

VALTU PROJEKT OÜ

Metsääre tn 9, Kaarepere, Rapla maakond 79520

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

Äriregistri kood 10167095

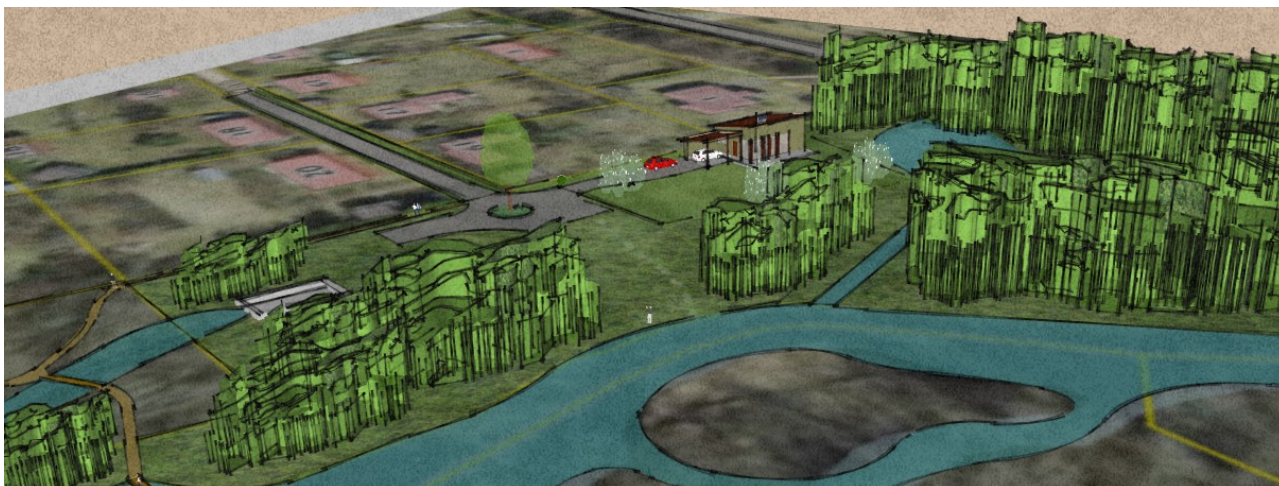
MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.

21-13

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

Rapla Vallavalitsus



SILLAOTSA (24001:002:0260) DETAILPLANEERING PIRGU KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

DETAILPLANEERINGU ID 114392

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Arhitekt (vastutav spetsialist)
Projekteerija

T. Kurisoo
P. Kivi
Ü. Kraiss

Kaarepere 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

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. KSH täiendatud eelhindang 15.07.2022, koostaja Andres Tõnisson
2. Rapla Vallavolikogu otsus algatamisest nr 76_27.10.2022
3. Detailplaneeringu lähteseisukohad 27.10.2022
4. Ametlikud Teadaanded nr 1995744 02.11.2022
5. Kuulutus DP algatamisest ajalehes Raplamaa Sõnumid 02.11.2022
6. Kuulutus DP algatamisest ajalehes Rapla Teataja 11/2022
7. Rapla Vallavolikogu otsus vastuvõtmisest ja avalikustamisest nr 79 21.12.2023

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Rapla Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel. Sillaotsa katastriüksusel varasemalt algatatud, kuid kehtestamisele mitte jõudnud detailplaneeringu materjalid on leitavad arhiivist.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi poolt 13.02.2023 a. väljastatud "Tehnilised tingimused 439251"

III-III ARVAMUSED, SEISUKOHAD JA KOOSKÖLASTUSED

1. Keskkonnaameti kiri 03.03.2022 nr 7-9/22/2229-2
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr. 6301802752 26.05.2023
3. Keskkonnaameti kiri 10.06.2022 nr 6-5/22/10210-2
4. Transpordiameti seisukoht 15.06.2022 nr 7.2-2/22/11922-2
5. Maa-ameti kiri 21.06.2022 nr 6-3/22/2298-3
6. Rahandusministeeriumi lähtesesisukoht 21.06.2022 nr 15-5/4636-2
7. Maa- ameti seisukoht 06.10.2023 nr 6-3/22/2298-8
8. Keskkonnaameti seisukoht 27.10.2023 nr 6-2/23/20081-2

9. Transpordiameti kooskõlastus 30.10.2023 nr 7.2/23/20983-2
10. Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi arvamus 30.10.2023 nr 14-4/2674-1
11. Päästeameti Lääne Päästkeskuse kooskõlastus 03.11.2023 nr 7.2-3.4/6742-2
12. Keskkonnaameti kiri "Seisukoht Sillaotsa detailplaneeringu vastuvõtmise järgsele avalikustamisele" 07.02.2024 nr 7-9/23/20081-4
13. Keskkonnaameti kiri "Menetlustähtaja pikendamine" 22.05.2024 nr 7-9/24/3406-5
14. Keskkonnaameti kiri "Ehituskeeluvööndi vähendamisest Rapla vallas Pirgu külas Sillaotsa detailplaneeringu alusel" 18.06.2024 nr 7-9/24/3406-5

Seisukohtade, arvamuste, heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.21-0162.

