koostatavas Rapla valla üldplaneeringus maakasutust maatulundusmaast tootmiskaaks planeeritava Nurme krundi piirides. Maaüksuse jagamisel Nurme krundi ümbritsev Nurmenuku krundi maakasutus maatulundusmaana ei muutu kuni võõrandamiseni tee-ehituseks. Kehtivat üldplaneeringut väljaspool planeeringuala Nurme detailplaneering ei mõjuta.

Allpool väljavõtte kehtivast üldplaneeringu kaardist, millele on märgitud ala, kus soovitakse muuta kehtivas üldplaneeringus määratud maakasutust.



planeeringuala  
Nurme maaüksus  
kehtiva ÜP järgi maakasutus:  
väärtuslik põllumaa  
rohevõrgustikus

DP ettepanek maakasutuse  
muutmiseks koostatavas ÜP-s:  
tootismaa (TT)  
ülejäädud ala maaüksusest kuni  
maa võõrandamiseni tee-ehituseks:  
looduslik haljasmaa (HL)

## 8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

### Nurme

Katastritunnus 66903:002:0952  
Rõa küla Rapla vald Rapla maakond  
Maatulundusmaa 100%  
pindala 16 356 m<sup>2</sup>

Maaüksuse jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Detailplaneeringu koostamise ajal on teada maa osalise võõrandamise ja sihtotstarbe muutmise vajalikkus tulevikus, seetõttu paikneb tootismaa maatulundusmaa (tulevikus transpordimaa) sees.

Krundi nr. ja aadressi	Pindala	Senine katastriüksuse sihtotstarve, osakaal %, tähis, numberkood pindala	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal %	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal % tähis numberkood
Krunt nr. 1 Nurme	7850 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100% M 007 16 356 m <sup>2</sup>	Tootmishoone maa 100% TT	Tootmismaa maa 100% T 003
Krunt nr. 2 Nurmenuku	8506 m <sup>2</sup>		Muu looduslik maa 100% ML	Maatulundusmaa 100% M 011

### **Tähistused**

#### **Detailplaneeringuga antav sihtotstarve:**

**TT- tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa**, s.o võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maa;

**ML- muu looduslik maa**, s.o põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa.

#### **Katastriüksuste sihtotstarvete lahtis:**

**Tootmismaa – tähistus T, numberkood 003**, s.o tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;

**Maatulundusmaa – tähistus M, numberkood 011**, s.o põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

### **8.3 Nõuded hoonestusalale**

Detailplaneeringuga on määratud planeeritud hoonestusala tootmismaal, maatulundusmaale ehitusõigust ei määrata. Hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0 - 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenoõded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Koostatavas üldplaneeringus nähakse ette piirkonna liiklussõlme laiendamine ja kogujateede rajamine. Planeeringus määrab hoonestusala suuruse ja paiknemise 2020 aastal Transpordiameti (end. Maanteeamet) tellimisel valminud perspektiivse tee-ehituse eskiislahendus “Tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi km 4,553 - 47,619 Tallinn - Rapla lõik”, mille koostajaks on OÜ Skepast & Puhkim.

Maaüksuse jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Hoonestusala määramisel on arvestatud kaitsevöönditega tugimaantee T15 Tallinn – Rapla - Türi kavandatul ümberehitusel ja uue kogujatee rajamisel. Maaüksust läbib 10 kV elektri õhuliin, ka liini teljest 10 m mõlemale poole on liini kaitsevöönd, kus tegutsemiseks tuleb igakordselt esitada liini omanikule vastav taotlus. Elektri õhuliini kaitsealast põhjapoole on planeeritud puurkaev ja tulekustutusveemahuti. Eelnevatest torustike ehitamisel liini alt läbi tuleb vastavad taotlused esitada.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala tootmishoone krundi piires ning soovituslik hoone paiknemine. Tellija eelistus on ehitada krundile ühine hoone kahele erinevale tootjale: väike metallitöötlemise ettevõtte (katusepleki lõikamine ja painutamine) ning ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava tootmistegevusega (nt. väike puidutöökoda).

