

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-11-23

RAPLA MAAKOND, RAPLA VALD

RAPLA LINNAS KUUSIKU TEE 11 DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Rapla Vallavalitsus

MPK Kodu OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Merit Naruskberg

Tartu 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus.....	6
7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
7.3. Krundi ehitusõigus	9
7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
7.9. Ehitistevahelised kujad	13
7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine	14
7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	15
7.13. Servituutide vajaduse määramine	16
7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
7.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	17
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	18
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	19
2. Olemasolev olukord.....	20
3. Põhijoonise eskiis.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu 25. aprill 2024.a. otsus nr 33 Rapla linnas Kuusiku tee 11 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Rapla Vallavalitsus ja huvitatud isikuks on MPK Kodu OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi kavandada Rapla linnas Kuusiku tee 11 maaüksusele kuni 4 boksiga ridaelamu. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava maa-ala suurus on u 0,2 ha.

Detailplaneeringuga kavandatu on vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga, mistõttu tehakse ettepanek Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse planeeritav maakasutus pere- ja ridaelamumaa, kusjuures ridaelamule arvestatakse vähemalt 800 m² krundi pinda ühe korteri kohta. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega nähakse ühe ridaelamuboksi kohta ette vähemalt 500 m² krundi pinda. Piirkonnas on ridaelamuid, kus ühe boksi kohta tuleb krundi pinda isegi alla 500 m², millest võib järeldada, et üldplaneeringu reeglist suurem asustustihedus on piirkonnale omane. Algatav detailplaneering on olemuslikus kooskõlas üldplaneeringuga, kuid vastuolus ühe tingimusega ehk kavandab suuremat asustustihedust. Arvestades eeltoodut on vallavolikogu seisukohal, et üldplaneeringu reeglist kavandamine kujutab endast üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kuusiku tee 11** (katastriüksuse tunnus 66801:001:1789);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2006 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Endise Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011);
- Planeerimisseadus;
- Rapla linna, Kuusiku tee 11 detailplaneeringu kava (eskiisi) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Alkranel OÜ, 2023).
- RADIAAN OÜ poolt 13.03.2023 koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1306G23.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Rapla vallas Rapla linnas ja hõlmab Kuusiku tee 11 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Kuusiku tee 11 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Kuusiku tee 11 maaüksusel puudub olemasolev hoonestus. Maaüksuse lääneservas asub olemasolev kuurpesuköök (ehr kood: 109015926).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Kuusiku tee 11 maaüksusele puudub mahasõit piirnevate tänavatelt.

Põhjast piirneb Kuusiku tee 11 maaüksus Kuusiku teega, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 5,2 kuni 5,8 meetri laiune. Ühel pool sõiduteed on 1,9 kuni 2,3 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee ning teisel pool sõiduteed on haljasriba.

Kuusiku tee 11 maaüksus piirneb idast Edela tänavaga, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille killustikkattega sõidutee on 4,1 kuni 6,7 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Loodest piirneb planeeringuala 6692025 Kuusiku teega L2, mis on kahe-suunalise liiklusega 35 m pikkune tupiktänav, mille killustikkattega sõidutee on 2,5 meetri laiune. Kahel pool sõiduteed on varieeruva laiusega haljasribad, puudub kõnnitee.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad kesk-, lõuna- ja kaguosas kasvavad leht-, okas- ja viljapuud ning lõunaservas kasvavad põõsad ja hekk.

Planeeringuala reljeef langeb edelast kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 60.82 (lääneosa) ja 59.70 meetrit (kirdenurk).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:50 000 geoloogiline kaart) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2017) alusel paikneb Kuusiku tee 11 maaüksus normaalne (30-50 kBq/m³) radooniriski tasemega alal.

5.4 Tehnovõrgud

Kuusiku tee 11 maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Kinnistu loodepiiri lähedal tänavamaal asub ühisveetorustiku liitumispunkt (veetorustiku maakraan) ning kirde- ja kaguosas asuvad elektriliitumiskilbid. Läbi Kuusiku tee 11 maaüksuse kirdeosa kulgevad madalpinge elektri kaablid ja õhuliin ning isevoolne kanalisatsioonitoru. Läbi kagunurga kulgevad madal- ja keskpinge elektri kaablid. Maaüksuse edelapiiri läheduses tänavamaal kulgeb sidekaabel.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub ühiskanaliseerimise kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 meetrit.

