



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.	22-15
Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Rapla Vallavalitsus
Huvitatud isik	Metsaserv OÜ



MIKU-JÜRI (66904:003:1431) DETAILPLANEERING TUTI KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

DETAILPLANEERINGU ID 103632

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 Tee maa-alalõiked
- DP-7 Illustratiivne joonis 1
- DP-8 Illustratiivne joonis 2
- DP-9 Illustratiivne joonis 3

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavolikogu otsus 16.detsember 2021 nr 91 "Detailplaneeringu algatamine"
2. Maaomaniku ja Rapla valla vahel sõlmitud „Haldusleping DP koostamiseks“
3. Ametlikud teadaanded 22.12.2021 nr 1863834
4. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 29.12.2021 detailplaneeringu algatamisest.
5. Servituudileping (sõiduteeservituut, veejuhtimisservituut) Miku-Jüri ja Liiva kinnistu omanike vahel
6. Miku-Jüri KSH eelhinnang 12.07.2023
7. Detailplaneeringu lähteseisukohad 06.02.2024
8. Rapla Vallavalitsuse KSH algatamata jätmise teade 29.02.2024 nr 6-2/16-18
9. Ametlik teadaanne 2227747 KSH algatamata jätmise kohta
10. Raplamaa Sonumid. Teade KSH algatamata jätmise kohta 06.03.2024
11. Avaldamisteade ajalehes Rapla Teataja aprill 2024 detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust 12.04.2024 kuni 13.05.2024.
 - X. Rapla Vallavolikogu korraldus "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine".
 - X. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest.
 - X. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest
 - X. Rapla Vallavolikogu otsus nr "Detailplaneeringu kehtestamine".
 - X. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" detailplaneeringu kehtestamisest
 - X. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu kehtestamisest

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

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. AS Rapla Vesi poolt väljastatud „Ettepanekud Tuti küla Miku-Jüri detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks“ 14.09.2023 nr 1-8/162;
2. Telia Eesti AS poolt 22.11.2024.a. väljastatud “Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39292913”;
3. Elektrilevi poolt 30.10.2023. a. väljastatud ”Tehnilised tingimused nr 461609”;
4. ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2516 22.01.2024

III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÖLASTUSED

- 1 Transpordiameti seisukoht 18.02.2021 nr 7.1-2/21/2135-2 ;
 - 3 Transpordiameti seisukoht 23.11.2021 nr 7.1-2/21/2135-4;
 - 2 Rahandusministeeriumi arvamus 26.11.2021 nr 14-10/7688-2;
 - 4 KSH eelhindang (koostaja Andres Tõnisson) Miku_KSH_eelhindang_27_07_2023;
 - 5 Põllumajandus-toiduameti seisukoht 12.10.2023 nr 6.2-6/8899-1;
 - 6 Keskkonnameti seisukoht 17.10.2023 nr 6-2/23/20343-2;
 - 7 Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi seisukoht 01.11.2023 nr 14-3/2743-1;
 - 8 Transpordiameti ettepanekud 07.04.2024 nr 7.2-2/24/21180-4 ;
 - 9 Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi seisukoht 11.04.2024 nr 14-3/1150-2;
 - 10 Põllumajandus-toiduameti kooskõlastus 10.06.2024 nr 6.2-6/4362-1;
 - 11 Keskkonnameti seisukoht 12.06.2024 nr 6-2/24/11779-2;
 - 12 Päästeameti kooskõlastus 17.06.2024 nr 7.2-3.4/3429-1;
 - 13 Transpordiameti kooskõlastus (märkusega) 17.06.2024 nr 7.2-2/21180-6;
 - 14 Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi arvamus 19.06.2024 nr 14-3/2673-1;
 15. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 3010167617 22.10.2024
 16. Rapla Vesi AS kooskõlastus 24.10.2024
 17. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) kooskõlastus KK3850 28.10.2024
 - 18 TELIA AS kooskõlastus nr 39343095 17.12.24
- Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. KT Geodeesia poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.36/21.

Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
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.....	8
8	Kavandatav tegevus.....	8
8.1	Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	8
8.2	Krundijaotus.....	10
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	13
8.4	Krundi ehitusõigus.....	13
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	15
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	15
8.7	Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	16
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	17
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	19
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	19
8.10.1	Veevarustus.....	20
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	20
8.10.3	Kanalisatsioon.....	20
8.10.4	Sademeveed.....	21
8.10.5	Soojavarustus.....	21
8.10.6	Elektrivarustus.....	21
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	22
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	23
8.11	Kaitstavad objektid.....	24
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	24
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõuded.....	24
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	25
8.12.3	Jäätmemajandus.....	25
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	26
8.13	Elukeskkonna parendamise põhimõte.....	26
8.14	Inimeste heaolu ja tervis.....	26
8.15	Maastikuilme.....	26
8.16	Tuleohutuse tagamine.....	27
8.17	Servituutide seadmise vajadus.....	28
8.18	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	28
8.19	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	28
9	Nõuded ehitusprojektidele.....	29
10	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	29
11	Detailplaneeringu elluviimise võimalused.....	30

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omaniku Metsaserv OÜ (registrikood 12842655, aadress Mällikvere küla Põltsamaa vald Jõgeva maakond) taotlus 13.01.2020 detailplaneeringu algatamiseks;
 - Rapla Vallavolikogu otsus 16.detsember 2021 nr 91 "Detailplaneeringu algatamine";
 - Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 44;
 - Rapla valla uus üldplaneering, algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92. Eeldatav kehtestamise aeg pole teada, toimunud on eskiisi avalik väljapanek 13.07 – 16.08. 2022);
 - Rapla Vallavalitsuse ja Metsaserv OÜ vahel 23.12.2021 sõlmitud haldusleping nr 12-13/2021/374;
 - Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad;
 - Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
 - Looduskaitse seadus, 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 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023);
 - Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "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 aluskaardina on kasutatud OÜ KT Geodeesia (K.Taba, kutsetunnistus Geodeet V nr.106243) poolt 2021. aasta maikuus koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr.36/21);
 - Väljavõtet Reaalprojekt AS poolt koostatud geodeetilisest alusplaanist kergliiklustee projektile*;
 - Väljavõtet varasemalt projekteeritud kergliiklustee projektist, Via Velo IB töö nr 0820*;
- Märkus * Osalised väljavõtted dwg-joonistest on kantud käesoleva planeeringu joonistele planeeringu koostaja poolt mõistmaks ja edasi andmaks olemasolevat situatsiooni.
- Transpordiameti seisukoht 18.02.2021 nr 7.1-2/21/2135-2 ;
 - Transpordiameti seisukoht 23.11.2021 nr 7.1-2/21/2135-4;

