

Rapla maakond, Rapla vald, Kuku küla

**KASESALU, KELDRIMÄE, MAARJAKASE, PAULI,
TAMME JA TAMMIKU MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING (nn *Victoria residents*)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Rapla Vallavalitsus
Tallinna mnt 14, 79513
Rapla
rapla@rapla.ee

HUVITATUD ISIK:

Aktsiaselts Ekast, registrikood 10448523
Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe, Keevise tn 6, 11415
juhatuse liige Viktor Senin
tel. 565 1003

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
arno@opt.ee
tel. 5698 3389

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3. VASTAVUS RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	4
5.2. Maakasutus	4
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
5.4. Tehnovarustus	5
5.5. Haljastus.....	5
5.6. Liikluskorraldus	5
5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud.....	5
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
7.1. Planeeringulahendus.....	6
7.2. Ehitusõigus.....	6
7.3. Planeeringuala tehnilised näitajad	7
7.4. Arhitektuurinõuded	7
7.5. Piirded.....	7
7.6. Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7.7. Keskkonnakaitse	8
7.8. Haljastus ja heakord.....	8
7.9. Jäätmete käitlemine	8
7.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
7.11. Müra.....	8
7.12. Tuleohutusnõuded	9
8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed	9
8.2. Elektri- ja sidevarustus	10
8.3. Soojavarustus	10
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	10
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	11

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

III LISAD

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Raplamaal, Rapla vallas, Kuku külas, Kasesalu, Keldrimäe (66801:001:2011), Keldrimäe (66903:001:0098) Maarjakase, Pauli, Tamme, Tammiku (66903:001:0085) ja Tammiku (66903:001:1068) maaüksustel.

Planeeringualale on juurdepääs 20113 Hagudi-Kodila teelt läbi Peetre (66801:001:0146) maaüksuse.

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 13.04.2018);
- Rapla maakonnaplaneering. „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine”;
- Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0”;
- Endise Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011);
- Rapla valla koostatav üldplaneering (algatatud 20.12.2018).

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- topo-geodeetiline alusplaan, Jaagu Kinnisvara OÜ, töö nr 2023-012, 15.03.2023. a;
- Rapla valla Kuku küla Pauli, Keldrimäe, Maarjakase, Tamme, Tammiku ja Kasesalu kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. LEMMA OÜ; 27.01.2022.

3. VASTAVUS RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rapla valla üldplaneeringu kaardi väljavõte. Kehtestatud 01.03.2011. a.



	Pere- ja ridaelamumaa
	Haljasala ja parkmetsa maa
	Kohaliku tähtsusega maardla
	Maaparandatud ala
	Õhuliin 110kV ja kaitsevöönd

Detailplaneeringuga muudetakse Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeeringuala maaüksuste praegune maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ja maatulundusmaa, mille alusel üldplaneeringu kaardil on olemasolevaks maakasutuseks märgitud vastavalt pere- ja ridaelamumaa, põllumaa ning metsamaa. Kavandatavat juhtotstarvet pole määratud.

Puhkemajanduslik maakasutus on olemasoleva talumaastikuga kooskõlas kui detailplaneeringuga määratakse tasakaalustatud, kõigi maaomanike õigusi ja huve arvestavad tingimused. Piirkond jääb kavandatava kiirraudteetrassi, olemasoleva raudtee ning riigimaantee mõjualasse, kus senine maakasutusmuster muutub mõnevõrra ka taristuobjektidest tulenevalt. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuse alal ettevõtluse ja puhkemajandusliku tegevuse arendamine lubatud.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on osaliselt muuta kinnistutel olev maakasutuse sihtotstarve maatulundus- ja elamumaast transpordi, elamu - ja ärimaaks (puhkemajanduslik maakasutus).

Maa-ala kruntide ümberjaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Puhke- ja virgestusmaale on võimalik rajada ettevõtlusega seotud hooneid ja rajatisi, mis pakuvad puhkemajanduslike teenuseid ja teatud juhtudel on puhke- ja virgestusmaal lubatud ka teenuste pakkumiseks kõrvalfunktsiooniks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Krundile määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis kujundavad ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ning planeeritud hoonestusega.

Head ühendused lähimate külade ja Hagudi aleviga, arenev elukeskkond, lasteaed, kool.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rapla vallas, Kuku küla edela osas.

Juurdepääs on lahendatud 20113 Hagudi-Kodila teelt. Kinnistud on hoonestatud.