Hoone (hoonete) suurus ja tegelik paiknemine, samuti kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoonete, parkimisalade ning krundisisesee tee asukohad on tinglikud kuid planeerimisprotsessis planeerija ja huvitatud ettevõtte esindajatega põhjalikult läbi kaalutud. Hoone ehitusprojektis tuleb arvestada, et planeeritud tulekustutusveehüdrandile ei tohi hooned olla lähemal kui 30 m, samas ei tohi põhihoone sissepääs olla päästeauto manööverusalast olla kaugemal kui 50 m.

#### 8.4 Kruntide ehitusõigus

Krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitisealune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1 Nurme	7850	Põhihoone 1tk 12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone ja Kõrvalhoone 1tk 12529 – muu laohoone	1500 m <sup>2</sup>	19%
Krunt nr. 2 Nurmenuku	8506	Ehitusõigust ei määrata	-	-

#### 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringust huvitatud ettevõtte Lääne Katus OÜ eelistus on ehitada maaüksusele ühine hoone kahele erinevale tootjale: 1. väiksema metalli töötlemise ettevõtte (katusepleki lõikamine ja painutamine), 2. ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava tootmistegevusega (nt. puidutööstus). Planeeritud on kuni kahekorruseline hoone kõrgusega kuni 9 m.

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale.

Eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

## 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada võrk- või metallaeda, mida võib täiendada hekiga;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

## 8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Detailplaneering on kehtivat Rapla valla üldplaneeringut muutev. (vt. seletuskiri punkt 6 Üldplaneering- Varem kehtestatud detailplaneeringud). 2011 aastal kehtestatud üldplaneeringus oli ala määratletud kui väärtuslik põllumaa rohevõrgustikus. Käesolevaks ajaks on selge, et põllumajanduslikul tootmisel alal perspektiivi ei ole (väike maatükk olemasoleva maantee ja perspektiivsete (projekteerimisetapis) olevate kogujateede vahel. Maatükk on olnud pikemaajaliselt põllumajandusliku kasutuseta ja on nüüdseks isetekkeliselt metsastunud. Koostatav Rapla valla üldplaneering näeb ette rohevõrgustiku ala muutmise- eskiisil pole planeeritav ala enam rohevõrgustikus.

**Kehtivas valla üldplaneeringus on tootmismaa** all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti tootmist teenindavate ladude ja transpordiettevõtete maad.

1) Uute tootmisalade rajamine toimub üldjuhul olemasolevate ja varem planeeritud tootmisalade tihendamise ja laiendamisenä.

Pae maaüksusel paikneb aastaid tegutsenud Ere OÜ fassaadimaterjalide tootmine, Nurmela kinnistule on rajatud päikesepaneelide park, 50 m kaugusel paikneb Hepa konteiner-bensiinijaam.

2) Uue tootmise rajamisel tuleb eelistada asukohti, kuhu tööjõud saab liigelda ka jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga.

Planeeringuala paikneb Lohu (2,7 km) ja Hagudi (3,5 km) rongipeatuste vahel, Tallinn - Rapla - Türi maanteel toimub bussiliiklus, perspektiivselt rajatavatel kogujateedel muutub ohutumaks liiklemine jalgrattaga ning jalgsi.

3) Tootmistegevuse ja ladustamise asukoha valikul tuleb vältida müra-, õhu- ja veesaaste ning teiste negatiivsete tegurite võimalikku mõju (ka visuaalset mõju) ümbritsevale keskkonnale, eeskätt elamu- ja puhkealadele. Suurema õhusaaste, müra, vibratsiooni ja kiirguse taseme ning ohuga tootmisettevõttes tuleb planeerida väljapoole tihe- ja kompakte asustusega piirkondi.

Planeeritav ala paikneb raudtee ja maantee vahelisel hajaasustusega alal, lähim elamu asub 0,2km kaugusel maantee vastaküljel vahetult tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi kõrval.

4) Tootmismaal on kohustus vähemalt 10 % planeeritud tootmisalast haljastada - eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid.

Planeeringualal juurdesõiduteest, platsidest ja hoonest (hoonetest) vaba ala haljastatakse, võimalusel säilitatakse olemasolevad puud-põõsad ning istutatakse uusi. Maantee poolsele lõigule istutatakse kõrgema haljastuse riba arvestades Transpordiameti nõudeid haljastuse rajamisel tee kaitsevööndisse.