- Rahandusministeeriumi arvamus 26.11.2021 nr 14-10/7688-2;
- KSH eelhindang (koostaja Andres Tõnisson) Miku_KSH_eelhindang_27_07_2023;
- Põllumajandus-toiduameti seisukoht 12.10.2023 nr 6.2-6/8899-1;
- Keskkonnameti seisukoht 17.10.2023 nr 6-2/23/20343-2;
- Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi seisukoht 01.11.2023 nr 14-3/2743-1;
- Transpordiameti ettepanekud 07.04.2024 nr 7.2-2/24/21180-4 ;
- Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi seisukoht 11.04.2024 nr 14-3/1150-2;
- Keskkonnameti seisukoht 12.06.2024 nr 6-2/24/11779-2;
- Transpordiameti kooskõlastus (märkusega) 17.06.2024 nr 7.2-2/21180-6;
- Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi arvamus 19.06.2024 nr 14-3/2673-1;
- Metsaserv OÜ ja Liiva kinnistu (66904:003:0241) omanike vahel notari juures 16.08.2021 sõlmitud realservituutide seadmise leping ja asjaõiguslepingud (eelnev sisaldab sõidutee-servituuti, veejuhtimisservituuti ja elektripaigaldiste servituute).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus.

Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik OÜ Metsaserv eesmärgiga sätestada tingimused kuni 15 üksikelamust koosneva asumi rajamiseks.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Kuni 15 üksikelamumaa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoone suurimad lubatud ehitusalune pind, hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus); ehitise olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad;

- Tänavaa- ja 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;

- Nähakse ette nõuetekohase tulekustutusveevõtukohta rajamine ja liitumine Rapla linna ÜVK-trassidega.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Miku-Jüri katastriüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100 % ja pindala ca 6,7 ha. Kinnistu on ribakujuline ala põllumaade vahel, plaanilised mõõdud on ligikaudu 110 x 700 m.

Tegemist on umbes 30-aastase isetekkelise puistu (metsastunud põllumaaga) , kus ligikaudu 2/3 ulatuses paikneb Põlendiku-Suurearu I maaparandussüsteemi ala. Rapla maakonnaplaneeringu järgi ei ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.

Maaüksusel ei ole teada kaitstavate liikide, kultuuriväärtusega või pärandkultuuriobjektide esinemist.

Maaüksusel puudub hoonestus ning mahasõidud Rapla-Märjamaa teele ning Rapla ümbersõiduteele.

Ala põhjaosa läbib keskpinge 10kV õhuliin.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritav ala asub 28 Rapla-Märjamaa tee L1 ja 20125 Rapla ümbersõidutee vahelises kolmnurgas. Miku-Jüri maaüksuse ligikaudsed mõõdud on 100 x 700 m,

hoonestus ja kommunikatsioonid va. maaüksuse põhjaosa läbiv 10 kV elektriõhuliin.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- loodest Ärma (66904:003:0081) elamumaa 100%,
Sõõrumaa (66904:003:0275) maatulundusmaa 100%;
Pihlapuu (66801:001:2375) maatulundusmaa 100%
kuni 14.04.2024 Nuki (66904:003:0276) maatulundusmaa 100%;
- kirdest Liiva (66904:003:0241) maatulundusmaa 100%;
- kagust Mikkuri (66904:003:0760) maatulundusmaa 100%;
- edelast 20125 Rapla ümbersõit (66904:003:0445) transpordimaa 100%.

Juurdepääsuteede rajamise ulatuses hõlmab planeeringuala osaliselt ka Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaa tee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445) maaüksusi.

Detailplaneeringusse kaasatavad naabruses olevate kinnisasjade omanikud: (Liiva, Mikkuri, Miku-Jüri (66801:001:1603), Märjamaa tee 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 16, Pihlapuu (66801:001:2375 (kuni 14.04.2024 Nuki)), Saarevälja tee 4, 6, 8, 9, 10, 22, Sõõrumaa, Sõõrumaa-Veski, Ärma).

Miku-Jüri maaüksusega piirnevate kinnistute hoonestus (üksikelamud koos abihoonetega) paiknevad Ärma, Liiva ja Mikkuri maaüksustel. 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. Lähimad elamud jäävad planeeringualast umbes 100 m kaugusele.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

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

- keskpinge (1-20 kV) elektriõhuliini kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10 m;
- maaparandussüsteemi ala Põlendiku-Suurearu1;
- 20125 Rapla ümbersõidutee kaitsevöönd 30 m;
- 28 Rapla-Märjamaa tee L1 kaitsevöönd 30 m (ei ulatu kinnistule, kuid mõjutab planeeritud juurdesõitu Liiva kinnistu kaudu).

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla vallas on koostamisel uus üldplaneering, senini kehtivad valla territooriumil enne haldusreformi kehtestatud üldplaneeringud. Endise Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kehtestati Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6. Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritava maaüksuse olemasolev maakasutus osaliselt kaitstav (säilitatav) metsamaa ja osaliselt looduslik haljasmaa. Kehtiva üldplaneeringu järgi on Tuti küla tiheasustusala tee ääres paiknevale Sõõrumaa kinnistule ette nähtud täiendavate üksikelamualade rajamine ning kaitsehaljastus on planeeritud teest eemale Miku-Jüri kinnistule. Koostatav uus üldplaneering näeb ette kasvava liikluskoormuse ja maanteest tuleneva häiringu tõttu elamualad rajada teest kaugemale ning kaitsehaljastus teele lähemale.

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi puudub vajadus Miku-Jüri maaüksusele ulatusliku kaitsehaljastuse kavandamiseks kuna kaitsehaljastuse alad on ette nähtud 28 Rapla-Märjamaa tee L1 ja 20125 Rapla ümbersõidutee vahetult külgnevale 50 m laiusele

alale.

Alale ei ole varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringuid.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu algatamise otsuses (Rapla Vallavolikogu 16. detsember 2021 nr 91) oli kirjutatud: „Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhindangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel”.

Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et tegemist on kehtestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga (üldplaneeringu juhtotstarbest säilus vähem, kui 75%), seetõttu osutus vajalikuks KSH eelhindangu koostamine (vt Rahandusministeeriumi arvamus 26.11.2021 nr 14-10/7688-2 dp lisamaterjalide kaustas).

KSH eelhindang koostati keskkonnaekspert Andres Tõnissoni poolt 27.07.2023 (vt. dp. Lisamaterjalid).

Keskkonnaameti seisukohas 17.10.2023 nr 6-2/23/20343-2 oli toodud:

EELIS-e andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel paluti arvestada allpool toodud märkustega, KSH eelhindangu järelduste ja keskkonnakaitsete meetmetega.