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mis on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringuala jääb Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alale (U1638).

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Rapla vald on Rapla maakonna kirdepoolses keskosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Rapla linn, Alu alevik, Hagudi alevik, Juuru alevik, Kaiu alevik ja Kuusiku alevik. Planeeringuala paikneb Rapla valla edelapoolses keskosas, Rapla linnas.

Piirkonnas on nii üksik- ja ridaelamuid kui ka kortermaju. Tegemist on hästi ligipääsetava asukohaga linnakeskuse lähedal, olemas on kergliiklustee, lähima kaupluseni on 370 m ja lähima bussipeatuseni (Tutimäe) 450 m. Lähim lasteaed on Lasteaed Päkapiikk, mis asub planeeringualast idasuunas ca 715 meetri kaugusel. Lähim kool on Rapla Kesklinna kool, mis asub planeeringualast põhjasuunas ca 770 meetri kaugusel. Rapla linnas asuvad veel haigla, apteegid, hooldekodu, spordihooned, raamatukogu, kultuurikeskus, mitmed lastehoiud ja lasteaiad, mitmed koolid ja huvikoolid, tankla, kauplused ja restoranid ning paljud muud eluks vajalikud teenused.

Planeeringuala lähipiirkonnas on peamiselt elamumaa sihtotstarbega krundid, mille vahel on ka üldkasutatavad maad. Planeeringualast põhja- ja idasuunas asuvad valdavalt korterelamud, lõunasuunas asuvad ridaelamud ning kagu ja loodesuunas asuvad valdavalt

üksikelamud. Kaugemal kirdesuunas asuvad ärimaa krundid (ei ole aktiivses kasutuses) ja ühiskondlike ehitiste maa krundid ning kaugemal lõunasuunas asuvad maatulundusmaad. Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad üksikelamu maa krundid jäävad vahemikku 801 m² - 7000 m² ja korterelamu maa krundid jäävad vahemikku 2440 m² - 5903 m². Ridaelamute krundid jäävad vahemikku 474 m² - 1704 m². Ärimaa krundid jäävad vahemikku 770 m² – 5046 m² ning ühiskondlike ehitiste maa krundid jäävad vahemikku 1450 m² – 5274 m².

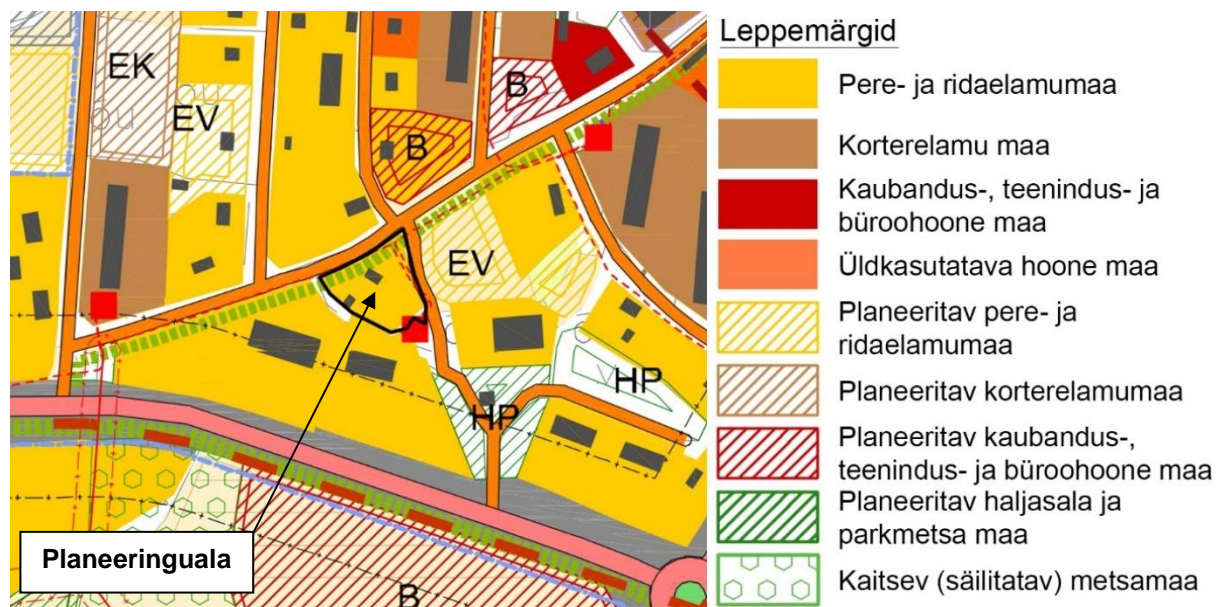
Planeeringuala jääb Rapla linna tiheasustusale. Piirkonnas on valdavalt kahe- kuni viiekorruselised lame- või viilkatusega korterelamud ning kolmekorruselised viilkatusega ridaelamud. Piirkonnas asuvad üksikelamud on valdavalt ühe- või 1+katusekorrusega viilkatusega elamud. Hoonete välisviimistluses on kasutatud krohvi, kivi ja laudist. Katusekattematerjalideks on valdavalt bituumenrullmaterjal, plekk ja eterniit.