5.2. Maakasutus

Kasesalu (Maa-ameti andmetel 27.09.2024)

- katastriüksuse tunnus: 66903:001:1069
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 1450 m²
kinnistu on hoonestatud

Keldrimäe

- katastriüksuse tunnus: 66801:001:2011
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 9711 m²
kinnistu on hoonestatud

Keldrimäe

- katastriüksuse tunnus: 66903:001:0098
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 19571 m²
kinnistu on hoonestatud

Maarjakase

- katastriüksuse tunnus: 66903:001:1067
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 6262 m²
kinnistu on hoonestatud

Pauli

- katastriüksuse tunnus: 66801:001:2013
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 5847 m²
kinnistu on hoonestatud

Tamme

- katastriüksuse tunnus: 66903:001:0310
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 8864 m²
kinnistu on hoonestatud

Tammiku

- katastriüksuse tunnus: 66903:001:0085
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 19536 m²
kinnistu on hoonestatud

Tammiku

- katastriüksuse tunnus: 66903:001:1068
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 180 m²

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1: Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Adress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Peetre	68993 m ²	66801:001:0146	Maatulundusmaa 100%
Kasteheina	48364 m ²	66801:001:2019	Maatulundusmaa 100%
Tallinna-Rapla raudtee 56001	165 m ²	66801:001:2021	Maatulundusmaa 100%
Tallinna-Rapla raudtee 540	4101 m ²	66801:001:2014	Maatulundusmaa 100%
Tallinna-Rapla raudtee 53001	18109 m ²	66801:001:2010	Maatulundusmaa 100%
Tallinna-Rapla raudtee 52001	2414 m ²	66801:001:2008	Maatulundusmaa100%
Uuevälja	36611 m ²	66801:001:2009	Maatulundusmaa100%
Peetre	27342 m ²	66903:001:0512	Maatulundusmaa100%
Arakanurga	22361 m ²	66801:001:2030	Maatulundusmaa100%
Kukomäe	34567 m ²	66903:001:0362	Tootmismaa 100%

5.4. Tehnovarustus

Planeeringualal paikneb elektriõhuliin alla 1 kV, elektri maakaabelliin ja elektri liitumiskilp. Veetorustikud on välja ehitatud puurkaevudest hooneteni. Reovee kogumiseks on mahutid.

5.5. Haljastus

Kõrghaljastus kasvab kõigil kinnistutel grupiti.

5.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on 20113 Hagudi-Kodila tee kaudu. Sissesõit kinnistutele on planeeritud Peetre maaüksuse kaudu kus paikneb kohalik tee.

5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- Puurkaevudele hooldusala r=10 m;
- elektriõhuliini 1 – 20 kV kaitsevöönd 9 m ulatuses;
- elektriõhuliinile 1 kV 4 m laiuse kaitsevööndi ulatuses;
- Rail Baltic raudtee trassi koridor 65 m ulatuses.

6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kuku küla piirneb lõuna- ja edelasuunal Hagudi alevikuga mis on tugev piirkondlik keskus. Planeeringuala paikneb hajaasustuses. Ala läänekülge jääb Rail Balticu raudtee koridor. Idakülje asub tootmismaa sihtotstarbega maaüksus kus paikneb päikesepark. Piirkonna lähialal asub hoonestus ainult lõunapool Peetre kinnistul. Lähim bussipeatus asub 20113 Hagudi-Kodila teel, ca 260 m kaugusel, rongijaam Hagudi alevikus. Hagudis on põhikool, lasteaed, huvikeskus, raamatukogu.

7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ühe elamumaa, kolme elamu- ja ärimaa ja kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi planeerimine. Määrata ehitus- ja hoonestustingimused elamute, abihoonete ja ärihoonete ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

7.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse kruntidele ehitusõigus, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

krunt pos 1

Krundi suurus	11750 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
Hoonete arv	8
Ehitisealune pind	2000 m ²
Korruselisus	elamu 2k /-1k //abihoone 1k
Kõrgus	elamu 9 m/ abihoone 4,5 m
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

krunt pos 2

Krundi suurus	15402 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 60%// EE40%
Hoonete arv	8
Ehitisealune pind	2000 m ²
Korruselisus	elamu-ärihoone 2k /-1k //abihoone 1k
Kõrgus	elamu 9 m/ abihoone 4,5 m
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

krunt pos 3

Krundi suurus	8068 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 60%// EE40%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	1000 m ²
Korruselisus	elamu-ärihoone 2k /-1k //abihoone 1k
Kõrgus	elamu 9 m/ abihoone 4,5 m
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

krunt pos 4

Krundi suurus	29123 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 60// EE40%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	2000 m ²
Korruselisus	elamu-ärihoone 2k /-1k //abihoone 1k
Kõrgus	elamu 9 m/ abihoone 4,5 m
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

krunt pos 5

Krundi suurus	5779 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%
Hoonete arv	1
Ehitisealune pind	600 m ²
Korruselisis	1k
Kõrgus	abihoone 4,5 m

krunt pos 6

Krundi suurus	1344 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%

7.3. Planeeringuala tehnilised näitajad

• planeeringuala suurus	71421 m ²
• kruntide arv planeeringualal	6
elamumaa/äriramaa 90%	4 64298 m ²
transpordimaa 10%	2 7123 m ²