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 hindamine.....	8
8	Kavandatav tegevus.....	9
8.1	Üldosa.....	9
8.2	Krundijaotus.....	9
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	10
8.4	Krundi ehitusõigus.....	11
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	12
8.7	Võrdlus üldplaneeringuga.....	12
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	14
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	15
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	15
8.10.1	Veevarustus.....	16
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	16
8.10.3	Kanalisatsioon.....	16
8.10.4	Sademeveed.....	17
8.10.5	Soojavarustus.....	17
8.10.6	Elektrivarustus.....	17
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	17
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	17
8.11	Kaitstavad objektid.....	18
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	18
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõuded.....	18
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	19
8.12.3	Jäätmemajandus.....	19
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	20
8.13	Elukeskkonna parendamise põhimõte.....	20
8.14	Inimeste heaolu ja tervis.....	20
8.15	Maastikuilme.....	20
8.16	Tuleohutuse tagamine.....	21
	Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	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
11	Detailplaneeringu elluviimise võimalused.....	23

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omaniku (eraisiku) taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu 27.10.2022 otsus nr 76 "Rapla vallas Pirgu külas Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu algatamine";
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad;
- Endise Juuru valla üldplaneering – kehtestatud 25.03.2010 a. määrusega nr.10;
- Koostatav Rapla valla üldplaneering – algatatud 20.12.2018 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 92
- 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);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023);
- 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);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad;
- Detailplaneeringu koostamise aluskaart, millena on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo (tegevuslitsents nr.613MA, 09.08.2011. MTR EG 10399204-0001) poolt 2021. aasta septembris koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr. 21-0162);
- Rahandusministeeriumi seisukoht, kiri 21.06.2022 nr 15-3/4636-2;
- Keskkonnameti seisukohad: kiri 03.03.2022 nr 7-9/22/2229-2; kiri 10.06.2022 nr 6-5/22/10210-2; kiri 27.10.2023 nr 6-2/23/2008-1; kiri 07.02.2024 nr 7-9/23/20081-4; kiri 18.06.2024 nr 7-9/24/3406-5
- Maa-ameti seisukoht, kiri 21.06.2022 nr 6-3/22/2298-3;
- Maa-ameti seisukoht, kiri 21.10.2023 nr 6-2/23/2008-1;
- Transpordiameti seisukoht, kiri 15.06.2022 nr 7.2-2/22/11922-2;
- KSH eelhinnang (koostaja Andres Tõnisson 19.05.2022) ja täiendatud KSH eelhinnang 15.07.2022;
- Sillaotsa detailplaneeringu koostöö ülevaade seisuga 27.12.2022 (seisukohad, arvamused, ettepanekud koos kommentaaridega).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus.

Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik (eraisik) eesmärgiga sätestada tingimused kinnistu jagamiseks neljaks maaüksuseks, neist kahele suuremale sooviti säilitada olemasolev maakasutus - maatulundusmaa, kahele väiksemale

maaüksusele sooviti planeerida maakasutuseks elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et Keskkonnaamet ei pea põhjendatuks kahe elamumaa krundi moodustamist ning Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamist (vt. Planeeringu lisamaterjalid) ning seetõttu koostati uus detailplaneeringu lahendus, milles on maatükk jagatud kolmeks krundiks: üks elamumaa ning kaks maatulundusmaad.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Ühe üksikelamu maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad;

- Liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal;

- Kahe maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse kasutamise põhimõtted.

Nähakse ette:

- pääs kallasrajale;

- nõuetekohase tulekustutusveevõtukohta rajamine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Rapla vallas Pirgu külas suvilate piirkonna ja Keila jõe vahelisel alal. Osaliselt paikneb planeeritav Sillaotsa maaüksus nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringu järgi tiheasustusalas, valdavas osas hajaasustusalal. 1,57 ha suurune kinnistu on liivakella kujuline, selle kitsama osa pikkusega ~80 m laiuks jõesaare kohal on ~1,5 m. Kinnistu ida-poolse osa, kuhu on planeeritud ka elamukrunt, pindala on ligikaudu 1 ha, läänepoolse jääva ala suurus on ~0,5 ha. Jõe kaldaala on kaetud 80% ulatuses metsaga, kohati on mets risustunud ja muutunud läbipääsmatuks. Kinnistu kitsas osas on jõe rajatud ühiskasutuses olev paadisild. Puuduvad dokumendid paadisilla seaduslikkuse kohta. Arvatavalt on see rajatud juba nõukogude ajal läheduses elavate inimeste poolt kogukonna rajatisena.

Ala paikneb Keila jõe kaldal, jõe valgala on üle 25 km². LKS § 38 lõike 1 punkti 4 kohaselt on ehituskeeluvöönd üle 25 km² suuruse valgala jões 50 meetrit. Jõe ääres paikneval metsamaal on ehituskeeluvööndi laiuks 100 m (jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini 100 m).

Kinnistul paikneb ehituskeeluvööndis ehitisregistrisse kantud rajatis (vundament, EHR kood 220800103), mis arvatavalt on seotud olnud jõe vasakkaldal kunagi tegutsenud Seli vesiveskiga. Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse andmetel on DP alal asunud 1952. a hoone, mis nüüdseks on hävinud.

Vundamenti ehitusalune pind on 54,4 m², kõrgus 0,6 m, pikkus 10,4 m, laius 5,2 m ja sügavus 2,0 m. Vundament on ehitisregistrisse kantud andmete esitamise teatise alusel 17.10.2016.

Kinnistul paikneb veel ehitisregistrisse kantud rajatis: aed EHR kood 220800366). Aia kõrgus on 0,7 m, maapealse osa pind 12,1 m², pikkus 15,2 m ja laius 0,8 m. Aed on rajatud maakividest.

Jõest suvilateni on rajatud kastmisveetorustik koos jõe kaldal asuva pumplaga eelnevad säilitatakse ja jäävad ühiskasutusse.

