



VALTU PROJEKT OÜ

KAEREPERE 79520

TEL. 50 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

MTR NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

Detailplaneeringu korraldaja

Rapla Vallavalitsus

Detailplaneeringu tellija

Andres Seersant

Töö nr.

20-04



**KARUOJA (66904:003:0660)
DETAILPLANEERING
JUULA KÜLAS RAPLA VALLAS
RAPLA MAAKONNAS**

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja

T. Kurisoo

Kaerepere 2020

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I Menetlusedokumentid

1. Rapla Vallavolikogu otsus nr.24 30.04.2020
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad
3. Algamise teade Ametlikes Teadaannetes
4. Algamise teade "Raplamaa Sõnumid" 06.05.2020
5. Algamise teade "Rapla Teataja" mai 2020
6. Vastuvõtmise otsus
7. Vastuvõtmise teade ("Raplamaa Sõnumid")
8. Vastuvõtmise teade ("Rapla Teataja")
9. Kehtestamise otsus
10. Kehtestamise teade Ametlikes Teadaannetes
11. Kehtestamise teade ("Raplamaa Sõnumid")
12. Kehtestamise teade ("Rapla Teataja")

II Kooskõlastused ja arvamused

1. Päästeameti kooskõlastus
2. Elektrilevi kooskõlastus nr 5235523343 (09.09.2020)
3. Kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel

III Seletuskiri

IV Joonised

- DP-1 Asukoha skeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- DP-4 Krundijaotusplaan
- DP-5 Illustratiivne joonis 1
- DP-6 Illustratiivne joonis 2

V Lisad

Lisa 1 Geodeetiline alusplaan

Lisa 2 Väljavõte Maakatastri andmetest

Lisa 3 Väljavõte Ehitisregistrist

Lisa 4 Fotod planeeringualast

Lisa 5 Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust

Lisa 6 Elektri liitumisleping

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:

- maaomaniku eraisik Andres Seersandi taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavalitsuse otsuse eelnõu seisuga 01.04.2020 "Detailplaneeringu algatamine";
- "Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad" 01.04.2020;
- Rapla Valla Üldplaneering - kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6. Uue üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92.
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ (tegevusliitsents MA-k.592, 30.03.2011, MTR EEG 000273) poolt 2020. aasta aprillikuus koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 2020-060).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas planeeritava Karuoja kinnistu omanik Andres Seersant.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Karuoja maaüksuse (katastritunnus 66904:003:0660, maatulundusmaa 100%, pindala 5,27 ha) täiendav kruntimine lisaks olemasolevale elamule kahe üksikelamu püstitamiseks, hoonestusalade ja

ehitusõiguste määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine).

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Rapla vallas Juula küla hajaasustusalal kompaktse hoonestuse tunnustega piirkonnas. Juula külas on väljakujunenud asustumuster, kus külatee põhjapoolsel küljel paiknevad suhteliselt tihedalt (vähem kui hajaasustuses üldplaneeringuga määratud 100 m) elamud koos kõrvalhoonetega. Külatee lõunapoolsel küljel on põllud ja endised karjamaad.

Karuoja maaüksusel on 2,7 ha metsamaad ja 2,0 ha haritavat maad.

Maaüksusel paikneb elamu (ehitisregistri kood 120816518), garaaz (ehitisregistri kood 120819641) ja saun (ehitisregistri kood 120819645). Lisaks paikneb kinnistu õuealal pool-maa-alune kelder.

Planeeritud ala on üldiselt tasane, nii lõuna- kui ka põhjapool jäävad maapinna kõrgusmärgid vahemikku 64.50... 65.00, madalaim on maapinna kõrgus kinnistu keskosas põllul ~63.45...64.00.

Maapinna kõrgus Juula külateelt mahakeeramisel on 66.67, planeeringus käsitlevate elamute ümbruses ~65.60.