7. Planeeringu lahendus

7.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuga kavandatakse Kuusiku tee 11 maaüksusele 4 boksiga ridaelamu ehitamine.

01.03.2011.a kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Kuusiku tee 11 maaüksuse planeeritav maakasutus pere- ja ridaelamumaa.



Kaart 1. Väljavõte Rapla valla kehtiva üldplaneeringu Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala kaardist.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb ridaelamule arvestada vähemalt 800 m² krundi pinda ühe korteri kohta. Detailplaneeringu kohaselt nähakse ühe ridaelamu korteri kohta ette vähemalt 500 m² krundi pinda, mis on vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga.

Piirkonnas on üksik-, rida- kui ka korterelamuid, mistõttu koormusindeks (krundi pind korteri kohta) on varieeruv. Tabelis nr 1 (lk 7) on piirkonnale omaste koormusindeksite võrdlus detailplaneeringuga kavandatuga:

aadress	krundi pind (m ²)	elamu tüüp (korterite arv)	koormusindeks
Lõuna tn 2	2612	üksikelamu	2612
Märjamaa tee 14/1	1422	ridaelamuboks	1422
Veetorni tn 4	1139	üksikelamu	1139
Edela tn 7	564	ridaelamuboks	564
detailplaneeringuga kavandata	2006	ridaelamu (4)	501
Märjamaa tee 14/5	474	ridaelamuboks	474
Liiva tn 4	2440	korterelamu (30)	81
Piiri tn 2	4188	korterelamu (60)	70
Nurme tn 3	3048	korterelamu (45)	68
Nurme tn 4	2572	korterelamu (45)	57

Tabel 1. Piirkonnale omaste koormusindeksite võrdlus.

Piirkonnas on ridaelamuid, kus ühe boksi kohta on krundi pinda isegi alla 500 m² (Märjamaa tee 14, Lõuna tn 8 ja 10), millest võib järeldada, et üldplaneeringu reeglist suurem asustustihedus on piirkonnale omane. Kuna asustustihedus on piirkonnale omane, siis ei ole põhjust eeldada ülemäära tihedalt asustatud ala kujunemist.