Juurdepääs alale on tupikteena lõppevalt suvilatevaheliselt Suve teelt.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Pirgu küla asub Rapla ja Kohila valla piirialal, tõmbekeskusteks olevad Kohila alev (12 km) ja Rapla linn (14 km) on enam-vähem võrdsel kaugusel. Varasemalt kuulus planeeringuala Juuru valda, peale Rapla ja Juuru valdade ühinemist Rapla valda. Planeeritava elamukrundi hoonestusala jääb nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringu

järgi tiheasustusalale, valdav osa kinnistust paikneb hajaasustuses.

Suvilapiirkond on välja arendatud eelmise sajandi 70-80-ndatel aastatel ning selle jõepoolsel alal paikneb ~170 krunti keskmise suurusega 1000...1200 m². Hinnanguliselt sama palju suvilakrunte on ka Ülejõe teest põhja pool asuval alal.

Planeeringuala kontaktvööndis on väljaehitatud maanteega paralleelsete tänavate võrk (Suve tee, Kevade tee, Karikakra tee, Okteti tee) valdavalt on tegemist jõepoolsel küljel lõppevate tupikteedega.

Juurdepäas planeeringualale on Suve teelt, sellele omakorda on juurdepäas Ülejõe tee kaudu 20109 Seli-Angerja teelt. Suve tee on maanteega paralleelne ning paikneb sellest ida pool ~90 m kaugusel.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Elamud on nii lamekatuste kui ka erineva kaldega viilkatustega, kasutatud on erinevat fassaadiviimistlust, hoonetel puudub ühtne ehitusjoon. Nõukogude ajal hooajaliseks kasutamiseks ehitatud suvilatest on osa ümber ehitatud aastaringseks kasutamiseks, lisatud on juurde-, peale- ja kõrvalehitisi. Võib arvata, et viimastel aastatel aastaringseks kasutuseks ümberehitatavate hoonete ja sellega ka püsielanike arvu kasv on jätkuv.

Kontaktvööndis paiknevate elamute maaüksused on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad.

Keila jõe vastaskaldal hajaasustuses paiknevad elamu- ja maatulundusmaad.

Planeeritava maa-alaga vahetult piirnevad katastriüksused:

- | | |
|----------------------|---|
| - põhjast | - Viigi tee 1 (24003:007:0200) elamumaa 100%; |
| | - Suve tee 19 (24003:007:0110) elamumaa 100%; |
| | - Suve tee 20 (24003:007:0010) elamumaa 100%; |
| - idast | - 20109 Seli-Angerja tee (24001:002:0550) transpordimaa 100%; |
| - põhjast ja läänest | - Kallaku (66801:001:0420) maatulundusmaa 100%; |
| - lõunast | - Keila jõgi V5 (66801:001:0989) sihtotstarbeta maa 100%. |

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad detailplaneeringu alal järgmised kitsendused:

- Keila jõe kalda piiranguvöönd 100 m;
- Keila jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Keila jõe kaldal paikneval metsamaal on ehituskeeluvööndi laiuseks 100 m;
- Keila jõe kalda veekaitsevöönd 10 m;
- 20109 Seli - Angerja riigitee kaitsevöönd 30 m.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

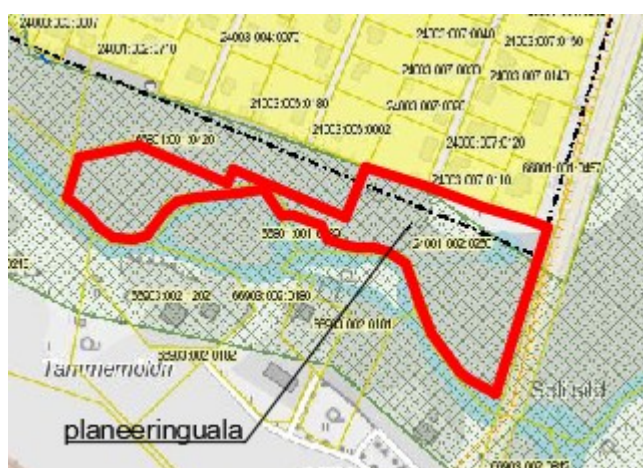
Varasemalt kuulus planeeringuala Juuru valda, peale valdade ühinemist Rapla valda. Rapla vallas on koostamisel uus üldplaneering, senini kehtivad valla territooriumil enne haldusreformi kehtestatud üldplaneeringud.

Endise Juuru valla üldplaneering kehtestati Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr.10. Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa. Juuru valla üldplaneeringu kohaselt loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga juhul, kui vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saab üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni. Juuru valla üldplaneeringus nähakse perspektiivse arendusalana ka Pirgu suvilapiirkonda.



Väljavõtte endise Juuru valla üldplaneeringust

Koostatav Rapla valla üldplaneering algatati Rapla Vallavolikogu poolt 20.12.2018 otsusega nr 92. Rapla valla koostatavas üldplaneeringus nähakse ette olemasolevate elamualade tihendamist ja laiendamist, mis võimaldaks maksimaalselt ära kasutada juba rajatud tehnilist taristut ja teed.



Väljavõtte pooleliolevast Rapla valla uuest üldplaneeringust

Kuna detailplaneeringu lahendus sisaldab ettepanekut piiratud lõigus jõe ehituskeeluvööndi vähendamist 30 m-ni juurdesõidutee ja tagasipöördeala rajamiseks, käsitletakse käesolevat detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Sillaotsa maaüksusele algatati detailplaneeringu koostamine ka Juuru Vallavolikogu 26. mai 2016 otsusega nr 65, kuid toona kavandati maaüksuse funktsioonide muutmist ulatuslikumalt ning planeeringu koostamine takerdus vaidlustesse piirkonna maaomanike vahel. Käesoleva detailplaneeringu huvitatud isik (maaomanik) on vahetunud.