Käesolev planeering koostatakse nõ. tagantjärele. Kahetsusväärset on ehitustegevust ja kommunikatsioonide rajamist alustatud enne detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu algatamise ajaks on elamud ehitatud kuni ±0.00-ni (elamutel on pool-maa-alune garaaz), rajatud on puurkaev, paigaldatud maaküttetorustik, rajatud on reovee omapuhasti, paigaldatud üks ühekohaline elektri liitumiskilp.

Karuoja kinnistu kuulub eraisikule, kelle sooviks on maatulundusmaa jagamine nõ. omade inimeste vahel. Maa jagamisel jääb senise omaniku (või tema pereliikme) omandusse krundid nr.1, 2 ja 3. Krundi nr.4 omanikuks saab samuti nõ.oma inimene.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeringualaga piirnevad:

- idast Jürgeni maaüksusega (katastritunnus 66904:003:0026),
- lõunast 6690010 Juula külatee (katastritunnus 66904:002:0174) ja Jürgeni maaüksusega (katastritunnus 66904:003:0027),
- põhjast Laane (katastritunnus 66904:003:1360) ja Tamme (katastritunnus 66904:003:0186) maaüksustega;
- läänest riigile kuuluva metsamaaga Vahastu metskond 90 (katastritunnus 66904:003:1130).

Juurdepääs planeeritavale alale on Juula külateelt. Planeeritud ala kontaktvööndis väljakujunenud teedevõrku ei ole ette nähtud käesolevas detailplaneeringuga muuta.

Piirkonnas paiknevad üksikelamud. Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1- täiskorrus + katusekorrus või 2-täiskorrust)..

Kontaktvööndis paiknevad elamud on valdavalt traditsioonilised kaldkatusega hooned. Kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%. Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti andmetel põhjustab maaüksusel alal kitsendusi paigaldatud elektri maa-kaabel ning olemasolevast elamust idas paiknev Isoki elektri-õhuliini mast.

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused:

- maakaabelliini kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Maaüksusele rajatud kommunikatsioonid põhjustavad järgmisi kitsendusi:

- Rajatava omapujusti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määruses „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus” (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

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

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

Imbväljaku puurkaevule lähim imbtoru ei või sellest tulenevalt paikneda puurkaevule lähemal, kui 10 + 50 m;

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

Rapla valla üldplaneering näeb ette väärtusliku põllumaa säilitamise põllumajandusliku tootmise otstarbel, samuti olemasoleva metsamaa säilitamine võimalikult suures ulatuses.

Planeeringualast läände jääb üldplaneeringuga kavandatud Rapla ümbersõidutee trass, mille põhjustatava võimaliku häiringu leevendusmeetmena on lähtetingimustes ette nähtud kaitsehaljastusega ala.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla valla üldplaneeringu järgi on Karuoja maaüksuse olemasolev maakasutus metsamajandusmaa ja osaliselt väärtuslik põllumaa. Detailplaneering on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga vt. punkt 8.7. Külatee lõunapoolsel küljele on üldplaneeringuga ette nähtud elamumaa.

Varasemalt kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vastavalt Rapla Vallavolikogu otsusele ei algatata keskkonnamõju strateegilise hindamist. Kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Detailplaneeringuga soovitakse seadustada ennatlikult alustatud ehitustegevus Karuoja maaüksusel. Selleks on vaja läbi detailplaneeringu eraldada olemasoleva elamu juurde kuuluvast maatulundusmaast 3 üksiklamu sihtotstarbega kinnistut, seadustada pooleliolevate hoonete ning rajatiste ehitamine, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus planeeritud kinnistutele, määrata ligipääsuteede asukohad.

