

SELETUSKIRI

Sisukord

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused
- 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)
5. Kehtivad piirangud ja kitsendused
- 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud
- 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- 8 Kavandatav tegevus
 - 8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused
 - 8.2 Krundijaotus
 - 8.3 Nõuded hoonestusalale
 - 8.4 Kruntide ehitusõigus
 - 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele
 - 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded
 - 8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga
 - 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa
 - 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised
 - 8.10.1 Veevarustus
 - 8.10.2 Tulekustutusvesi
 - 8.10.3 Kanalisatsioon
 - 8.10.4 Sademeveed
 - 8.10.5 Soojavarustus
 - 8.10.6 Elektrivarustus
 - 8.10.7 Telekommunikatsioon
 - 8.10.8 Trasside kaitsevööndid
 - 8.11 Kaitstavad objektid
 - 8.12 Keskkonnakaitsealaseid ettepanekud
 - 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded
 - 8.12.2 Haljastus ja heakord
 - 8.12.3 Jäätmemajandus

8.12.4 Vertikaalplaneering

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

8.14 Maastikuilme

8.15 Tuleohutuse tagamine

8.16 Servituutide seadmise vajadus

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

9 Nõuded ehitusprojektidele

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rapla Vallavolikogu otsus 29.märts.2018 nr 37 "Detailplaneeringu algatamine";
- Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne 15. märts 2018, koostaja vallaarhitekt Cerly-Marko Järvela;
- Detailplaneeringu lahenduse eskiis;
- Rapla Valla Üldplaneering (kehtestatud 2011.a (Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsus nr 6), üle vaadatud 2018 a (Rapla Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51));
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr. 38 'Eluruumidele esitatavad nõuded';
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides';
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
- Keskkonnaameti otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta 25. september 2018 nr. 1-3/18/2405
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamöödubüroo (tegevuslitsents nr.613MA, 09.08.2011) poolt 2018. aasta aprillis koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 18-0024).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas Niinemäe kinnistu omanik Mart Ruus. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on 4 üksikelamumaa, ühe maatulundusmaa ning ühe tee ja tänava maa moodustamine Niinemäe (66904:003:0820) kinnistul samuti nendele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu ala paikneb Rapla vallas Mahlamäe küla lõunapoolses servas Üksikelamute piirkonnas.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Planeeringuala külgneb vahetult

üldplaneeringus määratud elamumaaga. Detailplaneeringu ala on üldplaneeringus näidatud kaitsva, säilitatava metsamaaga, mida ta tegelikult pole, maaalal on ilma puudeta rohumaa. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringuid. Planeeringualast üle Hallikivi-Rapla tees asuvalle territooriumile (praegused Tuisu, Illumaa, Kase ja Saare kinnistud) on varem koostatud (Küti kinnistu detailplaneering, OÜ Valtu Projekt töö nr 05-38).

Detailplaneeringuga määratakse: nelja Üksiklamu maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate maa-alad 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.

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi ruumilisest keskkonnast, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada planeeritud elamumaade kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuuriselt ning ehituslikult antud asukohta ning piirkonna varasema hoonestusega.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava maa-ala puhul on tegemist Niinemäe 5,9 ha suuruse Mahlamäe küla lõuna servas paikneva maatulundusmaaga. Osaliselt kuuluvad planeeringualasse 6690018 Hallikivi-Rapla tee L1 (katastritunnus 66901:001:0546) ja 6690018 Hallikivi-Rapla tee L2 (katastritunnus 66901:001:0547).

Niinemäe maaüksuse põhjaosas on endine põllumaa, keskosas talukoht, ida- ja lõunaosas mets. Kinnistul paikneb neli hoonet: eramu (ehitisregistri kood 109024934), puukuur (120813586), garaaz (120813588) ja kelder (120813593) ning mitmeid rajatisi.