7.4. Arhitektuurinõuded

- Elu- ja ärihoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust ja maa-alune korrus; abihoonete suurim lubatud kõrgus on 4,5 m ja suurim lubatud korruste arv 1 korrus;
- katusekalle 10° – 45°, katuse tüübiks viilkatus või ühepoolse kaldega katus, väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
- eelistada fassaadid looduslikke viimistlusmaterjale- nt puit ja piirkonnale traditsioonilisi materjale (nt paas);
- puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga kuni 1,4 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest;
- projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtu ja proportsioone. Lähtuda seisukohast, et hooned moodustaksid grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks:

- hoonete projekteerimisel arvestada miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”) ning aastal 2020 kehtima hakanud ligi nullenergia hoone projekteerimismõnudega;
- hoonete projekteerimisel arvestada vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid;
- materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile $R'_{tr,s,w}$ – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisteritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport.

7.5. Piirded

Piirded soovituslikult puidust (läbipaistvus vähemalt 20%) või paekivist; kõrgus max 1,40 m. Lubatud on haljaspiirded.

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

7.6. Tänavaa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsu osas on planeeritud tee servituut läbi Peetre maaüksuse.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Transpordimaale on planeeritud elektriautodele ettenähtud parkimiskohad.

Tabel 2: Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv
1	4	6
2	6	8
3	6	8
4	6	8
5	-	24

Kruntidel kokku: 54 autokohta

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Jalgrataste hoiuruumi võib ette näha ka hoonesse.

7.7. Keskkonnakaitse

Tuginedes LEMMA OÜ poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järeldustele ja asjaomaste asutuste seisukohtadele jäeti keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

7.8. Haljastus ja heakord

Kõrghaljastus kasvab grupiti kogu alal. Planeeringuga on ette nähtud maksimaalset kõrghaljastust säilitada.

Kruntide haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

7.9. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale 26.11.2015 nr 21 ja Rapla valla jäätmekavale 2023 – 2027.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

7.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorradada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

7.11. Müra

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid. Saku vald ja Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt

tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid;
- planeeritud elamumaakruntidele on perspektiivselt võimalik rajada müratõkkevall-või sein müra leevendamiseks, kuna lähipiirkonnas on see juba välja kujunenud müra leevendusmeede.

7.12. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoonete rajamine on lubatud ainult määratud hoonestusalasse. Hoonestusalade omavaheline kaugus on 8 meetrit, seega naaberkruntide vahel ei ole vajadust kasutada tuleohutuse tagamiseks eraldi meetmeid.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Väikemetsa teelt.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

8.TEHNÖVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus on koostatud arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude lahendus on esmane ja antakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on planeeritud lokaalsetena. Alale on rajatud neli puurkaevu, igale krundile eraldi kaev. Kaks reovee kogumismahuti on pos 1 ja pos 3 osas olemasolevad.

Lisaks on planeeritud pos 2 ja pos 4 osas kaks biopuhastit. Alternatiivse variandina kasutada kogumismahuti või septikut imbväljakuga.

Biopuhasti rajamisel jälgida asukoha valikul keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooni-ehitise kuja täpsustatud ulatus” tulenevaid nõudeid. Reovee imbsüsteem peab olema puurkaevust 50 m kaugusel puurkaevu hooldusala piirist.

Sademeveed immutada planeeringuala piires.

¹ õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² transpordimüra spektri lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

8.2. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. nr 474001, 25.07.2024. a.

Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Sassi:(Kohila) alajaama põhjal.

Nimetatud alajaamast on planeeritud kruntide piirile 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid.

Tarbijateni on jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile ja liitumiskilbile 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

8.3. Soojavarustus

Soojavarustuse tagamiseks on kavandatud lokaalsed lahendused, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt õhk-vesi soojuspumpad.

Horisontaalse maaküttesüsteemi rajamisel teha eelnevalt kindlaks pinnase sobivus antud rajatisele. Maaküttesüsteemi torustik peab olema naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel ja torustiku peale ei tohi rajada kõrghaljastust. Päikesepaneelide paigaldamisel järgida, et naaberkinnistutele ei tekiks ebamugavaid kontraste ja peegeldusräigust.

Planeeringuga on antud võimalused kombineeritud soojavarustuse lahendusteks. Täpne kütte liik antakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud korterelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad elamu-ärihooned ja sõiduteed tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamu-ärihoonete ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Ala on elamu- ja põllumaa kus on kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette elamu-ärihoonete rajamise, kus on krundile lubatud rajada kokku koos abihoonetega kuusteist hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
- seada vajalikud servituudid;
- nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist;
- ehituslubade väljastamine Rapla Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks;
- planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
- rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.