1. Miku-Jüri kinnistu on kõlvikute kaardi kohaselt valdavalt metsamaa (üle 4 ha). DP muudab kehtivat üldplaneeringut, kuna maa kasutusotstarve on parkmets (soovitakse säilitada ca 30% metsast). Seetõttu on vajalik metsa raadamine. Selleks, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks, on pärast DP kehtestamist vaja raadamiseks esitada Keskkonnaametile koos metsateatise ja metsaseaduse § 32 lg 2 p 4 kohane dokument.

2. Kogu piirkond on määratud Rapla reoveekogumisala koosseisu ning seetõttu toimub liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrguga. Sademevee ärajuhtimise lahenduse asjaolusid ei ole KSH eelhindangus selgitatud. Juhime tähelepanu, et sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaedasi, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.

3. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (veeseaduse § 129 lg 4 ja 5). Paluti vastav sademeveett puudutav teave ka DP materjalidesse lisada.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Miku-Jüri maaüksuse omaniku Metsaserv OÜ sooviks on planeerida alale

üksikelamute asum, soovitud üksikelamute arv oli 15. Planeeringu koostamise käigus ilmnes, et parima lahenduse saab vähendades elamukruntide arvu 12-le. Planeeritud on küllaltki suured krundid andmaks võimalust säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Aastaid kasutuseta jäänud põllumaa on võsastunud kuid ülekasvanud võsa harvendustöödega on võimalik säilitada sellest väärtuslikum osa.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib nii kehtiva kui ka koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtteid, mille järgi peavad rajatavad elamuasumid olema keskuses olevast teenindus- ja kaubandusasutustest, samuti koolidest-lasteaedadest mõistliku jalgteekonna kaugusel.

Planeeritud Miku-Jüri asumi kõige kaugemast lõunapoolsest krundist on kaugus Rapla linnasüdames asuva peaväljakuni 2 km, lähimad toidukauplused (Maxima, Rimi, Meie) on 1,3 km kaugusel, lasteaed (Päkapikk) 1,5 km kaugusel, Rapla Kesklinna Kool 1,6 km kaugusel.

Tulevaste elanike kasutada on kaks haljasala, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, puhkealaid jms.

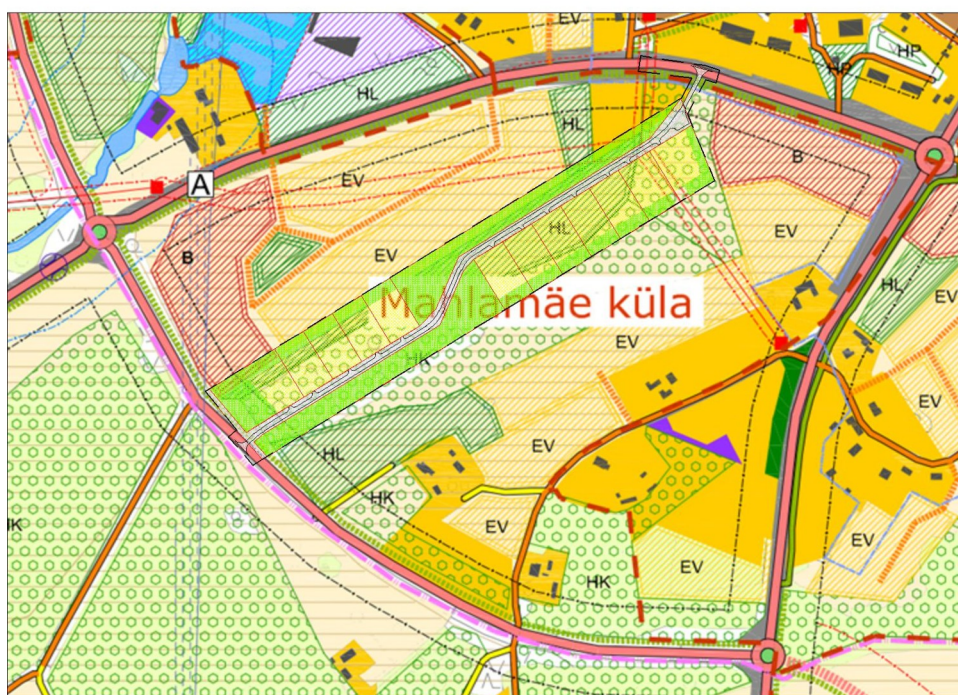
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe (kaitstav (säilitatav) metsamaa ja osaliselt looduslik haljasmaa) ulatuslikuks muutmiseks.

Rapla maakonnaplaneeringus (2017) on ala määratletud kui "linnalise asustuse ala", koostatav detailplaneering on maakonna-planeeringuga kooskõlas, uus Rapla valla üldplaneering on koostamisel.

Kehtivat Rapla valla üldplaneeringut mõjutab detailplaneering planeeritava kinnistu ulatuses ning vähesel määral ka naaberkinnistule (Liiva) rajatava juurdesõidutee alal. Detailplaneeringus on lähtutud KSH eelhinnangust (vt. seletuskirja punkt 7), milles soovitatakse elamualad planeerida maanteest kaugemale ning kasvava liikluskoormuse ja maanteest tuleneva häiringu tõttu pigem näha ette kaitsehaljastus maantee äärde.

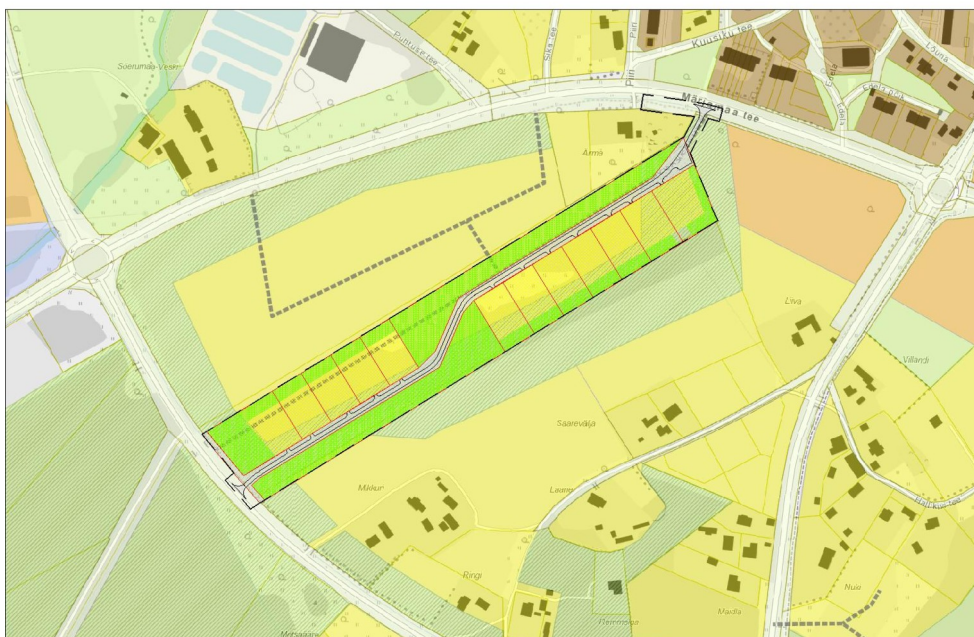
Detailplaneeringuga tehakse ettepaneku muuta Miku-Jüri kinnistu osas (allpool asuval skeemil tähistatud musta värvi kriipsjoonega) uues Rapla valla üldplaneeringus maakasutuse sihtotstarve „elamumaaks“.