Koostatav detailplaneering vastab tootmismaale üldplaneeringus esitatud tingimustele.

## 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 on toodud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks liikluskorralduse osas.

Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat tugimaantee ja Pae kinnistul paikneva eratee ristumiskohta. Pae kinnistul paiknev ligikaudu 120 m pikkune tee teenindab seni ainult kinnistul paiknevat Ereki OÜ fassaadmaterjalide tootmisbaasi. Eratee kasutamistingimused reguleeritakse maaomanike vaheliste lepingutega.

Transpordiameti tellimusel koostatud eskiislahendus näeb ette tugimaanteega paralleelselt kulgeva kogujatee ehitamise ning täiendava tugimaanteelt mahasõidu rajamise Nurme kinnistu põhjapoolsel küljel. Olemasolevat mahasõitu laiendatakse. Kogujatee asukoht Nurme kinnistul on vahetult tootmismaa läänepoolse piiri kõrval.

Tugimaantee 15 Tallinn - Rapla - Türi liikumissagedus on 2021 aasta andmetel 6024 autot ööpäevas, lubatud sõidukiirus 90 km/h. Pae kinnistul paikneva liituva tee, mis teenindab olemasolevat ja planeeritavat tootmishoonet on alla 100 auto ööpäevas. Samatasandilise ristmiku nähtavusala peatumiskohustusega teel on: liituva tee liitumisnähtavus 5 m, peatee liitumisnähtavus 230 m. Manööverdamine riigiteel ei ole lubatud. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, pöösaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusest põhjustatud häiringu tõus (müra, vibratsioon, õhusaaste) on mitteoluline ning ei vaja täiendavaid leevendusmeetmeid lisaks olemasolevatele.

Sademevett ei juhita riigitee alusele maale, see immutatakse oma krundi pinnasesse.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad kinnistusesed juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed.

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;

- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis tuleb planeering esitada Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.



## 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Nurme kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub.

## 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

### Üldist

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsele kulgemisele.

Krundi omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, telekommunikatsioon) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojekti. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

**Arendajal tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.**

### 8.10.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga lahendatakse krundi veevarustus uue rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu asukoht krundi põhjapoolses osas, rajatava puurkaevu hooldusalaks on 10 m.

Põhjaveet võetakse puurkaevust vähem kui 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vett kasutatakse tööstuses minimaalselt, valdavalt olmevajadusteks (pesu, WC, söömine).n Krundi omanik planeerib ehitada mõne töötajaga ettevõtte, kus vett kulub suurusjärgus 10...20 m<sup>3</sup>/kuus.

Veevõrk projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2014 Hoone veevõrk“.

Veetorustikud ehitatakse PE torudest PN10.

Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.

Toruühendustes kasutada ainult elektrikeevliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud.

### 8.10.2 Tulekustutusvesi

Krundile planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseptsiooni pindala on üle 200 m<sup>2</sup>.

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskogumus on võetud 601 - 1200 MJ/m<sup>2</sup>. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus: 20 x 60 x 60 x 3 = 216 000 l = 216 m<sup>3</sup>.

Veevõtukohta rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrmises toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

### 8.10.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, kus reostusohutuse tase loetakse väga kõrgeks.

Heitvett võib juhtida pinnasesse 10-50 m<sup>3</sup>/ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, pärast reovee süvapuhaustust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele (vt. Vabariigi Valitsuse määrus "Reovee puhastamine ja heit- ning sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed").

Krundile planeeritava hoone kanalisatsioon on planeeritud juhtida reovee biopuhastusseadmesse. Biopuhastusseadmetes puhastatud vesi immutatakse imbumisalal.

Reostuskoormus on alla 49 ie, tegemist on omapuhastiga ehk kohtpuhastiga, pealt kinnise omapuhasti kuja on 5 m. Omapuhastis puhastatud vesi immutatakse imbumisaladel, millede kuja on 10 m.

Tööstusliku reovee tekkimist ei ole ette näha.