8.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevast Karuoja kinnistust 4 eraldi kinnistut:

- 3 kinnistule määratakse kasutamise detailplaneeringu-järgseks sihtotstarbeks üksikelumumaa (EP) katastrijärgne sihtotstarve: 100% elamumaa, sellest üks elamumaa moodustatakse olemasoleva elamu tarbeks;
- ühe kinnistu katastriüksuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100% jääb muutmata, selle detailplaneeringu järgseks otstarbeks määratakse 50% ulatuses põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa (Mp) ja 50% ulatuses maa metsa kasvatamiseks (Mm).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud olemasoleva olukorraga, kus pooleliolevate elamute paigutus ja ehitusjärgus hoonete plaanilahendus (välisuste asukohad) määravad ära ka võimalikult parima asukoha uute kinnistute piiridele.

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:
 Katastriüksuse nimi: Karuoja
 Katastritunnus 66904:003:0660
 Senine sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
 Pindala: 5,27 ha (52 736 m²)

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Vana-Karuoja	41 550 m ²	Mp 50% põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa Mm 50% maa metsa kasvatamiseks	M 100% Maatulundusmaa 011
Krunt nr. 2 Karuoja	3736 m ²	EP 100% Üksiklamu maa	E 100% Elamumaa 001

Krunt nr. 3 Mesikäpa	3957 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 4 Karulaane	3493 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001

Detailplaneeringus on kruntidele antud lähiaadressid vastavalt tellija soovile. Krundid 1, 2 ja 3 hakkavad kuuluma ühele omanikule.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) 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 uutele elamukruntidele nr.3 ja nr.4 võimalikult minimaalset häiringut üldplaneeringus ette nähtud Rapla ümbersõiduteest on ehituskeeluala laiuseks lääneküljel 50 m kohustusega seal säilitada või tihendada olemasoleva metsa näol kaitsehaljastust.

Kuna detailplaneering koostatakse ajal, mil uutel elamukruntidel on põhihoonete ehitamist juba alustatud, tuleb kinnistupiiride ja hoonestusalade, samuti juurdesõidutee määramisel lähtuda olemasolevast olukorrast. Detailplaneeringus kavandatavate majapidamisabihoonete ja krundisiseste teede asukohad on tinglikud.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Hoonestusala pind m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitusala pind	Täisehitus %
Krunt nr. 1 Vana-Karuoja	41 550	Ei määrata	Ei määrata	-	-

Krunt nr. 2 Karuoja	3736	2765	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 3 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	Ol.olev 330 m ² ; Plan. 170m ² Kokku 500m ²	13%
Krunt nr. 3 Mesikäpa	3957	1553	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400 m ²	10%
Krunt nr. 4 Karulaane	3493	1288	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400m ²	11%

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole võimalik enam pooleliolevatele elamutele uusi arhitektuurinõudeid määrata. Kui tavapraktikas tuleb hoonete eskiisprojektid eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga, siis käesoleval juhul on see ära jäänud. Karuoja kinnistu (planeeritud krundil nr 2) olemasolev elamu on kahepoolse kõrge viilkatusega traditsiooniline taluelamu, viimistluseks puitvooder, kõrvalhoone (saun) on madalama kahepoolse kaldega viilkatusega puitehtis.

Pooleliolevad elamud uutel planeeritavatel kinnistutel nr 3 (Mesikäpa) ja nr 4 (Karulaane) on lamekatustega, pool-keldrikorrustega hooned, mis asetsevad teineteise suhtes peegelpildis. Välisviimistluseks on elamutel hele (valge, helehall) krohvipind. Sellise arhitektuurse välisilmega elamud eristuvad ümberkaudsest olemasolevast hoonestusest. Planeeritud uute elamukruntide kõrvalhoonete ehitamisel tuleb need ehitada kinnistu põhihoonega sarnases stiilis, lubatud korruste arv 1.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Olemasolev Karuoja kinnistu õueala on piiratud võrkaiaga.

Uutele elamukruntidele on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel tuleks lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 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 hoone arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirete rajamisel tagada nähtavus tänava-ristmikel.