Planeeritud ala on põhjaosas suhteliselt ühtlase reljeefiga (planeeringuala loodenurk 61.93, planeeringuala kirdenurk 62.34). Planeeringuala lõunaosa on kagu - loodesuunalise kaldega (planeeringuala edelanurk 63.27, planeeringuala keskosa Hallikivi-Rapla tee ääres 61.36).

Planeeringuala kõrgeim punkt asub selle kagunurgas kõrgusega 63.27.

Madalaim koht planeeringualal on selle keskosa läänepoolses servas Hallikivi-Rapla tee ääres kõrgusega 61.32.

Planeeringuala piirneb läänest 6690018 Hallikivi-Rapla tee L1 (66901:001:0546) ja 6690018 Hallikivi-Rapla tee L2 (66901:001:0547) transpordimaa kinnistutega, põhjast Mardi elamumaa kinnistuga (katastritunnus 66904:003:0720), idast ja lõunast – Metsa maatulundusmaa kinnistuga (katastritunnus 66904:003:0810).

Tehnovõrkudest jääb planeeringualale kuni 1 kV pingega elektriõhuliin (kaabel). 6690018 Hallikivi-Rapla tee L1 ja L2 kinnistutel asub TELIA maaalune sidekaabel.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritud maa-ala suurusega ca 6 ha asub Mahlamäe küla lõunaosas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- idas ja lõunas: Metsa (katastritunnus 66904:003:0810) 100% maatulundusmaa;
- põhjas: Mardi (katastritunnus 66904:003:0720) 100% elumumaa
- idas : Hallikivi-Rapla tee L1 (katastritunnus 66901:001:0546) 100% liiklusmaa ja Hallikivi-Rapla tee L2 (katastritunnus 66901:001:0547) 100% liiklusmaa.

Planeeritud ala kontaktvööndis väljakujunenud tänavatevõrku käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta. Juurdepääs planeeritud uutele kinnistule on olemasolevalt 6690018 Hallikivi-Rapla teelt L1 ja 6690018 Hallikivi-Rapla teelt L2.

Planeeringuala lõunaosas on ca 1200 m² pindalaga tiik. Planeeringuala lõunaosas kulgeb Metsa kinnistu juurdepääsutee.

Planeeringuala vahetusse naabrusesse jäävad Küti detailplaneeringuga püstitatud üksikelamud on üksikult võttes kõik arhitektuuriselt heatasemelised, kuid üksteisest väga erinevad, mistõttu ruumilist tervikut ei moodustu.

Elamutest 3 on kahekorruselised, neist üks 45 kraadilise kelp katusega, ülejäänud kaks madalakaldelise kaldkatusega. Üks elamutest on väga väikese kaldega katusega ja ühekorruseline.

Niinemäe kinnistul paiknev elamu on osalt ühe-, osalt kahekorruseline.

Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon. Iseloomulikud on tänavapoolsed puidust horisontaalse laudisega piirdeaiaid.

Hoonete katuste harjajoon on valdavalt paralleelne või risti Hallikivi-Rapla teega. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus (haljasala) moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%.

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused:

- kuni 1 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest;
- sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meeter sideehitistest;
- tänava (6690018 Hallikivi-Rapla tee L1 ja 6690018 Hallikivi-Rapla tee L2) kaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt kuulub Niinemäe maaüksus suures ulatuses säilitatava metsamaa alale. Olemasolev mets on metsamajandusmaa. Säilitatava metsamaa piirkonnas võib üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarvet erandkorras muuta. Niinemäe maaüksuse puhul on võimalik metsamaa suures osas säilitada ja näha elamukrundid ette vaid Hallikivi-Rapla tee L2 äärde, mille tulemusena metsamaa pindala maaüksuse piires väheneb ca 15 % võrra.

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetepanekut. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse juhtotstarvet muutev. Muus osas järgib detailplaneering

üldplaneeringu põhimõtteid.