Teadmiseks: reoveepuhasti rajamiseks tuleb vastavalt ehitusseadustiku Lisale 1 esitada ehitusteatis koos ehitusprojektiga (käesolev juhus ei kuulu isikliku majapidamise reoveepuhasti rajamise alla, mille puhul ei ole ehitusprojekt ehitusseadustiku mõistes nõutav).

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- Kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2021 "Väliskanaliseerimisvõrk".

### 8.10.4 Sademeveed

Platside ja katuste sademeveed immutatakse oma krundi pinnasesse.

### 8.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

### 8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt

17.11.2023 koostatud "Tehnilised tingimused nr.463389".

Olemasoleva Kõõnbergi: (Kohila) alajaama F2 0,4 kV fiidriit nähakse ette Nurme krundi liitumiseks uus 0,4 kV maakaabelliin. Nurme krundi piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp, mis on vabalt teenindataval alal. Elektritoide on planeeritud hooneni maakaabliga.

### 8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised.

Alternatiivina on võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

### 8.10.8 Trasside kaitsevööndid

**Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike** kaitsevöönd on 2 m torustiku ( $\varnothing$  alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaksioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

**Elektripaigaldise** kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

**Sideehitise** kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitasataga raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitasate vundamendi välisservast ühendades tõmmitasad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast

### 8.11 Kaitstavad objektid

Detailplaneeringu alale ei jää (ning alaga ei külgne) maardlaid, maaparandusobjekte, veekogusid ega nendega seotud kaitsevööndeid, kultuurimälestisi, looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, väärtuslikke maastikke ega väärtuslikke põllumajandusmaid (Maa-ameti Geoportaali ja koostatava Rapla valla üldplaneeringu kohaselt).

## 8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

### 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealased abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine;
- puurkaevule hooldusala (10 m) tagamine;
- torustikud ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealastest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende eksploatatsioonis.

### 8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on endine heinamaa kuhu on isetekkeliselt kasvanud üksikud noored männid, metsanduslikku väärtust olemasolev Nurme kinnistu ei oma. Planeeritaval Nurme krundil likvideeritakse puud sõltuvalt hoone ehitusprojekti lahendusest. Nurmenuku krunt, mis selle detailplaneeringu järgi jääb maatulundusmaaks ning hiljem võetakse kasutusele kogujatee rajamiseks, ei ole puud maha võtta. 10 kV elektri õhuliini koridoris teostatakse töid vastavalt seatud korrale.

Haljastatud alale ei ole planeeritud uut kõrghaljastust, istutada võib madalamate põõsaste gruppe või kasutada konteinerhaljastust.

Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse või kärbitakse puud arvestades nähtavusega liiklusohutuse tagamiseks.

### 8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad jäätmed, klaas, pakendid ning vanapaber.

Jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult krundi sissesõidutee kõrvale. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojekti. Jäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

### 8.12.4 Vertikaalplaneering

Olemasolev maantee teepinna kõrgus mahasõidu kohal on 65.91 abs, planeeritavale krundile pääsul 65.28, planeeritava hoone lähiümbruses 65.50 ... 64.95.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine koos ligipääsutee ja platside rajamisega lahendatakse ehitusprojekti mahus, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub ka projekteeritud hoonestuse kõrguslik  $\pm 0.00$  sidumine olemasolevast maapinnast.

### 8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele. Lähim elamu paikneb 200m kaugusel teisel pool maanteed.

### 8.14 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

### 8.16 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada järgmiste nõuetega:

- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”,
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”,
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”,
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Piirkonna lähima naaberkinnistul olemasoleva hoone ja planeeritava hoone vaheline kaugus on 80 m.

#### Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.
2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]
3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

Kinnistule planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseksiooni pindala on üle 200 m<sup>2</sup>.

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus on võetud 601 - 1200 MJ/m<sup>2</sup>. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus:  $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\ 000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$ .

Veevõtukoha rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrmuses toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalused on kirjeldatud ka p. 8.10.2.

### **8.17 Servituutide seadmise vajadus**

Pae kinnistul paikneva eratee kasutamiseks juurdepääsuteena Nurme kinnistule tuleks sõlmida maaomanike vahel servituudileping.

### **8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine pimedal ajal;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.).

### **8.19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või

kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- tulekustutusvee saamisvõimaluste projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

## 10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.