Rapla maakonnaplaneering 2030+ järgi paikneb Sillaotsa maaüksus väärtuslike maastike reservaalal. Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks tuleb uute ehitiste kavandamisel arvestada piirkonnale iseloomuliku ehituslaadiga, säilitada ajaloolist maakasutust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Vastavalt Rapla Vallavolikogu otsusele ei ole Keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik.

Andres Tõnissoni poolt koostati alale KSH eelhinnang (19.05.2022) ning vastavalt Keskkonnaameti nõudmistele koostati täiendatud KSH eelhinnang (15.07.2022), vt. planeeringu lisamaterjalid.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Maaomaniku algseks sooviks oli jagada Sillaotsa katastriüksus neljaks maaüksuseks, neist kahele määrata ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks ning kahe maaüksuse kasutamise juhtotstarbeks oleks jäänud muu looduslik maa.

Planeeritaval krundil nr.3 (Jõeveere) paiknevad kunagise hoone varemed (vundament, ehtisregistri kood 220800103). Looduskaitseaduse § 38 loike 4 punkti 11 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisel. Keskkonnaameti seisukohal ei ole nimetatud vare puhul tegemist hoonega, mis määrab ehitusjoone asukoha. Keskkonnaamet ei pidanud põhjendatuks kahe elamukrundi planeerimist ja ehituskeeluvööndi vähendamist soovitud (25 m) ulatuses, seetõttu koostati planeeringule uus lahendus, varasemalt soovitud kahe ehitusõigusega elamumaa krundi asemel on planeeritud üks elamumaa sihtotstarbega krunt.

Käesolevas lahenduses on maatükk jagatud kolmeks krundiks: üks ehitusõigusega elamumaa (mille hoonestusala paikneb väljaspool ehituskeeluvööndit) ning kaks maatulundusmaad. Detailplaneeringuga soovitakse vähendada jõe ehituskeeluvööndit 30 m-ni joonistel märgitud ala ulatuses väljaspool ehituskeeluvööndit planeeritavale elamule juurdepääsutee ja päästeteenistusele ning teenindavale transpordile tagasipöördeala rajamiseks ligikaudu 530 m² suurusel alal.

Krundil nr.3 (Jõeveere) paikneb olemasolev vundament, millele on käesolevaks ajaks peale paigaldatud ajutine kate, nähakse ette võimalikud tööd vundamendi kaitsmiseks edasise hävingu vältimiseks.

Tehnilised lahendused – elekter, lokaalne veevarustus ja reovee puhastamine arvestusega perspektiivseks liitumiseks ühiskommunikatsioonidega, tulekustutusvee võimaldamine, päästetehnika juurdepääsu tagamine on lahendatud sarnaselt varasemalt esitatud planeeringulahendusele ning saanud ka vastavate ametkondade kooskõlastused (vt. Planeeringu lisamaterjalid).

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust, vt. ka p.3:

Sillaotsa

Katastritunnus 24001:002:0260

Sihtnumber: 79412

Pirgu küla Rapla vald Rapla maakond

Maatulundusmaa 100%

pindala 15 698 m²

muu maa 951 m²

looduslik rohumaa 1568 m²

metsamaa 13 179 m²

Planeeritud krundi nr. ja aadressi ettepanek	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud krundi suurus m ²
Krunt nr 1 Suve tee 21	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1100
Krunt nr 2 Tiigiääre	ML100% Muu looduslik maa	Maatulundusmaa M 100% (011)	7022
Krunt nr 3 Jõeveere	ML100% Muu looduslik maa	Maatulundusmaa M 100% (011)	7576

Alal säilib 93% ulatuses (14 598 m²) olemasolev katastriüksuse sihtotstarve – maatulundusmaa.

Transpordiameti ettepanekul eraldatakse tulevikus perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks krundist nr.2 (Tiigiääre) Seli-Angerja teega paralleelselt kulgev 12 m laiune riba pindalaga ligikaudu 1400 m², millele määratakse hiljem transpordimaa sihtotstarve.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud elamukrundile hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste sh. väikeehitiste (kuni 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) püstitamine keelatud. Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Ligikaudu pool elamukrundi pinnast on Keila jõe kalda 50 m laiuses ehituskeeluvööndis. Kolmnurgakujuline hoonestusala krundil nr.1 paikneb ehituskeeluvööndist väljaspool. Põhja- ja idapoolsel küljel on ehituskeeluala laiuseks 4 m. Hoonestusala paiknemist mõjutab ka rajatava tulekustutusveevõtukohta kuivhüdrandi paiknemiskoht, vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.20023) § 6 ei tohi rajatav veevõtukoht paikneda planeeritavatele hoonetele lähemal kui 30 m.

Naaberkiinnistul Viigi tee 1 on vahetult kinnistu piirile ehituskeelualasse ehitatud elamu abihoone, seetõttu tuleb krundil nr.1 8 m ulatuses ehitada elamu välisseinad tulemüürina.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala (~250 m² - s.o. ~25% krundi pindalast) ning illustratiivne hoone paiknemine. Krundile on planeeritud üks elamu või üks elamu koos abihoonega ehitisealuse pinnaga on kuni 150 m², mis on samas suurusjärgus ümbritsevate kruntide ehitisealuse pinnaga (140..240 m²). Juhul, kui soovitakse ehitada või paigaldada väikeehitiseks (kuni 20 m², kuni 5 m kõrge) ka abihoone, peab ka see paiknema hoonestusalas.