Rapla Vallavolikogu 29.03.2007 otsusega nr 26 kehtestati Hallikivi-Rapla teest läände jäävale alale Küti kinnistu detailplaneering (Valtu Projekt OÜ töö nr 05-38), millega nähti maatulundusmaale ette viie üksikelumukrundi moodustamine.

Rapla Vallavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 25 tunnistati kehtetuks Küti kinnistu detailplaneeringu tuletorje veevarustuse osa, kuna vahepealsete aastate jooksul muutunud tuleohutuse standardid võimaldasid piirkonna välise tulekustutusveevarustuse lahendada 10 m³ maa-aluse mahuti baasil. Välise tulekustutusvee osa lahendamiseks koostati „Küti kinnistu detailplaneeringu tuleohutuse osa täiendus seoses tuletorje veevarustuse standardi muudatustega“ (Valtu Projekt OÜ töö nr 05-38M).

Piirkond külgneb Rapla linnaga, kus välise tulekustutusvee allikana peaks olema tsentraalse veevarustuse baasil ehitatud tulekustutusvee hüdrantide võrgustik. Vahendite puudumise tõttu hüdrantide võrgustikku Hallikivi-Rapla tee äärde seni välja ehitatud ei ole.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Rapla Vallavalitsuse otsusega 29. märts 2018 nr 37 "Detailplaneeringu algatamine" jäeti detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, sest kavandataval tegevusel puuduvad

- a) keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused;
- b) strateegilise planeerimisdokumendiga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase või õhu saastumist, olulist jäätmeteket või mürataseme suurenemist, soojuse, kiirguse, lõhna ega olulise valgusreostuse teket;
- c) kavandatavate üksikelumute püstitamine ja sihtotstarbeline kasutamine ei põhjusta taotletavas asukohas olulist keskkonnamõju;
- d) ehitusaegsed võimalikud mõjud on väikese ulatusega ning õigusaktide järgimise korral pöörduvad; ehitustegevust saab organiseerida viisil, mis vähendab vibratsiooni, müra ja valgusreostusest põhjustatavat häiringut;
- e) avariiolekordade esinemise tõenäosus on strateegilise planeerimisdokumendiga sätestatud nõuete järgimise korral väike;
- f) kavandatava tegevusega ei ületata loodusvarade taastumisvõimet;
- g) kavandatava tegevuse piirkonnas ega selle naabruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, samuti ei leidu piirkonnas mälestisi ega kaitstavat kultuuripärandit;
- h) planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostust ega keskkonda saastavaid objekte;
- i) strateegilise planeerimisdokumendiga kavandatav tegevus ei lähe vastuollu teiste strateegiliste dokumentidega.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Vastavalt 2009.a. kehtestatud Rapla valla üldplaneeringule on Niinemäe kinnistu maakasutuslikuks sihtfunktsiooniks planeeritud kaitsev (säilitatav) metsamaa. Üldplaneeringu järgi paikneb Niinemäe kinnistu tiheasustusalal, üksikelamu- ja

ridaelamu maa piir kulgeb Niinemäe kinnistu kõrval teisel pool Hallikivi-Rapla teed. Väljakujunenud keskkonna tõttu sobib Niinemäe kinnistu loodeosa samuti üksikeelamumaaks paiknedes olemasolevate üksikelamute piirkonnas, sinna on võimalik välja arendada ligipääsud ja tehnovõrgud. Alale ehitamisel on oluline säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Detailplaneeringu elluviimine võimaldaks uute üksikelamumaade tekkimise Rapla linna tiheasustusalale.

8.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga moodustatakse Niinemäe maatulundus-maast 6 eraldi kinnistut, millele määratakse 4 krundi kasutamise detailplaneeringu-järgseks sihtotstarbeks üksikelamumaa (EP) (sama katastrijärgne sihtotstarve: elamumaa), ühe kinnistu detailplaneeringu järgseks otstarbeks tee ja tänava maa (LT) (sama katastrijärgne sihtotstarve: transpordimaa), ülejäänud osas säilib katastri maatulundusmaa, mille sihtotstarve on looduslik maa. 2011 a. kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu järgi oli maaalale ette nähtud kaitsehaljastuse maa, "Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)" pole enam "kaitsehaljastuse maa"-d ette nähtud, vastav määrang võiks nüüd olla "looduslik maa".