8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Näitajaid võrreldakse Rapla Valla Üldplaneeringu (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr.6) seletuskirja p. 5.4 Arendustegevus Rapla valla haja-asustusaladel.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue katastriüksuse pindala	Ehitusõigust taotleva katastriüksuse minimaalne lubatud suurus 2 ha (põhjendatud juhtudel detailplaneeringu alusel lubatud vähendada)	Krunt 1 (maatulundusmaa) – 41 550 m ² Elamumaa krundid 2, 3 ja 4 – 3493...3957 m ²
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	Krundil nr.2 (olemasoleva Karuoja kinnistu hooned): põhihoone -10 m ja kõrvalhoone -7 m Kruntidel nr.3 (Mesikäpa) ja nr.4 (Karulaane): põhihoone 7 m ja kõrvalhoone -5 m
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	Krundil nr.2 (olemasoleva Karuoja kinnistu hooned): 1 põhihoone (elamu) ja 3 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet); Kruntidel nr.3 (Mesikäpa) ja nr.4 (Karulaane): 1 põhihoone (elamu) ja 2 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest, eelistada viilkatuseid. Ühe	Krundil nr.2 (olemasoleva Karuoja kinnistu hooned):

	hooneteansambli ehitiste juures ühtne katusekalle	viilkatused; Kruundidel nr.3 (Mesikäpa) ja nr.4 (Karulaane): lamekatused
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest	Naturaalsed viimistlusmaterjalid – puit, kivi, krohv
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	Üldjuhul 100 m. Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik	Väljakujunenud hoonestustihedus Juula külatee ääres
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitusalune pind elamumaal	-	Kruundil nr.2 (olemasoleva Karuoja kinnistu hooned): 500m ² Kruundidel nr.3 (Mesikäpa) ja nr.4 (Karulaane): 400 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	10..13%
Piirdeaedade rajamine	-	Puitpiirded, vörkpiirded NB! Piirete rajamisel tagada nähtavus väljasõitudel tee
Parkimine üksikelumukrundil	-	2 sõiduauto oma krundi piires
Haljastus üksikelumukrundil	-	Kõrghaljastus on soovitatav likvideerida vaid hoonete ohutuse tagamiseks, õuealadel on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie. Säilitada läänepoolne metsaala kaitsehaljastuseks (perspektiivne Rapla linna ümbersõidutee)
Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus	-	Lokaalne, omapuhasti ja maasoojusküte kahe uue majapidamise peale, veevarustus 3-le majapidamisele ühisest puurkaevust

Detailplaneering on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, põõsaste, piirdeaedade vms. osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Üldplaneering näeb ette Rapla ümbersõidutee rajamise planeeringualast läänes, ligikaudne kaugus planeeritava kinnistu läänepoolsest piirist 150 m. Võimalik tulevasest liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) on eeldatava liikluskorralduse tõttu oluline ning vajab leevendusmeetmeid. Olemasolev metsaga kaetud ala Karuoja maaüksusel (laiusega ~50 m) selle lääneosas kuulub säilitamisele (tihendamisele).

Parkimine on lahendatud oma kruntidel. Elamukruntidel on parkimiskohad minimaalselt 2-le sõiduautole, kruntide suurus lubab rajada vastavalt vajadusele ka rohkema arvu parkimiskohti.

Rapla valla üldplaneering näeb ette väärtuslike põllumaade säilitamise, peale maade jagamist tuleb tagada juurdepääs säiluvale põllule. Juurdepääsutee on krundiga nr.3 ühine.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused.

Juula külatee äärde on planeeritud tagasipöördeala nii teenindavale transpordile (prügivedu), päästeteenistuse autodele kui ka põllutöömashinadele.

Tagasipöördeala peab arvestama päästesõidukite pöörderaadiusi.

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;
- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni, üksikelaamute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m.

Teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnoorku valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Krundile nr. 2 on olemasolevad juurdepääsud Juula külateelt, krundile nr.4 on planeeritud juurdepääsud samuti Juula külateelt.

Krundil nr.1 (Vana-Karuoja, maatulundusmaa) tuleb seada tee ja kommunikatsioonidele (koos kujadega) servituut.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Karuoja kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub.