Hoone täpne asukoht hoonestusalas määratakse ehitusprojektiga. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu ja sissesõidutee asukohad on tinglikud, need täpsustatakse üksikelamu ehitusprojektis. Kohustuslikku ehitusjoont ja katuseharja suunda ei planeerita.

8.4 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu %	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitisealune pind	Täisehitus %
Krunt nr. 1 Suve tee 21	EE 100%	1100	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 kõrvalhoone - 12744 abihoone	150 m ²	14%
Krunt nr. 2 Tiigiääre	ML 100%	7022	-	-	-
Krunt nr. 3 Jõeveere	ML 100%	7576	-	-	-

EE – üksikelamumaa

ML – Muu looduslik maa

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada hoone, mis sobiks arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta.

Kuna krundi kolmnurga kujuline hoonestusala on küllaltki väike, siis on piiratud ka planeeritava hoone ehitisealune pindala, planeeritavate hoonete arv on 1+1 (põhihoone+abihoone). Hoonestusala elamukrundil on 250 m², mis moodustab krundi pindalast 25% ning suurimaks ehitisealuseks pinnaks on 150 m², täisehituse protsent on 14%.

Elamu projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitismaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikäid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted). Hoone katuseharja suunda ei ole määratud. Elamu on lubatud ehitada lame- või viilkatusega, lubatud katusekalle 0...45°. Katuseharja kõrgus maapinnast maksimaalselt 8,5 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused). Ka abihoonete sh. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise puhul tuleb tagada tuleohutusnõuded ja visuaalne sobivus alale.

Kuna tegemist on jõeäärse alaga, kus võib esineda üleujutusi, võib kaaluda hoonete ehitamist postidele (postvundamentidele) vältimaks üleujutustest tekkida võivat kahju.

Hoone eskiisprojekt tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Krundil nr.3 paikneb Ehitisregistris olev maakividest aed registrikoodiga 220800366, aia pikkuseks on märgitud 15,2 m.

Krundil nr.3 paiknev Ehitisregistris olev vundament registrikoodiga 220800103, mille plaanilised mõõdud on 10,4 x 5,2 m, kõrguseks 0,6 m ja sügavuseks 2 m. Käesoleval ajal on vundamendile ehitatud peale ajutine kate ehituskilest. Vältimaks kukkumisohtu tuleks vundament katta püsikattega.

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamumaale piirdeaia ehitamine, selle rajamisel lähtuda järgnevast:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- väravad ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Kuna ala paikneb rohevõrgustiku piiril, tuleb piirdeaia rajamisel arvestada ulukite vaba liikumise võimaldamisega, seetõttu on jõe veepiiri ja krundile nr.1 rajatava piirdeaia vahel 28 m laiune vaba ala.

Kinnistu kitsas osas on jõe rajatud ühiskasutuses olev paadisild. Puuduvad dokumendid paadisilla seaduslikkuse kohta. Paadisild tuleks seadustada käesoleva detailplaneeringu alusel (vt ka LKS § 38 lg 6).

Liikumiseks kallasrajal on ette nähtud purded üle tiigist jõkke suunduvate kraavide.

8.7 Võrdlus üldplaneeringuga

Planeerimisalaseks alusmaterjaliks on endise Juuru valla üldplaneering, mis kehtestati Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr.10. Üldplaneeringus käsitletakse Pirgu suvilapiirkonda tiheasustusalana (vt. Üldplaneeringu seletuskiri 2.4.2 Elamuehitus tiheasustusega aladel), kus nähakse ette väljakujunenud hoonestuse jätkamist ning tiheasustusalale iseloomulike kommunikatsioonide rajamist.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal on olnud paralleelselt koostamisel ka Rapla valla üldplaneering (ei ole veel kehtestatud), on käesolevas planeeringus arvestatud ka uue üldplaneeringu põhimõtetega.

Käesolev detailplaneering järgib üldplaneeringutega seatud eesmärki: olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist ning olemasoleva tehnilise taristu (tänavavõrk, kommunikatsioonid) lahendustele tuginemist.

Hinnatav näitaja	Endise Juuru valla üldplaneering	Koostatav Rapla valla üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue elamukrundi pindala	1200-2500 m ²	800 m ²	Krunt 1 – 1100 m ²
Suurim lubatud korruselisus	2	-	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	9 m	Jälgida piirkonna hoonestusele omast kõrgust	8,5 m

Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	Üldjuhul üks üksikelamu ja kuni 3 abihoonet	1 üksikelamu, 1 abihoone
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuursest struktuurist; lubatud viil-, kelp- ja roodkatus	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga	Kalle 0° ... 45°
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest, Keelatud välisfassaadis pleki kasutamine	Eelistada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale	Naturaalsed seinakatted – puit, palk, looduslik kivi, tellis, krohv
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	15 m		18 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	Vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naabrite vahel pole kokku lepitud teisiti ning on olemas PA nõusolek	Üldjuhul naaberkinnistute hoonetevaheline kaugus 8 m, võib vähendada tuleohutusnõuete järgimise korral kokkuleppel naabriga	Min 4 m, järgida tuleohutusnõudeid
Maksimaalne ehitisealune pind elamumaal	300		Krunt 1 – 150 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	40 %	Üldjuhul kuni 30%	Krunt 1 – 14%
Liikluskorraldus		Juurdepääs tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu	Juurdepääs olemasolevalt Suve teelt
Parkimine	-	Lahendada oma kinnistul	2 parkimiskohta elamukrundil
Piirdeaedade rajamine	Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m	Lubatud haljaspiirded või vähemalt 30% läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m	Piirdeaia rajamisel krundile nr.1 on tagatud ulukite vaba liikumine metsaga kaetud alal, jõe veepiiri ja planeeritud piirdeaia vahelise vaba ala laiuseks on ligikaudu 28 m. Piirdeaeda