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

1. Katastriüksuse nimi: Niinemäe
Katastritunnus: 66904:003:0820
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%
Pindala: 5,9 ha

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1	2000 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 2	1809 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 3	1800 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001

Krunt nr. 4	1814 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 5	1241 m ²	LT100% Tee ja tänava maa	L 100% Transpordimaa 007
Krunt nr. 6	~ 50 438 m ²	MM 100% Metsamaa	M 100% Maatulundusmaa 011

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine. Saavutamaks kruntidele suuremat privaatsust on osaliselt ehituskeeluala laiendatud.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu, majapidamisabihoone ja krundisisese tee asukohad on tinglikud.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitus-alune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1	2000	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	18%
Krunt nr. 2	1809	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	19%

Krunt nr. 3	1800	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	19%
Krunt nr. 4	1814	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	19%
Krunt nr. 5	1241	-	-	-
Krunt nr. 6	~50438	olemasolev	ol. olev	ol. olev

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine ajalooliselt väljakujunenud Mahlamäe küla keskkonda.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale, sarnaselt Hallikivi-Rapla tee läänepoolsel küljel varem ehitatud enamuse hoonetega. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärrikaid ja kauakestvaid materjale (krohv, kivi, klaas, metall), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete vabaplaneeringust, uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt Niinemäe kinnistu kinnistu loodenurgast idasuunas asuva põhjapoolse piirilõiguga.

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Arvestada tuleb planeeritud hoonete sobivust Mahlamäe küla ja Hallikivi-Rapla teeäärse elamugrupi miljöoga.

Elamud on lubatud ehitada ühe- või kahepoolse väikesekaldelise katusega, sarnaselt Hallikivi-Rapla tee läänepoolsel küljel varem ehitatud enamuse hoonetega. katusekalde vahemik 5° - 10°, maksimaalne suurim kõrgus maapinnast kuni 9 m. Vastavalt üldplaneeringu nõuetele on ühes elamupiirkonnas lubatud kasutada piiratud arv katusekaldeid korraga ning kõrvuti asetsevate hoonete puhul tuleb vältida väikseid katusekalde erinevusi või suurt kalde vahelduvust. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused).

Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m. Soovitav on abihoonete kokkuehitamine elamutega.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla valla arhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

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

- läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada võrk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirdeaed võiks olla vähemalt 10% läbipaistvusega, läbipaistmatud piirded ei ole lubatud.

8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Vt. ka p.6.

Üksikelumumaaale kavandatu võrdlus valla üldplaneeringu alapunktidega "5.2 Elamualad" ning „5.3 Tiheasustuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel estatavad arhitektuursed nõuded"

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Krundi kasutusotstarve	Pere- ja ridaelamu-maa	Üksikelumumaa
Minimaalne lubatud uue üksikelumumaa krundi pindala	külakeskustes sõltuvalt väljakujunenud katastri-üksuste struktuurist	1800-2000 m ²
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	9 - 10 m	9 m
Lubatud katusetüübid ja kalded	Ühes piirkonnas piiratud arv katusekaldeid, kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vaheldumist	Väikesekaldeline (5° - 10°)
Parkimiskohtade arv ühe korteri kohta	3	3
Suurim lubatud krundi täisehituse %	20,00%	18 -19%
Piirdeaia maksimaalne kõrgus	1,5 m	1,5 m

parkimine	3 sõiduautot oma krundi piires	3 sõiduautot oma krundi piires
-----------	--------------------------------	--------------------------------

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Niinemäe kinnistule juurdepääsuks on olemasolev Hallikivi-Rapla tee.

Planeeringualale rajatakse tagasipöördeala päästeteenistuse autodele ja teenindavale transpordile.