Miku-Jüri detailplaneering ja Rapla valla uus üldplaneering on omavahel kooskõlas, (vt. skeemid allpool).



Skeem 1 Väljavõte kehtivast üldplaneeringust, kuhu on kantud koostatava

detailplaneeringu lahendus (musta katkendjoonega ala)



Skeem 2 Väljavõtte koostamisel olevast üldplaneeringust, kuhu on kantud koostatava detailplaneeringu lahendus (musta katkendjoonega ala)

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust, vt. ka p.3:

Miku-Jüri

Katastritunnus 66904:003:1431

Sihtnumber: 79542

Tuti küla Rapla vald Rapla maakond

Maatulundusmaa 100%

pindala 66 571 m²

Planeeritud krundi nr. ja aadressi ettepanek	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud krundi suurus m ²
Krunt nr 1 Miku-Jüri tee 1	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	3710

Krunt nr 2 Miku-Jüri tee 3	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	3048
Krunt nr 3 Miku-Jüri tee 5	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2811
Krunt nr 4 Miku-Jüri tee 7	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2811
Krunt nr 5 Miku-Jüri tee 9	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2811
Krunt nr 6 Miku-Jüri tee 11	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2811
Krunt nr 7 Miku-Jüri tee 13	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2811
Krunt nr 8 Miku-Jüri tee 2	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2660
Krunt nr 9 Miku-Jüri tee 4	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2660
Krunt nr 10 Miku-Jüri tee 6	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2660
Krunt nr 11 Miku-Jüri tee 8	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2660
Krunt nr 12 Miku-Jüri tee 10	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2660

Krunt nr 13 Miku-Jüri tee 12	EP 100% Üksikelamu maa	Maatulundus- maa M 100%	2973
Krunt nr 14 Miku park	HM 100% Parkmetsa maa	Üldmaa Üm 100%	10 152
Krunt nr 15 Jüri park	HM 100% Parkmetsa maa	Üldmaa Üm 100%	10 166
Krunt nr 16 Miku-Jüri tee	LT 100% Tee ja tänavaa maa	Transpordimaa L 100%	9 167

Kruntide aadressid on toodud joonistel, tänavaa (tee) nimeks on planeerija poolt pakutud Miku-Jüri tee, Rapla-poolsed krundid teest vasakul on paaritute numbritega, paremal pool paarisnumbritega.

Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu järgi:

EP – üksikelamu maa – ühele leibkonnale (perele) kavandatud maa;

LT – tee ja tänavaa maa;

HK – kaitsehaljastuse maa- haljastus, mille põhifunktsiooniks on keskkonnakaitseline kahjulike tegurite mõju vältimine või leevendamine

HM – parkmetsaa maa - loodusliku metsa ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi.

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid:

Elamumaa – tähistus E, numberkood 001 - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamu, sh. korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Maatulundusmaa – tähistus M- numberkood 011- põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;

Üldkasutatav maa – tähistus Üm, numberkood 017 – avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned sh: haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, kalmistu maa;

Transpordimaa – tähistus L, numberkood 007 – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga sh: teemaa; äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste sh. parklate maa, raudteemaa, lennuliiklusmaa, navigatsiooniseadmete maa; kõistee, trammitee ja nendega ehitus- ja toimimisviisi poolest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

* Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele 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 tuleohutusenouded” § 22 üldjuhul 4 m krundi piiridest.

Planeeritud elamukrundid on jagatud kahte gruppi mida poolitab haljasala (krundid 14 ja 15). Mõlemas grupis on planeeritud 15 m laiune kõrgema haljastusega ala vastavalt krundi põhjapoolsele või lõunapoolsele küljele säilitamiseks ala looduslikku ilmet. Planeeritud teega piirnevatel külgedel on ehituskeeluala laiuseks 6 m. Kruntidel nr.1 ja nr.2 kruntidevahelisel piiril läbiva keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m, krundil nr.1 ka teepoolisel küljel 10 m, suurema ehituskeeluala tõttu on nende kruntide pindalad mõnevõrra suuremad. Rapla ümbersõidupoolne krunt nr 13 on kaitsehaljastuse sihtotstarbega krunt, millel ehitusõigust ei määrata, kuna koostatavas üldplaneeringus on ette nähtud maantee 50 m laiune (krundi piirist) kaitsehaljastuse vöönd. Krundid nr.12 ja nr.13 on planeeritud müüa ühele omanikule.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning illustratiivne hoonete paiknemine.

Hoone asukoht ja tegelik paiknemine planeeritud kruntidel määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamute ja sissesõiduteede asukohad on tinglikud, need täpsustatakse ehitusprojektiga. Elamute eskiisid esitatakse kooskõlastamiseks vallaarhitektile, illustratiivsel joonisel on kujutatud suvalist hoonet, mis annab ettekujutuse vaid planeeritavast ehitusmahust. Kohustuslikku ehitusjoont 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 ehitis-alune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1 Miku-Jüri tee 1	EP 100%	3710	1 põhihoone-11101 üksikelamu 2 abihoonet-12744 elamu abihoonet	300 m ²	8%
Krunt nr. 2 Miku-Jüri tee 3	EP 100%	3048	1 põhihoone-11101 üksikelamu 2 abihoonet-12744 elamu	300 m ²	10%

			abihoone		
Krunt nr. 3 Miku-Jüri tee 5	EP 100%	2811	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 4 Miku-Jüri tee 7	EP 100%	2811	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 5 Miku-Jüri tee 9	EP 100%	2811	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 6 Miku-Jüri tee 11	EP 100%	2811	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 7 Miku-Jüri tee 13	EP 100%	2811	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 8 Miku-Jüri tee 2	EP 100%	2660	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 9 Miku-Jüri tee 4	EP 100%	2660	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 10 Miku-Jüri tee 6	EP 100%	2660	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 11 Miku-Jüri tee 8	EP 100%	2660	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%

Krunt nr. 12 Miku-Jüri tee 10	EP 100%	2660	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 2 abihoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	11%
Krunt nr. 13 Miku-Jüri tee 12	HK 100%	2973	-	-	-
Krunt nr. 14 Miku park	HM 100%	10 152	-	-	-
Krunt nr. 15 Jüri park	HM 100%	10 166	-	-	-
Krunt nr. 16 Miku-Jüri tee	LT 100%	9167	-	-	-

*“Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ Majandus- ja taristuministri 2.juuni 2015.a määrus nr 51.