Detailplaneeringu lahendus järgib muid üldplaneeringu tingimusi ja kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad kehtiva üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt linna arengut. Pikemas vaates on kavandatava tegevuse mõju pigem positiivne. Piirkonnas on nii üksik- ja ridaelamuid kui ka kortermaju, mistõttu detailplaneeringu koostamine uusehitise ehitusõiguse määratlemiseks on põhjendatud. Olemasoleva linnaruumi tihendamine on valglinnastumisega võrreldes jätkusuutlikum arengustsenaarium. Kliimamuutuste ohjamist kirjeldavast dokumendist „Ehituse teekaart 2040“ (SA Rohetiiger, 2023) nähtub, et tõhusaim viis elurikkuse säilitamiseks ja kasvuks on valglinnastumise asemel olemasolevate asumite tihendamine, et vältida praegust raiskavat maakasutust. Linnaruumi tihendamine annab uutele elanikele võimaluse luua eluase väljakujunenud kvaliteetses elukeskkonnas ja saada osa Rapla linna pakutavatest teenustest.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu seletuskirjas pkt 5.2. Elamualad. Pere- ja ridaelamumaa (lk 30 ja 31) tingimust ühele ridaelamu korterile määratud krundi pinna osas ehk määrata ridaelamu maa suuruseks vähemalt 500 m² ühe korteri kohta.

Pere- ja ridaelamumaa (EV)

Uued elamumaad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Arendamise tingimused:

- Uute elamukruntide suuruseks on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m², alevikes vähemalt 1500 m² ning küladekeskustes sõltuvalt väljakujunenud katastriüksuse struktuurist.
- Olenevalt asukohast on uutele elumupiirkondadele määratud kohustuslik protsent reserveerida maad ühiskondlikult kasutatavate maade ja asutuste loomiseks.
- Reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad.
- Pere-elamute maksimaalne kõrgus on 9 - 10 meetrit.
- Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega.

Rapla valla üldplaneeringu seletuskiri

Aiandusühistute piirkonnas on krundile lubatud ehitada üksikelamu koos ühe abihoonega, krundi täisehitatuse % võib olla kuni 20. Üksikelamu võib olla ühekordne katusekorrusega viilkatusega hoone, suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m.

Hajaasustuses paiknevatel kompaktsel hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem, kui 2000 m².

Ridaelamu maa suuruseks on vähemalt 500 m² ühe korteri kohta.

Joonis 1. Üldplaneeringu seletuskirja muudatuse ettepanek.

Koostatava Rapla valla üldplaneeringu kohaselt tuleb hoonete kavandamisel lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega. Planeeringuala jääb kortermajade ja keskuse segahoonestusala piirkonda. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib koostatava Rapla valla üldplaneeringu põhimõtteid.

Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ei kuulu antud planeeringukava ala rohevõrgustiku alasse ega ka väärtusliku maastiku koosseisu. Rapla linnas, mis on maakondlik keskus ja ühtlasi toimepiirkonna keskus, on linnalise asustuse alad. Eesmärgiks on luua kompaktsed linnalise elukvaliteediga alad, kuhu ka kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ja elukohad. Asustuse arendamise osas võib välja tuua, et areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel. Asustuse arengu

suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktses asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele. Seega detailplaneeringuga kavandatud on maakasutuselt ja visioonilt kooskõlas Rapla maakonnaplaneeringuga 2030+.

Planeeritud tegevus sobitub kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu, kehtiva üldplaneeringu ja koostatava üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt linna arengut. Detailplaneeringu realiseerimisel seega viiakse ellu üldplaneeringus toodud ja samaaegselt aidatakse kaasa elanike arvu kasvule.

Planeeringu realiseerimist saab pidada positiivseks, kuna uue hoone ehitamine koos ümbruse korrastamise ja haljastamisega oleks linnaruumi arendamise ja täiustamise seisukohast tõenäoliselt positiivse efektiga. Samuti on Rapla linna ja selle ümbruse arengu üks eeldusi üsna suur huvi elamu- ja ettevõtluspiirkondade arendamise vastu. Ridaelamu loomise eelduseks on paiknemine Rapla linna keskuse läheduses, kus kõik vajalikud teenused on lihtsasti kättesaadavad. Planeeringu realiseerimine võimaldab kasutusele võtta kvaliteetse elamumaa potentsiaaliga maaüksuse, mis on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Ala arendamine ja korrastamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas.

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega ning hoone arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) maksimaalne lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiiis*.

Kuusiku tee 11 krundile võib ehitada ühe ridaelamu ja üks ühiskasutatav abihoone (nt jäätmemaja, jalgrataste varjualune, kuur, grillmaja vms).