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.

Kõigil kruntidel korraldatakse parkimine krundisiseselt. Üksikelumumaa kinnistule on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisisesete teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada betoonsillutiskivi või murukivi.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Niinemäe kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus selle rajamiseks puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeritud üksikelumumaad paiknevad Mahlamäe küla lõunaservas. Detailplaneeringu koostamise ajal puuduvad küla selles osas Rapla linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrgud. Seni on selle piirkonna üle Hallikivi-Rapla tee L1 ning L2 paiknevate eluhoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused lokaalsed. Rapla linna vee ja kanalisatsiooni võrke haldava ettevõtte Rapla Vesi spetsialisti sõnul puudub neil võimalus lähiajal vastavate võrkude toomiseks planeeringualani.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis DP-5).

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse vajadusel servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik 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.

Teede alla jäävad kaablid tuleb paigutada kaitsetorusse.

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

Planeeritav ala asub Rapla valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalal.

Vahendite puudumisel rapla linna tsentraalset veevarustust piirkonda veel toodud pole.

Detailplaneeringuga on lahendatud ala veevarustatus krundile nr 6 rajatavast puurkaevust. Uue rajatava puurkaevu sanitaarkaitseala raadius on 10 m (vastavalt Keskkonnaameti otsusele veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta 25. septembrist 2018 nr. 1-3/18/2405).

Ühe kinnistu arvestuslik veetarbimine on $[4 \times 143 + 400] \times 1,2 = 1166 \text{ l/d} = 1,2 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

1- elamute arv

4- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

1,2 suurim veetarbimise tegur (ET-1 1003-0562 A-7)

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Planeeritud kinnistutele planeerida veevõrk vastavalt Eesti Standardile EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk'.

Veetoru puurkaevust on planeeritud krundile nr 6 (jääb detailplaneeringu järgi metsamaaks) ja 6690018 Hallikivi-Rapla tee äärde. Planeeritud asukoht võimaldab perspektiivselt liituda Rapla linna ühisveevõrguga.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud veetoru osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Veetoru täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Ühisveevõrgi torustike kaitsevöönd on 2,0 m telgjoonest mõlemale poole.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada veetorustiku kaitsevööndiga.

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

- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Olemasolev lähim piirkonna tuletõrjehüdrant $V=10 \text{ m}^3$ paikneb 6690018 Hallikivi-Rapla tee L2 tee ääres Aivo (66904:003:0243) kinnistul. Mahuti on paigaldatud, kuid kogu taristu pole lõpuni välja ehitatud. Veevõtukaevul puuduvad luugid ja nõuetekohane valgustpeegeldav silt.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega. Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise

tuletõkkeseptsiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812 -6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid). Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$.

Planeeritud mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga tagasipöördela kõrvale. Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldava infoviidaga.

Pikemas perspektiivis laiendatakse piirkonda ka Rapla linna tulekustutusvee-hüdrantide võrgustik.

8.10.3 Kanalisatsioon

Planeeritav ala asub Rapla valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalal, kuid mitte reovee kogumisalal.

Detailplaneeringuga on lahendatud ala kanaliseerimine heitvete kogumismahutite baasil. Mahutite suurus peaks olema vähemalt 6 m³.

Kinnistusesine kanalisatsioonitorustik ehitatakse plasttorudest d160 mm.

6690018 Hallikivi-Rapla tee äärde on planeeritud asukoht võimalikule perspektiivsele kanalisatsioonitorule Rapla linna kanalisatsioonivõrguga liitumiseks.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud kanalisatsioonitoru osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kanalisatsioonii täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) kaitsevöönd on 2,0 m telgjoonest mõlemale poole.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndiga.

Planeeritud üksikelamumaa kinnistu arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on 0,5 m³/d.

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

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.4 Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja дренаazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid jalgutee projekteerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele.

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 juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõuded” (Majandus- ja taristuministri määrus, vastu võetud 03.06.2015 nr 55) järgi § 12. nõuded välispiiretele silmas pidades.