8.10 Tehnoorkud ja -rajatised

Üldist

Planeeritud kinnistud asuvad hajaasustuses.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva olukorraga. 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 servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omaniku kohustuseks on rajada 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.

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

8.10.1 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud lokaalne.

Planeeringuala olemasoleva elamu veevarustus toimib olemasoleva puurkaevu (joonistel pos.8 baasil), lisaks paikneb puurkaevu kõrval salvkaev (pos.9).

Uute kinnistute nr 3 ja nr 4 reovesi juhitakse varasemalt väljaehitatud omapuhastisse, see koosneb biopuhastist ja imbsüsteemist.

Rajatava omapuasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määramises „Kanaliseerimis- ja ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus” (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

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

Imbväljaku puurkaevule lähim imbtoru ei või sellest tulenevalt paikneda puurkaevule või salvkaevule lähemal, kui 10 + 50 m.

Kuna olemasoleva elamu kaevud asuvad immutusalale lähemal, kui 60 m kuuluvad need mõlemad tamponeerimisele.

Olemasolevate ja uutele hoonetele veevarustatus on lahendatud krundile nr.3 varem rajatud uuest puurkaevust (joonistel pos.7). Veetoru puurkaevust on planeeritud kruntidele nr 2, 3 ja 4, veetoru täpne asukoht määratakse tööprojektiga.

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

Krundil nr.3 paiknevale puurkaevule (pos.7) ja selle hooldusalale, samuti veetorustikule koos 2 m laiuse kaitsevööndiga seatakse servituut kruntide nr. 2 ja 4 kasuks.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud veetoru osas soovituslik asukoht.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada veetorustiku kaitsevööndiga.

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

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

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

8.10.2 Tulekustutusvesi

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 tagasipöördeala kõrvale planeeritud kinnistul nr.3 (Karuoja). Veevõtukoht (kuivhüdrant) tuleb rajada planeeritavatest ja olemasolevatest hoonetest mitte ligemale kui 30 m. Asukohaks on sobiv koht tagasipöördeala ja Juula külatee kõrval Jürgeni kinnistul. Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldava infoviidaga.

8.10.3 Kanalisatsioon

Olemasoleval üksikelamul kinnistul nr 2 olemasolev reoveemahuti, mahutist toimub reovee äravedu (käitleja Rapla Vesi AS).

Uute kinnistute nr 3 ja nr 4 reovesi juhitakse varasemalt väljaehitatud omapuhastisse, see koosneb biopuhastist ja imbsüsteemist. Kanaliseeritav heitvee vooluhulk vastab veetarbe-vooluhulgale, arvestuslik heitvee kogus ühele elamule on 0,4 m³/d, kahele elamule kokku 0,8 m³/d.

Rajatava omapuhasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määruses „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

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

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

Imbväljaku puurkaevule lähim imbtoru ei või sellest tulenevalt paikneda puurkaevule lähemal, kui 10 + 50 m.

Kanaliseerimise projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimisnormid 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

Katusepinna, teede ja platside sademeveed immutatakse neid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse.

Vältida tuleb liigvee valgumist naaberkinnistute

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Olemasoleva elamu endisel Karuoja kinnistul (planeeritud Vana-Karuoja) kütmine on lahendatud lokaalselt ahiküttega.

Uute elamute küte on lahendatud maasoojusega, põllule on juba paigaldatud maaküttetorustik.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Karuoja kinnistul paikneva olemasoleva elamu (detailplaneeringu järgne kinnistu nr. 2) elektri liitumiskilp paikneb hoones sees.

Uute elamute elaktrivarustuseks on varasemalt paigaldatud üks ühekohaline elektrikilp, vt. Lisa 6 Liitumisleping nr 319903 kinnistu nr.3 tarvis.

Kinnistu nr.4 elektrivõrguga liitumiseks sõlmitakse samuti liitumisleping OÜ Elektrileviga.