EP – üksikelamumaa kokku 34 113 m² (51% planeeringualast)

HM ja HK– parkmetsa ja kaitsehaljastuse maa kokku 23 291 m² (35% planeeringualast)

LT – tee ja tänava maa 9 167 m² (14% planeeringualast)

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada planeeritud elamumaade kruntidele hooned, mis sobiksid arhitektuuriselt ning ehituslikult antud asukohta.

Ehitisealune lubatud pind on 300 m², mis moodustab kruntide pindalast 8...11%.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuuriselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt vääriskaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt planeeritud Miku-Jüri teega. Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid kõrvalekallete erinevusi (nt. 45° ja 30°) või suurt katusekallete vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või lamekatus. Lubatud katusekalle 0...45°. Katuseharja kõrgus elamutel maapinnast maksimaalselt 9 m, abihoonetel 7 m. Lubatud on kuni 2-korruselised põhihooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused) ja abihooned on lubatud ehitada ühekorruselistena.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamumaadele piirdeaedade ehitamine, nende 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.
- Soovitav on kogu elamuala tänavapoolsel küljel rajada sarnased piirdeaiaid.

8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Planeerimisalaseks alusmaterjaliks on Rapla valla üldplaneering aastani 2025, mis kehtestati 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 44.

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

Uue üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92.

Käesolevat detailplaneeringut on võrreldud Rapla valla üldplaneeringuga aastani 2025,

5.2 Elamualad

5.3. Tiheasustuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuurised nõuded.

Käesolev detailplaneering järgib üldplaneeringus seatud eesmärki: uute elamumaade planeerimisel on eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordi liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, ühiskanaliseerimise- ja veevärgiga liitumise võimalus. Samuti täidab detailplaneering üldplaneeringus seatud eesmärki uute üldkasutatavate alade (pargid ja puhkealad) moodustamiseks elanikele parema elukeskkonna loomiseks.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue elamukrundi pindala	Rapla linnas vähemalt 1000-1500 m ²	Kruntide suurus Rapla linna äärealal 2660...3710 m ²
Suurim lubatud korruselisus	2	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	9-10 m	9 m
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	1
Lubatud katusetüübid ja kalded	Vt. Punkt 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	Kalle 0° - 45° Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallaarhitektiga
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Tagada hoonete arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta	Naturaalsed seinakatted – puit, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, laineline tsementkiudplaat
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	8 m	8 m

Hoonestusala kaugus naaberkrundi piirist	4m	Min 4 m
Maksimaalne ehitisealne pind elamumaal	-	300 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	8% ... 11%
Piirdeaedade rajamine	Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m	Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m.
Parkimine üksikelamukrundil	Lahendada krundi piires	2 sõiduautot oma krundi piires
Kõrghaljastus	Üldkasutatavate pargi- ja puhkealade moodustamine	Säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust joonisel määratud aladel, rajatakse keskkonda sobiv uus haljastus. Ette on nähtud üldkasutatavad pargi- ja puhkealad
Veevarustus, kanalisatsioon	Alale nähakse ette tiheasustusale omaste kommunikatsioonide rajamine	Tulekustutusveemahuti paigaldamine, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumine
Lubatud kõrvalfunktsioon	Kuni 25 % suletud netopinna ulatuses kõrvalfunktsioon (teenindus, büroo, üldkasutatav hoone)	

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluskorralduseks on planeeritud pikisuunas läbiv uus kahe-suunaline tee ligikaudse pikkusega 720 m (nt. Miku-Jüri tee). Planeeringuala keskosas tee suunda muudetakse, sellega vähendatakse alast läbikihutamise soovi. Pealesõidud on riigi tugimaanteelt 28 Rapla-Märjamaa teelt L1 (2129 autot/ööpäevas, lubatud sõidukiirus ristumiskohal hetkel 50 km/h ning riigi kõrvalmaanteelt 20125 Rapla ringteelt (liiklussagedus 391 autot/ööpäevas, hetkel lubatud sõidukiirus 90 km/h).

Planeeringuala hõlmab juurdepääsuteede rajamise ulatuses osaliselt ka Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaa tee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445) maaüksusi.

Kuna Miku-Jüri maaüksuse Rapla-poolne ots ei piirne maanteega vaid Liiva kinnistuga, on juurdesõidutee rajamiseks 28 Rapla-Märjamaa teelt L1 tellija Metsaserv OÜ ja Liiva kinnistu (66904:003:0241) omanike vahel notari 16.08.2021 sõlmitud reaalservituutide (sõidutee – ja veejuhtimisservituudi ala) seadmise leping ja asjaõiguslepingud. Servituudialune ala paikneb Liiva kinnistu loodenurgas, ala suuruseks on ca 575 m², ala laius loode-kagusuunaliselt on 15 m.

Ristumiskohad on planeeritud 20125 Rapla ümbersõidu (lubatud sõidukiirus

ristumiskohal 90 km/h) ja Rapla - Märjamaa teega (lubatud sõidukiirus ristumiskohal 50 km/h). Ristumiskohtade puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks". Riigitee ristmikud tuleb nõuete kohaselt välja ehitada ja Transpordiametile üle anda enne planeeringualale mistahes hoonele ehitusloa andmist.

Ristumiskohtadel on vajalik nõutava nähtavuse tagamiseks kõrghaljastuse likvideerimine või kärpimine.

Arma kinnistu ja maantee vahel paikneval transpordimaale on detailplaneeringus pakutatud lahendus planeeritava asumi ühendamiseks ca 70 m pikkuse kergliiklustee lõiguga varasemalt projekteeritud kergliiklusteega (Via Velo IB töö nr 0820), mis on 2024-ks aastaks ka peaaegu valmis ehitatud. Pakutud lahendus võimaldab kergliiklejatel ja jalakäijatel ohutult ületada maanteed ja liituda olemasoleva Rapla linna teedevõrguga. Olemasolev 3,5 m laiune maaüksus Rapla – Märjamaa tee L3 maantee ääres, mis paikneb ristumiskohast ida suunas, on hetkel kasutuseta kuid võimaldab omavalitsusel perspektiivselt kergliiklustee pikendamist ka selles suunas.

Ristumiskoht 20125 Rapla ringteega on ringristmikust ca 300 m kaugusel (riigitee lõigus km 3,34-3,385). Planeeritud tee ja tänavamaa sihtotstarbega krundi nr.16 (Miku - Jüri tee) koosseisu kuuluvad ka ristmikust T-kujuliselt mõlemale poole jäävad 6..7 m laiused reservalad võimaliku kergliiklustee, kraavi või kiirendus-aeglustusraja tarbeks.

Väljasõitudel riigiteele tuleks paigaldada liiklusmärgid "Peatu ja anna teed", nähtavuskolmnurk Rapla ringteel 8 m x 350 m (lähtetase "hea") ja Rapla-Märjamaa teel 5 m x 150 m (lähtetase "hea"). Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, põõsaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Tänavavõrk on planeeritud 4,6 m laiuse asfaltkattega teega, see tagab ligipääsu päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile nt. jäätmeveoks.

Töös olevast Rapla valla üldplaneeringust on üle kantud perspektiivne ühendustee kõrvalasuvate Sõorumaa (66904:003:0275) ja Pihlapuu* (66801:001:2375) kinnistutega, mis ehitatakse välja eelnimetatud kinnitute omanike soovi korral nende endi poolt. Liiva kinnistul paiknevalt servituudialuselt teelt on võimalik soovi korral ehitada mahasõit ka Liiva kinnistule. *Pihlapuu kinnistu on moodustatud käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal, kuni 14.04.2024 oli Nuki (66904:003:0276) kinnistu.

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. Planeeritud tehnovõrgud paiknevad transpordimaal (krunt nr.16 Miku-Jüri tee) ning on seega vabalt võrguvaldaja poolt teenindatavad.

Kruntidel korraldatakse parkimine krundisiseselt minimaalselt 2 sõiduauto parkimiskohaga. Arvestades elamuala paiknemist linna lähedal, kus teenused paiknevad jalgikäigu kaugusel ning ühistransport on kättesaadav, on 2 parkimiskohta piisav. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisisesete teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada betoonsillutuskive.

Planeeritud tee äärde vähese liikluskoormuse ja madala piirkiiruse (soovitavalt max 30 km/h) tõttu eraldi jalgteed ei ole ette nähtud. Tänavamaa-ala laiuseks on ~12 m, mis võimaldaks perspektiivse jalgteede tee kõrvale ka soovi korral rajada.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71

lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Planeeritud krundi nr 13 (Miku-Jüri tee 12) kasutamise sihtotstarbeks on kaitsehaljastuse maa (põhifunktsiooniks on keskkonnakaitseline kahjulike tegurite mõju vältimine või leevendamine). Krunt on olemasoleva kõrgema haljastusega, mis kaitseb asumit maanteelt lähtuva müra eest. Parimaks lahenduseks oleks kui krundid nr. 12 (elamumaa) ja nr. 13 (maatulundusmaa) kuuluksid ühele omanikule.

Ülejäänud elamumaa krundid asuvad suurtest teedest kaugemal, kuid kaitsehaljastuseks on kõikide elamukruntide tagaküljel kohustuslik vähemalt 15 m laiune (krundil nr. 1 ka idapoolsel küljel 10 m laiune ala) olemasoleva kõrgema haljastusega ala, mida võib harvendada ja korrastada kuid mitte likvideerida. Samal otstarbel säilitatakse ka ühiskasutuses haljasalade 15 m laiused kõrgema haljastusega alad.

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Riigiteega ristuv veetoru tuleb kavandada kinnisel meetodil, riigiteega nr 28 ristuvalt ja kaitsetorus.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Planeeringualast ligikaudu 2/3 kuulub Põlendiku-Suurearu 1 maaparandussüsteemi alale varasemalt seal kasutusel olnud põllumaa tõttu. Aastatega on põllumaa võsastunud.

Sadevee juhtimine olemasolevasse drenaažisüsteemi pole lubatud. Hoonete projekteerimisel soovitatakse olemasolev drenaaž hoonete alt eemaldada ning rajada uue drenaažisüsteemi, et välistada hilisemaid liigniiskusest tekkida võivaid kahjusid.

Maaparandussüsteemi Põlendiku-Suurearu1 projektdokumentatsiooni ja teostusandmetega saab tutvuda Põllumajandus- ja Toiduameti (edaspidi PTA) Rapla esinduses, aadressil Tallinna mnt 14.

Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist. Maaparandussüsteem Põlendiku-Suurearu1 tuleb rekonstrueerida. Selleks tuleb võtta PTA-lt maaparandussüsteemi projekteerimistingimused (MaaParS § 50 lg 5 ja § 12).

Vastavalt Maaparandusseaduse § 51 lõikele 1 tuleb kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, selle siht- ja kasutusotstarbe muutmine eelnevalt kooskõlastada PTA-ga.

DP põhijoonisel on näidatud planeeritud kuivenduskraav või torustik voolu suunaga läbilõigatavast drenaažitorustikust tuleva vee ärajuhtimiseks.

Drenaaži ümberehitusest vooluhulgad ei muutu.

Maaparandussüsteemi rekonstrueerimine tuleb projekteerida ja teostada vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele (PTA seisukohad 12.10.2023 nr 6.2-6/8899-1).

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeritaval maa-alal paikneb keskpinge õhuliin (Kuuseheki:RAP) kaitsevööndiga 10 m liini teljelst. Muid olemasolevaid kommunikatsioone ei ole.

Planeeringualal on eeldused ühinemaks Rapla linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Heitvee puhastusjaam paikneb 300 m kaugusel teisel pool 28 Rapla-Märjamaa teed L1.

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

lahendus.

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

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

8.10.1 Veevarustus

Detailplaneeringuala veevarustus toimub Rapla linna ühisveevärgist. Veevarustuse planeerimisel on arvestatud Rapla Vesi AS poolt 14.09.2023 väljastatud „Ettepanekud Tuti küla Miku-Jüri detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks“ nr 1-8/162. Veevarustus on planeeritud Kuusiku tee ääres asuvast veetorst PE De 110 mm.

Liitumispunktid on planeeritud 1 m kaugusele krundi piirist. Arvestuslik veekulu ühe elamu kohta on 0,8 m³/d.

Veevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2022 „Veevarustuse välisvõrk“ tingimustega.

Planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb vee-ettevõttelt taotleda projekteerimistingimused.

Riigiteega ristuv veetoru tuleb kavandada kinnisel meetodil, riigiteega nr 28 ristuvalt ja kaitsetorus.

Märjamaa tee 16 läänepoolse piiri kõrval kulgeva veetoru lõigu projekteerimine ja ehitamine vajab kõrgendatud tähelepanu. Kaevetööd tuleb teostada käsitsi, olemasolevatele kaablitele tuleb ette näha kaitsetoru.

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 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Tulekustutusvee saamine on lahendatud pool-maa-aluse tulekustutusveemahuti paigaldamisega (kasuliku mahutavusega 30 m³) planeeringuala keskossa ja sellest väljuva tarnetorustikuga tee äärde planeeritud kolme kuivhüdrandini.

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 veevõtukohta kaugus hoonetest mööda päästetehnikaga sõidetavat teed.

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

8.10.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringuala kanalisatsioon on ühendatud Rapla linna ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Rapla Vesi AS poolt 14.09.2023 väljastatud „Ettepanekud Tuti küla Miku-Jüri detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks“ nr 1-8/162.

Planeeringuala reovesi juhatakse Märjamaa tee ääres paiknevasse survekanalisatsioonitorustikku PVC De 315 mm, alale on planeeritud reovee ülepumpla. Kanalisatsiooni liitumiskaevud on planeeritud iga krundi kohale 1 m krundi piirist.

Kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2021 "Väliskanalisatsioonivõrk" tingimustega.

Planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb vee-ettevõttelt taotleda projekteerimistingimused.

8.10.4 Sademeveed

Sademevee, dreneažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja dreneaživee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhatakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale.

Sademevee juhtimine olemasolevasse dreneažisüsteemi pole lubatud. Hoonete projekteerimisel soovitatakse olemasolev dreneaž hoonete alt eemaldada ning rajada uue dreneažisüsteemi, et vältida hilisemaid liigniiskusest tekkida võivaid kahjusid.

Maaparandussüsteemi Põlendiku-Suurearu1 projektdokumentatsiooni ja teostusandmetega saab tutvuda Põllumajandus- ja Toiduameti (edaspidi PTA) Rapla esinduses, aadressil Tallinna mnt 14.

Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendus seisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist. Maaparandussüsteem Põlendiku-Suurearu1 tuleb rekonstrueerida. Selleks tuleb võtta PTA-lt maaparandussüsteemi projekteerimistingimused (MaaParS § 50 lg 5 ja § 12).

Vastavalt Maaparandusseaduse § 51 lõikele 1 tuleb kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, selle siht- ja kasutusotstarbe muutmine eelnevalt kooskõlastada PTA-ga.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete 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

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 461609.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud alale komplektalajaam, mille toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga olemasolevast õhuliini mastist. Paigaldatakse eelistatavalt kahekohalised liitumiskilbid, mis paiknevad planeeritava tee kõrval ning on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni (üksikelamuteni) on ette nähtud maakaablitega.

Detailplaneeringus on tarbija maakaabli osas näidatud soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (planeeritud hoonete asukohad hoonestusalal põhijoonisel on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud

planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeritava uue tänava äärde nähakse ette tänavavalgustus. Tänavavalgustuse kilp on ette nähtud paigaldada uue komplektalajaama kõrvale.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Telekommunikatsioon on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 22.11.2024.a. väljastatud "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39292913".

Tehnilise lahenduse kirjeldus;

- Detailplaneeringus näha ette asukohad sideehitistele.
- Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidetrassist.
- Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt.
- Igale kinnistule/hoonele/ridaelamuboksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorusid planeeritavast põhitrassist.
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Eesti Lairiba Arenduse SA poolt 22.01.2024 väljastatud "Tehnilised tingimused nr TT2516.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 029K01, milles kaablimuhv 029M25

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 036YK10.
- ELASA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga.
- Juhul, kui kaevu paigaldamine ELASA sidetrassile ei ole Transpordiameti poolt lubatud, siis paigaldada kaev ELASA sidetrassi kõrvale.
- Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 036YK10.
- Katkestada paigaldatud sidekaevus 036YK10 või selle kõrval ELASA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž).
- Kaevu 036YK10 paigaldamisel ELASA sidetrassi kõrvale pikendada ELASA katkestatud oranže mikrotoorusid 4-avalise multitoruga (14/10) paigaldatud sidekaevuni.
- Ühendada katkestatud oranžid mikrotoorusid paigaldatud multitoru mikrotoorusdega 2 (oranž) ja 4 (pruun). Mikrotoorusid 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Torujätkude tähised 036L01YH10YR01 ja 036L01YH10YR02
- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevude 029K01 ja 036YK10 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotoorusse (oranž). Lõigu tähis 036L01YH10.
- Sidekaevust 036YK10 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Sidekaevu 029K01 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 036YK10 jätta kaablivaru 30m.
- Paigaldatud sidekaev 036YK10, ELASA sidetrassi ja paigaldatud sidekaevu vaheline 4-avaline multitoru (juhul, kui on paigaldatud), ELASA sidekaevudes ja mikrotoorus olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 036YK10 kaevusein.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhvida, kus saab teha hargnemise.
- ELASA sidetrassi asukoha muutmisel ja/või uue ELASA sidekaevu paigaldamisel

kontrollida sidevõrgu omanikult (ELASA) olemasoleva sidetrassi kasutusala ulatus, kasutusõigus ja ELASA sidetrassiga seonduvate muudatuste tegemiseks täiendava seadustamise vajadus e-posti aadressil info@elasa.ee. Seadustamine tellida ELASA poolt heaks kiidetud ettevõttelt. Täpsem info <https://www.elasa.ee/>.

- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.
- Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELASA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELASA-le.
- Kaabli ühendamiseks kaablimuhvi 029M25 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELASA nõuetekohane teostusjoonis, ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ning kaabli- ja toruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine; muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250

mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 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 mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa 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 sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

Planeeringualale ei jää ega sellega ei külgne ametlikke rohevõrgustikke, maardlaid, veekogusid, kultuurimälestisi, looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, väärtuslikke maastikke ega väärtuslikke põllumaid.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei paikne olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus negatiivset mõju avaldaks. Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud uute elamute 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 juhtimine Rapla linna ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus Rapla linna ühisveevärgist;
- torustikud ja side- ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb

kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitseõuetest.

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

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu ala on isetekkelise 30 aastase puistuga kaetud ribakujuline maa-ala, mille küljed on avatud põllumaale. Valdavaks kasvavaks puuliigiks on kask. Kruntidel nr 14 ja nr 15, mille kasutamise otstarbeks on parkmetsa maa ning krundil nr.13, mille kasutusotstarbeks on kaitsehaljastuse maa, säilitatakse suurem osa olemasolevast kõrghaljastusest. Alade heakorrastamisel tuleb arvestada, et säiliks elupaigad putukatele, lindudele ja väkeloomadele.