8.10.6 Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu koostamiseks võeti Elektrilevi tehnilised tingimused nr 314375 24.07.2018.

Alljärgnevas on toodud tehniliste tingimuste sisu.

Kliendi tegevused:

1. Tutiküla alajaama kaabelliinist näha ette 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaablina.

3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

5. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Rapla piirkonna võrguplaneerija poole (Armin Hakmann, tel.519 98087, armin.hakmann@elektrilevi.ee).

8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Tallinna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>

9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrilevi tegevused:

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu Tutiküla alajaama F3 kaabelliinist.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud Tarbija maakaabli osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

6690018 Hallikivi-Rapla tee äärde on vastavalt planeeritud liinikoridor võimalikule

perspektiivse 10 kV maakaablile.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (äärmisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest. Õhuliini kõrgus ei tohi jääda alla 6 m teepinnast. Mastide vähim vahekaugus teeservast ei tohi olla väiksem kui 1 m.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Käesoleva detailplaneeringu koostamiseks võeti AS Telia telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30593458 18.07.2018.

Alljärgnevas on toodud tehniliste tingimuste sisu.

Detailplaneeringualal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (vasksidekaablid). Kinnistul Niinemäe, Mahlamäe küla on olemasolev perspektiivitu vasksidekaabel VMOHBU 3x2x0,5 ning VMOHBU 5x2x0,5, mis jõuab Metsa kinnistu hooneni. Võimalik liituda ELA_SA-lekuuluvu võrguga.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti / hoone sisevõrgu ühendus (jaotus) kohani.

Tehnilise lahenduse kirjeldus

Näha ette asukoad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidetrassist, mis kulgeb mööda Märjamaa teed Kastani tänava suunas. Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Alternatiivvariandina on antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-, televisiooni ja internetiühendust. Tellimiseks võtta ühendust numbril 123.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14.aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Kuna planeeritavate kinnistuteni sideliinirajatise rajamine on liialt keerukas ja kulukas, siis käesoleva detailplaneeringuga on 6690018 Hallikivi-Rapla tee äärde üksnes planeeritud liinikoridor võimalikule perspektiivse sidekaablile.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15² lõige 1: „Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte.“ Telia Eesti AS ei ole enne 01.04.1999.a. rajatud liinirajatistele servituute seadnud.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

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

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

- (1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:
 - 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
 - 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
 - 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- (2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetr 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 meetr sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetr välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetr vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

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

8.12 Keskkonnakaitsealasead ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 33 lõike 2 kohaselt tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda sellele eelhinnang.

Detailplaneeringuga kavandata tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist järgmistel põhjustel:

- a) puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused;
- b) strateegilise planeerimisdokumendiga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumine,

sealhulgas vee, pinnase või õhu saastumist, olulist jäätmeteket või mürataseme suurenemist, soojuse, kiirguse, lõhna ega olulise valgusreostuse teket;

c) kavandatavate üksikelandute püstitamine ja sihtotstarbeline kasutamine ei põhjusta taotletavas asukohas olulist keskkonnamõju;

d) ehitusaegsed võimalikud mõjud on väikese ulatusega ning õigusaktide järgimise korral pöörduvad; ehitustegevust saab organiseerida viisil, mis vähendab vibratsiooni, müra ja valgusreostusest põhjustatavat häiringut;

e) avariolukordade esinemise tõenäosus on strateegilise planeerimis-dokumendiga sätestatud nõuete järgimise korral väike;

f) kavandatava tegevusega ei ületata loodusvarade taastumisvõimet;

g) kavandatava tegevuse piirkonnas ega selle naabruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, samuti ei leidu piirkonnas mälestisi ega kaitstavat kultuuripärandit;

h) planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostust ega keskkonda saastavaid objekte;

i) strateegilise planeerimisdokumendiga kavandatav tegevus ei lähe vastuollu teiste strateegiliste dokumentidega.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine krundil nr 6;
- uue haljastuse rajamine uutel kinnistutel;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine heitvee kogumismahutitesse ja selle vedu puhastamiseks Rapla linna puhastusseadmetes;
- veevarustus metsaalale rajatavast ühisest puurkaevust;
- torustikud ja side- ja elektriakaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga;
- 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 tervisekaitsenõuetest.