Olemasolev kinnistu nr 3 elektrikilp on planeeritud teisaldada (jääb teedelahendusele ette) ning asendada kahekohalise kilbiga mõlema planeeritud elamu tarbeks. Plaanidel on näidatud liinide trassid ja Elektrileviga liitumiskilpide asukohad.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

1. Detailplaneeringu ala elektrivarustamine on planeeritud maakaabelliniiga Isoki alajaamast. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele soovitatavalt teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

2. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.

4. Elekrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud ehitada teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

5. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

6. 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.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised puuduvad".

Antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-, ja internetiühendust.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Veevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (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 mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.
 - (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
 - (6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses kaitstavaid objekte.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitstavaid loodusobjekte ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

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

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee omapuhasti rajamine kahele majapidamisele, kaitsevööndi tagamine;
- puurkaevule hooldusala tagamine;
- keskkonnasäästliku maasoojuse kasutamine elamute kütteks;
- torustikud ja elektrikaablid 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. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Rapla valla üldplaneeringuga ette nähtud Rapla linna ümbersõidutee trassi läheduses planeeritud elamukruntide lääneküljel ~50 m laiusel alal säilitatakse võimaliku liiklushäiringu vähendamiseks müratõkkeks kaitsehaljastus olemasoleva metsa kujul. Vajadusel tuleb metsa tihendada või uuendada. Teede lähiümbrusest ja ristumiskohalt Juula külateega likvideeritakse puud arvestades nähtavusega väljasõidul teele liiklusohutuse tagamiseks. Tegemist on küll külatee lõpuga, kus liikluskorrumus on väga väike. Planeeritud on küla viimased 3 majapidamist kuid ohutuse mõttes tuleb ka seal arvestada hea nähtavusega teele.

Õuealadel säilitatakse võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid. Haljastus likvideeritakse teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest.

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

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

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

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

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

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad köögijäätmed ning vanapaber. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Planeeritud pereelamumaadele 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, kaaluda võiks ka kõikide elamute jäätmekonteinerite paigaldamist planeeritud manööverdusalale Juula külatee ääres. 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 ühtlase reljeefiga, seetõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. Peale vundamentide ehitamist on vaja hooneid ümbritsev ala tasandada.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Pooleliolevate elamute $\pm 0.00 = 67.60$.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

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

Planeering järgib valla üldplaneeringus esitatatud põhimõtteid.

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 03.12.2018) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele” ning Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tule tõrje veevarustus” ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatakse tuleohutusnõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

5. Naaberkindistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab:

- 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
- 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritud üksiklamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

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

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 10 m maapinnast; kõrvalhooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

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

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

Piirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², tuletõkkesektsioonide piirpindala on alla 800 m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 1 h.

Ühe tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus:

$$10 \times 1 \times 60 \times 60 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3.$$

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. p. 8.10.2.

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 tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) 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.

Krundile nr 1 oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektrikaablite maa-alale (koos kujadega) kruntide nr. 3 ja nr. 4 varustamiseks elektrienergiaga võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks;
- maaküttetorustiku maa-alale (koos kujaga) kruntide nr.3 ja nr.4 kasuks;
- kanalisatsioonitorustiku ja reovee omapuhasti maa-alale (koos kujadega) kruntide nr 3 ja nr 4 kasuks;
- majandus-joogiveetorule krundi nr. 2 kasuks;
- juurdepääsu tagamine krundi nr.3 kasuks.

Krundile nr 3 oleks vajalik seada järgmine servituut:

- puurkaevu (koos hooldusalaga 10 m) ja veetorustiku maa-alale (koos kujaga 2 m) krundi nr. 2 ja nr. 4 kasuks.

Krundid nr.1, 2 ja 3 kuuluvad ühele omanikule.

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;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

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 ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõõtmistest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kuju- ja kõrgusvõrded 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 müra taseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radoonihutu 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 projekteerimismääradele 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.