			võib kombineerida koos hekiga
Haljastus	-	Üldjuhul krundi pindalast vähemalt 40% säilitatav või rajatav haljastus	Säilitatakse väärtuslik ja terve kõrghaljastus, rajatakse keskkonda sobiv uus haljastus. Tuleb täita (kinnistu eelmise omaniku poolt tegemata jäänud) taasmetsastamise kohustus.
Veevarustus, kanalisatsioon	Alale nähakse ette tiheasustusalale omaste kommunikatsioonide rajamine		Uus puurkaev ja biopuhasti, piirkonda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajamise korral tekib kohustus sellega liituda. Tulekustutusveevõtu koht jões, kuivhüdrant planeeritud tagasipöördeala kõrval
Lubatud kõrvalfunktsioon	Kuni 20 % ulatuses kõrvalfunktsioon (teenindus, büroo, üldkasutatav hoone)		Kõrvalfunktsioone ei planeerita

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 20109 Seli-Angerja km 1,41-1,54. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus 2021 aasta andmetel oli 651 autot. Tee kaitsevööndi laiuks on 30 m. Hoonestusala kauguseks krundil nr.1 on 47 m, teekaitsevööndisse ei ole hoonestust planeeritud, samuti ei ole sinna planeeritud juurdepääsuteed ega parklat. Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust teepoolsel alal (aga ka kogu planeeringualal).

Piirkonnas on väljaehitatud ja toimiv liikluskorraldus. Juurdepääs on tupikteena rajatud 275 m pikkuselt Suve teelt. Tee maa-ala laiuks on 7..7,5 m, teekatte laiuks on 3...3,5 m. Olemasolev tänavavõrk tagab ligipääsu nii päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile, olemasolev tagasipöördevõimalus on ligikaudu tänavalõigu keskel. Sõiduautode tagasipöördeks on võimalused olemasolevatel kruntidel, pääste- ja teenindavale transpordile on lisaks planeeritud tagasipöördeala tupiktee lõppu rajatavale platsile krundil nr.3.

Juurdepäas planeeritud hooneni täpsustatakse ehitusprojektis.

Arendaja sooviks on jagada planeeritud krundid selliselt, et krunt nr.2 (Tiigiääre) kuuluks kas krundi nr.1 (Suve tee 21) või krundi nr.3 (Jõeveere) igakordsele omanikule. Selliselt on tagatud juurdepäas krundile nr.2 üle planeeritud kruntide.

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. Juurdepääsu ehitab kinnistu omanik vastavalt ehitusprojektile. Krundil korraldatakse parkimine krundisisest, planeeritud on 2 parkimiskohta. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisisest määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisiseste teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

Transpordiameti kirjas 15.06.2022 nr 7.2-2/22/1922-2 on viidatud vajadusele siduda planeering kontaktalas paiknevate teeprojektide lahendusega (Rapla maakonnaplaneering, Kergliiklusteede ja jalgrattamarsuutide teemaplaneering). Detailplaneeringu ala külgneb riigiteega nr 20109 Seli-Angerja km 1,41-1,54. Perspektiivselt kavandatakse paralleelselt riigiteega kergliiklustee, mis jalakäijate ohutuse tagamiseks eraldatakse liiklusest 7 m laiuse vahe ribaga. Koos teehoolduseks vajaliku alaga eraldatakse tulevikus kergtee projekteerimisel krundist nr.2 ligikaudu 12 m laiune riba, pindalaga ligikaudu 1400 m². Nimetatud alale ei ole detailplaneeringuga tegevusi ette nähtud ning maaomanik on teadlik perspektiivse kergliiklustee rajamise vajadusest ning maa võõrandamisest tee-ehituseks.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Planeeringualal ei paikne olemasolevaid maaparanduslikke rajatisi ning puudub ka vajadus nende rajamiseks.

Planeeringuala paikneb Keila jõe kaldal, siin tuleb arvestada ohuga veetaseme tõusuga kevadel lume sulamise ajal, samuti pikaajaliste sajuperioodide korral.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Sillaotsa kinnistul varasemalt tehnovõrkusid ei paikne v.a. suvilaomanike poolt rajatud ning ühiskasutuses olev kastmisveetorustik jõest koos jõekaldal paikneva pumplaga ja seda teenindava elektrikaabliga.

Pirgu suvilapiirkonnas puudub ühiskanalisatsioon- ja veevõrk. Kehtiv üldplaneering näeb seda perspektiivselt küll ette, kuid lähiajal selle ehitust ette ei nähta. Suvilaid varustavad veega puurkaevud, mis on rajatud nii individuaalselt (hooldusala 10 m) kui ka suvilagrupi peale (kaitsevöönd 50 m). Reovee kogumiseks on kogumismahutid, kuid võib arvata, et osaliselt on senini kasutuses ka kuivkäimlad.

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

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

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline kommunikatsioonide lahendus, tegelik trasside asetus selgub projekteerimise käigus. Juhul kui viiakse ellu üldplaneeringus kavandatu ning suvilapiirkonnas ehitatakse välja ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteem

on võimalik ka planeeritavatel kinnistutel sellega liituda.

Kruntidel 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 ala veevarustus uue puurkaevu baasil, mis on planeeritud krundile nr. 3. Ümber planeeritud puurkaevul on 60 m raadiusega ala, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

Puurkaevu asukoht on näidatud joonisel DP-3.