Ridaelamul ei ole lubatud bokside juurde rajada **eraotstarbelist** abihoonet ega kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet ega muud väikerajatist (nt grillmaja vms).

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Kuusiku tee 11 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11221 ridaelamu;
- 12744 elamu abihoone.

7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, piirkonda sobiv, kaasaegne ja linnaruumi rikastav. Projekteerimisel tagada ridaelamu sobivus olemasolevasse miljösse ja keskkonda.
- Hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. Soovituslik on arhitektuurse mahu liigendamine, et sobituda väikelinna keskkonda ja vältida hoone massiivsust. Ei ole lubatud kavandada kogu ehitusjoone ulatuses sirget ja sileda krohvitud fassaadiga hoonet.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Krundile projekteeritavad hooned (ridaelamu ja võimalik ühiskasutuses abihoone) peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonise eskiis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonise eskiis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Edela tänavaga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Viil- või lamekatust.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk, rullmaterjalid.
Katusekatte värvid	Must, hall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Kivi, krohv, puit (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundi **piiramine piirdega** ja/või hekiga on soovitatav. Krundi piire näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirdeaed peab olema läbipaistev (v.a. heki kasutamisel), lubatud on kasutada hõredat puitlippaed või kasutada võrkpaneelaeda või võrkpaneelaeda koos hekkide mahuga kõrgusega 1,20 m kuni 1,5 m maapinnast. Krundisisesele ei ole lubatud boksidevahelise õueala piiramine piirdeaedadega.

7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud Kuusiku tee 11 krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone(te) püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Põhijoonise eskiis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoone kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.9. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava ridaelamu võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas.

7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kavandatud on planeeringuga piirnevas osas Edela tänava rekonstrueerimine, sh uue nõuetele vastava kõvakattega sõidu- ja kõnnitee rajamine. Teede lahendus tuleb projekteerida asjatundliku teedeinseneri poolt, kes vastab ehitusseadustikus toodud nõuetele.

Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on esitatud liikluskorralduse ja tänava põhimõtteline lahendus, mida on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

Tänava planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest. Edela tänava koridorid on planeeritava alaga piirnevas osas varieeruv, jäädes vahemikku 12,4 kuni 15,2 meetrit. Planeeritud kõvakattega sõidutee on 5,0 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 2,0 meetri laiune kõnnitee. Sõidutee ja kõnnitee kõrvale on planeeritud haljasribad. Tänavale on ette nähtud rajada drenaažitoru (lahendatakse DP põhilahenduse koostamise käigus).

Kuusiku tee 11 krundile on planeeritud juurdepääs Edela tänavalt. Planeeritud juurdepääsu asukoht ja põhimõtteline lahendus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. **Juurdepääs lahendatakse ühe mahasõiduga Edela tänavalt, iga ridaelamu sektsiooni juurde ei ole eraldi mahasõidu kavandamine lubatud**

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ridaelamu illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. **Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tänava maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud.** Planeeringuala minimaalne parkimiskohtade arv on esitatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele ja üldplaneeringu nõuetele, **ridaelamu krundil peab olema tagatud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta.** Kogu hoonet teenindav parkimine (sh külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Krundil tuleb parkimisalad katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi).

7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi ida- ja lõunaosa on ette nähtud ühiskasutuses haljasalana, kuhu soovi korral on lubatud rajada ka laste mänguväljak. Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel 3 *Põhijoonise eskiis* on illustratiivne. Planeeringujärgselt tuleb koostada ehitusprojekti mahus Kuusiku tee 11 krundile ka **haljastusprojekt**, milles määratakse rajatava haljastuse, välisvalgustuse, väikevormide, teekatete asukohad ja põhimõtted.

Krunt peab olema heakorrastatud. Haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega. Säilitada tuleb maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.

Krundil peab tagama, et haljastatud alade (muru, puud, põõsad) pind ei tohi olla väiksem kui 50% krundi pindalast. Krundi haljasala pinnast peab vähemalt 20% moodustama kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.