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

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Üksikelanduteks planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, väikese langusega idast lääne suunas.

Ala on enamuses endine põllumaa. Planeeritud kinnistute nr 1 ja nr 2 alal kasvavad mõned üksikud noored puud.

Olemasolevate väikeste puude säilumise osas võivad otsustada tulevased uute kinnistute omanikud.

Uushaljastust on ette nähtud uute kinnistu külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada planeeritud kinnistute uushaljastust arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, elektriliini kaitsevööndis on lubatud ainult madalhaljastus;

- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

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

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Planeeritud üksikelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid ära vedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja ära vedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete ära vedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

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

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on valdavalt suhteliselt ühtlase reljeefiga, seetõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. Peale vundamentide ehitamist on vaja ala tasandada.

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

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringu põhimõtetele, lahenduse realiseerimine parandab paikkonna asustusstruktuuri ja miljööd.

Käesolev planeering täiendab varem koostatud ja juba realiseerunud varem koostatud Kūti kinnistu detailplaneeringut Hallikivi-Rapla teest lääne poole jääval maal.

Täiendava hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist.

Planeeringuala vahetusse naabrusesse jäävad Küti detailplaneeringuga püstitatud üksikelamud on üksikult võttes kõik arhitektuurselt heatasemelised, kuid üksteisest liiga erinevad, mistõttu ruumilist tervikut seni pole moodustunud.

Koostatud detailplaneeringuga on püütud ebaharmoniat vähendada. Detailplaneering sätestab üksikelamute kavandamiseks tervikliku ruumilise üldmulje tekitamiseks vajalikud detailsemad arhitektuursed tingimused.

Vältimaks planeeringuala visuaalset risustamist on käesoleva planeeringuga ette nähtud planeeringuala kujundada sarnasema iseloomuga hoonetega. Soovitatav on abihoonete kokkuehitamine elamajadega.

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetega.

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla. Planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m maapinnast; kõrvalhooned ühekorruselised ja kõrgusega kuni 7,0 m maapinnast.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on olemasolev 6690018 Hallikivi-Rapla tee L1 ja L2. Planeeritud uute üksikelamumaa kinnistute ja olemasoleva Niinemäe kinnistu elamu vahele jäävale alale on planeeritud tagasipöörde võimalus nn ümberpöördekohta näol.

Tulenevalt EVS 812-6:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetest, kus planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812-6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid). Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$.

Planeeritud mahuti koos kuivhüdrandiga paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga tagasipöördeala kõrvale. Veevõtukoht tuleb tähistatda nõuetekohaselt valgustpeegeldava infoviidaga.

Valgustpeegeldav viit peab olema mõõtmetega 200 (h) x 400 mm, see peab sisaldama informatsiooni: „, Tuletõrje veevõtukoht 10 (26) m³, Valdaja:; Kontakt: ...", parempoolsel serval peab olema leegi sümbol.

Viida taust peab olema punast värvi, tekst ja leegi sümbol sellel valget värvi.

Viida kujundust vt EVS 812-6:2012+A1:2013.

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punktis 8.10.2 Tulekustutusvesi.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15² lõige 1: „Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnoõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või

kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte.“ Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ei ole enne 01.04.1999.a. rajatud liinirajatistele servituute seadnud. Joonistel on eelkirjeldatud liinirajatised vastavalt tähistatud.

Krundi nr 3 uus omanik ja krundi nr 6 endine omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist keskpinge õhuliini.

8.17 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 kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

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 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 puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõõtmest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda

energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;

- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;

- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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

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