Puurkaevust võetakse vett alla 10 m³/d ja sellest tulenevalt on sellel 10 m raadiusega hooldusala.

Arvestuslik veekulu ühe elamu kohta on 0,4 m³/d.

8.10.2 Tulekustutusvesi

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.20023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Veevõtukoht (jõest sügavuselt sobivaimast kohast alguse saavale tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) paikneb 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.

Joonistele DP-3 ja DP-5 on kantud veevõtukoht ja kuivhüdrant, samuti veevõtukohta kaugus planeeritud hoonest mööda päästetehnikaga sõidetavat teed.

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

8.10.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringuga lahendatakse ala reoveekanaliseerimine uue biopuhasti baasil, mis on planeeritud krundile nr.2. Puhastatud reovesi juhitakse olemasolevasse tiiki, seal olemasoleva kraavi kaudu jõkke.

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk vastab üksikelamu veetarbe-vooluhulgale, arvestuslik heitvee kogus on 0,4 m³/d.

Rajatava omapuhasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määrmises „Kanaliseerimise ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

§ 5. Omapuhasti rajamise nõuded (1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et: 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral. Omapuhasti koosseisu kuuluva biopuhasti kuja on § 5. 2) järgi 5 m.

Veeseadus § 127. Heitvee ja saasteainete pinnasesse ja veekogusse juhtimise vältimine veehaarde sanitaarkaitsealal ning hooldusalal (1) Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Imbväljaku puurkaevule lähim imbtoru ei või sellest tulenevalt paikneda puurkaevule lähemal, kui 10 + 50 m (vastavad kujad on näidatud joonistel).

8.10.4 Sademeveed

Planeeringualal on tugev kalle Keila jõe suunas. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonest ja parkimisalalt eemale, kus see immutatakse pinnasesse oma kinnistu piirides.

Kuna ala on kaldega jõe poole ning planeeritavad krundid kõige jõepoolsemad, on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone 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

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 13.02.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 439251

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud üks kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp, mis paikneb planeeritava platsi kõrval ning on vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaablitega.

Detailplaneeringus on tarbija maakaabli osas näidatud soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (planeeritud hoone asukoht hoonestusalal põhijoonisel on soovituslik). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoone lõplikust asukohast.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringus ei käsitleta telekommunikatsioonialaseid tehnilisi lahendusi.

Planeeringualale ei ole soovitud täiendavaid telekommunikatsioonialaseid lahendusi.

Kliendil on võimalus liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Liitumise otsustab krundi omanik.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kuigi tegemist ei ole ühiskasutuses oleva veevarustuse ja kanalisatsiooniga, on soovitatav sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10.

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 mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter 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.

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

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

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine biopuhastis;
- veevarustus uuest puurkaevust, puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojektile“;
- torustikud ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Rohekoridoride alale ehitades peab jääma katkematu vähemalt 25 m laiune olemasoleva haljastusega riba loomade vaba liikumise tagamiseks. Krundile nr.1 rajatava piirdeaia ja veepiiri vahele jääb 28 m laiune metsaga kaetud ala loomade vaba liikumise tagamiseks.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.

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

Planeeringualaga piirneval alal (jõe vastaskaldal) on registreeritud EELIS-s (Eesti Looduse infosüsteemis) II kaitsekategooria liikide suurvidevlane, veelendlane, parginahkhiir ja põhja-nahkhiir leiukohad. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja häirimine on keelatud. Välisvalgustuse planeerimisel tuleb arvestada, et kasutatakse madalama asetusega nõrgema valgustugevusega lampe, mis ei oleks suunatud puude võrdesse ja põõsastikesse, vaid maapinnale.

Keila jõe kõnealune nahkhiirte leiukoht ei ole looduskaitse all, järelikult ei kuulu ta esinduslikemate leiukohtade sekka.

Planeeringualaga piirneval alal on registreeritud EELIS-s (Eesti Looduse infosüsteemis) Sosnovski karuputke leiukoht. Keskkonnameti nõudel peab karuputke koloonia jääda puutumata. Kui koloonias teostatakse rasketehnikaga sõitmist, teostatakse pinnase teisaldamist, siis toimub invasiivse võõrliigi leviku lainemine. Nimetatud tööde puhul tuleb saada Keskkonnameti luba.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu jõepoolne ala ja samuti teeäärne ala on kaetud osaliselt risustunud ja võsastunud lehtpuumetsaga. Krundidel nr. 2 ja nr. 3, mille kasutamise juhtotstarve on muu looduslik maa (haljasala maa) 100%, säilitatakse suurem osa olemasolevast kõrghaljastusest. Puudega kaetud alade heakorrastamisel tuleb arvestada, et säiliks id elupaigad putukatele, lindudele ja väikeloomadele.

Keskkonnaameti kirjas 18.06.2024 nr 7-9/24/3406-6 on viidatud Maa-ameti ortofotodele tuginedes, et 2016 ja 2017 aasta vahel on tehtud metsaraie ja pinnasetööd, kuid on jäetud täitmata taasmetsastamise kohustus. Ei ole teada, miks taasmetsastamise kohustust ei täidetud, võimalikuks põhjuseks on 2016 aastal Sillaotsa maaüksusele algatatud detailplaneering, mille koostamine takerdus vaidlustesse piirkonna maaomanike vahel. Käesoleva detailplaneeringu tellija omandas Sillaotsa maaüksuse 2021 aastal.

Taasmetsastamise kohustus tuleks täita praeguse omaniku poolt.

Kuna elamukrunt on moodustatud lagedale alale, ei ole puude langetamist suures ulatuses ette näha. Elamukrundil likvideeritakse haljastus vaid hoone, teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest. Teede lähiümbrusest ja hoovist väljasõitudel likvideeritakse puud arvestades liiklusohutusega. Uushaljastust võib rajada kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes. Ka uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada ohutusega krundilt väljasõidul.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- jõe äärest ei tohi puud maha võtta;
- istutada uushaljastust, arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

Raadamine roheline võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Erandid on lubatud kaalutusotsusena, nt tehnilise taristu objekti kavandamisel, olemasolevate objektide (maaparandussüsteem, elektriliinid jm) hooldamisel jm vajalikul juhul.

Krundil nr.2 paiknev tiik ja selle ümbrus korrastatakse, vajadusel tiik ja seda jõega ühendavad kraavid süvendatakse. Liikumiseks võimaldamiseks kallasrajal paigaldatakse maaomaniku poolt? kraavidele purded. Pääs kallasrajale on võimalik maanteel paikneva silla juurest, perspektiivselt ka maantee kõrvale rajatavalt kergliiklusteel.

Pääs kallasrajale ja jõe äärde rajatud paadisillani on tagatud ka krundi nr.3 põhjapiirile kavandatud jalgteelt, millele seatakse 4 m laiusel ja 46,5 m pikkusel lõigul servituut ala avalikuks kasutamiseks detailplaneeringu kehtestamisel. Üldjuhul kasutavad seda ala vaid naabruskonna elanikud ja nende külalised, kuna tupikteena lõppevale Suve teele on juhuslike inimeste sattumine küllaltki ebatõenäoline, kuid loomulikult on avalik kasutus tagatud kõigile.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Planeeritud krundile on ette nähtud oma jäätmekonteiner. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et

oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteiner peab asuma kõvakattega platsil. Konteineri asukoht täpsustada ehitusprojekti. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

Orgaaniliste jäätmete kogumiseks paigaldatakse või ehitatakse krundile komposter, mille asukoht lahendatakse hoonestusprojekti mahus.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala paikneb Keila jõe kaldapealsel, alal on tugev langus jõe suunas, seetõttu võib osutada vajalikuks teatav ala täitmine (pinnase tõstmine).

Olemasolevate piirnevate kruntide Suve tee 19 ja Suve tee 20 absoluutkõrgused kinnistupiiridel on vahemikus 60.50 ...61.51, tupiktee lõpus on teepinna absoluutkõrgus ~62.05, olemasoleval platsil ~60.80 ning hoonestusalal langusega jõe suunas 60.99 kuni 59.80.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamu ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast vähemalt 30 cm kõrgem pind.

8.13 Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Planeeringu järgi tihendatakse, säilitatakse ja parandatakse varem rajatud üksikelamute ala. Uue elamu lisandumisega täieneb keskkonnasõbralik elukeskkond veelgi.

8.14 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.15 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab koostamisel oleva valla Rapla üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Planeeritud elamukrundi pindalad 1100 m² on sarnased ümbritsevate suvilate ja üksikelamute pindaladega. Samuti on sarnased ka olemasolevate ja planeeritava elamu ehitusalased pinnad ja suurim täisehitusprotsent.

Maantee ääres säilitatakse kõrghaljastus võimaldamaks privaatsust, piiramaks liiklusrüüa ning säilitamaks ala looduslähedast miljööd ning loomade liikumisvõimalust.

8.16 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 (redaktsioon 07.04.20023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

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 tule levikut. [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.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui:

- 400 m² TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m² TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

5. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning elamu abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab: 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetrit; 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritud üksikelamu ja elamu abihoone kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

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

Elamu planeeritaval alal on kuni kahekorruseline ja kõrgusega kuni 8,5 m maapinnast.

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

Planeeritavate I kasutusviisiga hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.20023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Veevõtukoht (jõest sügavuselt sobivaimast kohast alguse saavale tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) paikneb 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 veevõtukoht ja kuivhüdrant.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukoha kaugus hoonest mööda päästetehnikaga

sõidetavat teed.

Veevõtukoht tuleb tähistatda nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega. Tulekustutusvee saamismõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

8.17 Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringu järgi on soovitatav seada järgmised servituudid:

- avaliku juurdepääsu tagamiseks jõe kallasrajale ja jõe ehitatud paadisillani krundil nr.2 Suve tee 20-ga külgnevale piirilõigule 4 m laiusel ja 46,5 m pikkusel alal;
- puurkaev ja veetorustik krundil nr 3 krundi nr.1 igakordse omaniku kasuks;
- reovee biopuhasti ja kanalisatsioonitorustik krundil nr.2 krundi nr.1 igakordse omaniku kasuks;
- perspektiivselt väljaehitatava ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemi korral krundil nr .3 paiknevad vee-ja kanalisatsioonitorustikud võrguvaldaja kasuks;
- krundile nr.3 planeeritud tagasipöördeala päästeteenistuse ja teenindavale transpordile, sama kruntide nr.1 ja nr.2 igakordsele omanikule juurdepääsuks;
- ligipääs jalakäijale krundil nr.3 paiknevale olemasolevale kastmisvee pumplani ning olemasoleva kastmisveetorustiku kasutamise võimaldamine, elektri toitekaabli ala pumplani (1 m kummagile poole kaablit);

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;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;

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 ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku 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 kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.20023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- 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 (valla arhitektiga).

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.

11 Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt huvitatud isiku (arendaja) ja Rapla Vallavalitsuse vahel sõlmitavale halduslepingule.