Elamukruntidel likvideeritakse haljastus hoone, teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest. Teede lähiümbrusest ja hoovist väljasõitudel likvideeritakse puud arvestades liiklusohutusega. Uushaljastust võib rajada kruntide külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkruntide suhtes. Uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada ohutusega krundilt väljasõidul.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- põhijoonisel on kajastatud kohustuslik kõrghaljastusega ala, mille eesmärk on kaitsta elamuid maanteedelt tuleva tolmu ning müra eest ning teisalt on vajalik haljastuse abiga sulandada elamud maastikusse, et vältida linna külje alla nn vaipasumi muljet;
 - kõrghaljastusega alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust ning võimalusel ja vajadusel täiendada alasid lisaistutustega. Sobilikud liigid on juba kohapeal kasvavad liigid (lisaks kasele harilik mänd);
 - isetekkelist põõsarinnet maantee või ka elamuala poole on soovituslik mitte likvideerida, kuna mitmerindelise haljastuse funktsionaalsus on suurem;
 - elamukruntide tagaosas ja pargialadel 15 m laiusel ala säilitada kõrgema haljastuse võõnd;
 - istutades uushaljastust, tuleb arvestada 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.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb jäätmed liigiti koguda ja korraldatud jäätmeveo raames teisaldada. Biologunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma krundil.

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed 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.

Orgaaniliste jäätmete kogumiseks paigaldatakse või ehitatakse igale krundile kompostrid. Kompostrite asukohad lahendatakse hoonestusprojektide mahus.

Taaskasutatavate jäätmete (klaas, pakend, paber) liigiti kogumiseks paigaldatakse konteinerid Rapla linna poolse sissesõidu äärde planeeritud alale.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on langusega edela suunas, Rapla poolses otsas on maapinnakõrgus ca 63.00 abs, Rapla ringtee ääres ca 55.00 abs. Ristumisel Rapla-Märjamaa teega on teekatte kõrgus ristumiskohal 61.69, ristumisel Rapla ringteega on teekatte kõrgus 56.59.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojekti koostamisel koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamute, parklate ja ligipääsuteede 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 loomiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Tuti küla puhul on tegemist sisuliselt linnalähedase alaga, mille elanikkond on tihedalt seotud Rapla linnaga (koolid, lasteaiad, kauplused, kultuuriasutused), samuti on sealt head liikumisvõimalused nii Tallinna kui ka Pärnu suunas. Planeeritud elamukruntide pindalad 2660 m² kuni 3710 m² on küllalt suured, et saavutada äärelinnale sobiv elulaad – segu linnalistest ja maalistest hüvedest.

Planeeringuala keskosasse on kahele poole teed planeeritud pargialad, kuhu võib rajada laste mänguväljakuid, paigaldada väljõusaali seadmeid jms. Ribakujulistele haljasaladele planeeritud tee ääres, mille üks külg on avatud põllumaale, võib kujundada olemasolevast kõrghaljastusest vabakujulise allée.

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.

Lähimate naabrite Äрма ja Mikkori elamud jäävad kavandatud uushoonestusest umbes 100 m kaugusele. Kuna planeeringualale on planeeritud uus juurdepääsutee, ei ole naabritega ühist teekasutust.

Ümbersõidutee ääres ja planeeringuala külgedel säilitatakse kõrghaljastus nii elamukruntidel kui ka üldkasutataval maal võimaldamaks privaatsust, piiramaks liiklusrüüri ning säilitamaks ala looduslähedast 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 määrusele nr 10 „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 esitatakse tuleohutusnõuded”.

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 eenduvaid 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.

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 elamud ja nende abihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

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

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; elamu abihooned ühekorruselised ja kuni 7 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed. Parkimiskohad on planeeritud hoonetest vähemalt 4 m kaugusele.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Tulekustutusvee saamine on lahendatud pool-maa-aluse tulekustutusveemahuti paigaldamisega (kasuliku mahutavusega 30 m³) kinnistu keskossa ja sellest väljuva tarnetorustikuga tee äärde planeeritud kolme kuivhüdrantini.

Tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus (Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6 (1).

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste

päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid (Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6 (3)).

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Joonisele DP-3 ja DP-5 on kantud veevõtukohtade (planeeritavate hüdrantide ja veemahuti asukohad).

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. ka p. 8.10.2.

8.17 Servituutide seadmise vajadus

Servituudid seatakse vajadusel võrguvaldaja kasuks. Kruntide nr.1 ja nr.2 vahelisel piiril paikneb keskpinge elektriõhuliin, muud kommunikatsioonid (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, tulekustutusvesi, tänavavalgustus) paiknevad teemaal või üldkasutatavatel haljasala kruntidel.

Planeeringualale juurdesõidutee rajamiseks 28 Rapla-Märjamaa teelt L1, samuti vee juhtimiseks ja elektripaigaldiste ehitamiseks on Metsaserv OÜ ja Liiva kinnistu (66904:003:0241) omanike vahel notari juures 16.08.2021 sõlmitud reaalservituutide seadmise leping ja asjaõiguslepingud. Servituudialaune ala paikneb Liiva kinnistu loodenurgas, ala suuruseks on ca 575 m², ala laius loode-kagusuunaliselt on 15 m.

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;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad naabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

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 kujad 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) „Veevõtukoha 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 kinnistuse jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete tehnovõrkude ja rajatiste sh juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sademe- ja drenaažvee magistraal süsteemi, üldkasutatava maa - haljastuse ning maastiku projekteerimine ja väljaehitamise kuni planeeringujärgsete maaüksusteni;
- Eelkirjeldatud tehnovõrgudele, rajatistele ning väljaehitatud haljastusele kasutuslubade taotlemine;
- Tehnovõrgud ja rajatised võõrandatakse saavutatud kokkulepete alusel võrguettevõtjatele;
- Avalikuks kasutamiseks mõeldud teed, tehnovõrgud ja rajatised sh juurdepääsuteed, üldkasutatava maa (haljastus ning maastik) peale nende kasutuslubade saamist võõrandatakse tasuta Rapla vallale ja võrguettevõtjatele;
- Omavalitsus väljastab detailplaneeringuga moodustatud kruntidele planeeritud elamutele ja nende abihoonetele ehitusloa pärast kõigi eelnevalt kirjeldatud tegevuste täitmist;
- Teede ristumiskohtade puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks". Riigitee ristmikud tuleb nõuete kohaselt välja ehitada ja Transpordiametile üle anda enne planeeringualale mistahes hoonete ehitusloa andmist.

11 Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Rapla Vallavalitsuse registrikood 77000312, aadress Viljandi mnt 17, Rapla linn, Rapla vald, 79511, mida esindab valla põhimääruse alusel vallavanem ja huvitatud isiku (arendaja) Metsaserv OÜ, registrikood 12842655, aadress Mällikvere, Põltsamaa vald Jõgevamaa, (edaspidi arendaja), vahel sõlmitud haldusleping nr 12-13/2021/374 detailplaneeringu koostamiseks ja elluviimiseks (vt. Detailplaneeringu menetlusdokumendid).