Puude istutamisel ja haljastuse rajamisel tagada puude juurestikule puujuure levikut võimaldava mahu ja omadustega kasupinnase olemasolu istutuskohas.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse, variseina või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ilma varjestamata ei ole lubatud. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise faasis. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kuusiku tee 11 krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Samuti on lubatud maapinna tõstmine laste liumäe vms sarnase atraksiooni tekitamiseks (v.a. krundi piiril). Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi juhitakse tänaval paiknevasse sademeveetorustikku, sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

7.9. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Veevarustus ja reovesi on ette nähtud lahendada Kuusiku tänaval paikneva ühisorustike baasil. Edela tänavale on ette nähtud drenaaži välja ehitamine.

Elektrivarustus lahendatakse elektriliitumise baasil. Ette on nähtud elektriposti likvideerimine krundilt ja elektriliitumiskilbi tõstmine krundi piirile. Edela tänavale on ette tänavavalgustuse rajamine.

Sademevesi juhitakse tänaval paiknevasse sademeveetorustikku.

Soojavarustuse projekteerimisel eelistada võimalikult keskkonnasõbralikku kütteliiki.

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse planeeringu järgmises ehk põhilahenduse etapis.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta

täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud.**

7.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Alkranel OÜ poolt on koostatud Rapla linna, Kuusiku tee 11 detailplaneeringu kava (eskiisi) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Üsikelamuala kavandamine ei kujuta endast üldjuhul keskkonnamõjuga tegevust. KSH eelhindangu järelduste kohaselt ei ole detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, mõjutatava ala väärtust, tundlikkust, iseärasusi, Natura 2000 võrgustiku ja kaitsealuste objektide paiknemist ning naabruskonda arvestades põhjust eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Planeeringuga kavandatavate tegevuste mõju keskkonnale on eeldatavasti ajutine ja pöörduv ning piirdub ehituse perioodiga. Pikemas vaates on kavandatava tegevuse mõju pigem positiivne. Puuduvad negatiivsed mõjueeldused varale, piirkonna inimeste tervisele ja heaolule. Tegevusega ei lisandu täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda. Piiriülest mõju ei ole eeldada.

Müra ja vibratsioon

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitusmüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2017) alusel paikneb Kuusiku tee 11 maaüksus normaalne (30-50 kBq/m³) radooniriski tasemega alal. Seetõttu eelduslikult ei ole vajalik hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed.

Insolatsioonitingimused

Vastavalt Eesti Standardile EVS-EN 17037:2019/AC:2021 "Päevavalgus hoonetes" peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Arvestades, et planeeritud hoone on kolmest küljest piiritletud tänava maaga, võib eeldada, et tingimused on piisavas ulatuses täidetud.

7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasoleva linna hoonestust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetset ja keskkonda sobivat hoonestust. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. Tühjalt seisva krundi hoonestamine tõstab ka turvalistust. Soodsa mõjuna võib lisaks välja tuua, Edela tänava parendamist ja kõnnitee ehitamist kuni Kuusiku tänavani, mis parandab piirkonnas liiklemise võimalusi. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil

lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- Läbi Kuusiku tee 11 krundi kirde-, ida- ja kaguosa kulgevatele madal- ja keskpinge elektrikaablitele (Elektrilevi OÜ kasuks);
- Läbi Kuusiku tee 11 krundi kirdenurga kulgevale kanalisatsioonitorule;
- Kuusiku tee 11 krundi lääneserva lähedusse jäävale sidekaablile (Telia Eesti AS kasuks).

7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea nähtavus ning elav keskkond;
-

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve) ja võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- alade korrashoid;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;

- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetsete ehitusmaterjale.

7.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Rapla Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee, parkimisala, haljastuse (sh mänguväljaku), välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui kokku ei lepita teisti.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Rapla valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Ridaelamule ei väljastata kasutusluba seni, kuni on rajatud kehtivale detailplaneeringule vastav tehniline infrastruktuur (Edela tänav rekonstrueeritud, rajatud mahasõit Edela tänavalt, ehitatud krundisisesed teed ja parkimisalad koos haljastusega) ning ehitistele on väljastatud kasutusload või vastavad dokumendid, mis tõendavad ehitiste vastuvõtmist.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: