

**Rapla vald, Hagudi alevik,
Kastani tn 4**

Kastani tn 4 detailplaneering

Seletuskiri ja joonis

**Objekti aadress: Rapla maakond, Rapla vald, Hagudi alevik,
Kastani tn 4
(66903:003:0237)**

Detailplaneeringu koostamise

**korraldaja: Rapla Vallavalitsus
huvitatud isik: Rapla Tarbijate Ühistu**

**Töö täitjad: Maaruum OÜ reg.nr.14033546
Juhataja: Mikk Mutso
Vastutav spetsialist: Mikk Mutso**

**T-Konsult OÜ reg.nr.12878340
Juhataja: Ain Kendra
Vastutav spetsialist: Riho Eichfuss**

SISUKORD

SISUKORD.....	1
A - MENETLUSDOKUMENDID.....	2
B - SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused.....	3
2. Planeeringu koostamise ülesanne.....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	4
3.3. Kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus.....	4
4. endise Rapla valla üldplaneering 2025 kohane piirkonna areng.....	5
5. Planeeringuga kavandatav.....	7
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5.2. Kavandatav ehitusõigus.....	7
5.3. Haljastus, heakord ja piirded.....	7
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus.....	8
5.5. Tehnovõrgud-ja rajatised.....	8
5.6. Vertikaalplaneerimine.....	8
5.7. Keskkonnatingimused.....	8
5.8. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek.....	8
C - PLANEERINGULAHENDUS.....	

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Tarbijate Ühistu **04.07.2022** kiri Rapla Vallavalitsusele: Detailplaneeringu algatamise ettepanek.
2. Rapla Vallavalitsuse **07.07.2022** kiri nr **6-2/40-8** Rapla Tarbijate Ühistule:
3. Rahandusministeeriumi **28.07.2022** kiri nr **15-3/5980-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi alevikus Kastani tn 2 detailplaneeringu algatamine;*
4. Rapla Vallavalitsuse **01.08.2022** kiri nr **6-2/49-6** Keskkonnaametile, Päästeametile, Rahandusministeeriumile, Terviseametile, Transpordiametile: *KSH eelhinnangu, KSH algatamata jätmise eelnõu ja detailplaneeringu algatamise eelnõu esitamine seisukohavõtuks;*
5. Transpordiameti **03.08.2022** kiri nr **7.2-2/22/17044-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi Kastani tn 2 KSH;*
6. Terviseameti **04.08.2022** kiri nr **9.3-1/22/6514-2** Rapla Vallavalitsusele: *Kastani 2, Hagudi alevik detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmine;*
7. Päästeameti **10.08.2022** kiri nr **7.2-3.4/5167-2** Rapla Vallavalitsusele: *Päästeameti Lääne päästekeskuse seisukoht Kastani tn 2 Hagudi alevik eelnõule;*
8. Transpordiameti **16.08.2022** kiri nr **7.2-2/22/16280-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi alevik Kastani tn 2 detailplaneeringu algatamisest;*
9. Keskkonnaameti **23.08.2022** kiri nr **6-5/22/14873-2** Rapla Vallavalitsusele: *Seisukoht Hagudi alevikus kaupluse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta;*
10. Rahandusministeeriumi **09.09.2022** kiri nr **15-3/6245-2** Rapla Vallavalitsusele: *Hagudi alevikus Kastani tn 2 detailplaneeringu algatamise eelnõu;*
11. Rapla Vallavalitsuse **14.09.2022** kiri nr **1-5/2022/3568** Transpordiametile: *Transpordiameti seisukoha väljaselgitamine Hagudi uue kauplusega seotud liikluskorralduse küsimustes;*
12. Terviseameti **10.04.2023** kiri nr **9.3-1/23/6514-4** Rapla Vallavalitsusele: *Kastani 2 ja 4 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang;*
13. Rapla Vallavalitsuse **04.04.2023** kiri nr **6-2/49-17** Rapla Tarbijate Ühistule: *Menetlustähtaja pikendamine;*

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rapla Tarbijate Ühistu **04.07.2022** kiri Rapla Vallavalitsusele: *Detailplaneeringu algatamise ettepanek*. Lisaks sellele järgnenud kirjavahetus ametiasutustega, mis on toodud käesoleva seletuskirja lk.2. ptk Menetlusedokumentid.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
Rapla Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 9 *Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034 kinnitamine*;

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;

Rapla valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21);

Jäätmeseadus (vastu võetud 28.01.2004);

Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010);

siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;

Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;

Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;

Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);

Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Jaagu Kinnisvara OÜ: 30.06.2022, töö nr_2021-050_Kastani tn 2; 14.11.2022, töö nr_2022-091_Kastani tn 4). Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 süsteemis;

Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid;

2. Planeeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeerida *Kastani tn 4* krundile 1 teenindus-kaubandushoone.

Planeeringuala moodustab:

Kastani tn 4 katastriüksus suurusega 4199 m², 66903:003:0237, sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,42 ha.

Detailplaneering muudab osaliselt kehtivat *Rapla valla üldplaneering 2025* maakasutuse juhtotstarbe osas.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Harjumaal, Rapla vallas, Hagudi alevikus ning jääb vahetult kõvakattega avaliku tee *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, sellest läände (vt Skeem 1). Planeeringuala külgneb lõunast elamumaaga (66903:003:0277), idast elamumaaga (66903:003:0890) ja põhjast (66801:001:1486) elamumaaga.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 23.01.2024). Planeeringuala on markeritud punase kontuuriga.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringualas asuv *Kastani tn 4* katastriüksus on hooldamata haljak. Planeeringualast lõunas asuva *Kastanti tn 2* katastriüksusele on varasemalt kehtestatud detailplaneering üksikelamu rajamiseks ning tehtud ehituse alustamiseks ettevalmistusi – rajatud killustikkattega sissesõidutee alus ja ebamäärase kujuga plats.

Planeeritaval alal asuvad elektriõhuliin, elektri maakaabel ja sidemaakaabel koos nende seadusest tulenevate kaitsevöönditega. Alale ulatub *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* teekaitsevöönd.

Planeeringualast lõunasse, põhja ja itta jäävad valdavalt elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, kus asuvad eramud. *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, planeeringualast lõunasse, jäävad kaks kauplust ning mahasõit raudteejaama.

3.3. Kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Olemasolev kauplus Hagudi alevikus on amortiseerunud ja pinnalt ebapiisav ning seda pole oma praeguses asukohas võimalik laiendada.

Koostatavas, uues Rapla valla üldplaneeringus on *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, mõlemale poole teed, reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa juhtotstarve.

Planeeringuga on *Kastani tn 4* katastriüksustest kavandatud üks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa sihtotstarbega krunt, kuhu planeeritakse kaubandus-teenindushoone. Käesolev planeering arvestab koostatava, uue Rapla valla üldplaneeringuga. Uue kaupluse rajamine on kooskõlas valla arenguga.

Eeltoodust tulenevalt on käesoleva planeeringuga kavandatu lähipiirkonna perspektiivset maakasutust arvestav ja seetõttu sobilik.

4. endise Rapla valla üldplaneering 2025 kohane piirkonna areng

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kohaselt paikneb planeeritav ala Hagudi aleviku tiheasustusosal, pere- ja ridaelamumaal Kastani tn 4 katastriüksuste osas (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga.

Väljavõte endise Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2.:

Elamumaa alla kuulub *pere-, väike-, kaksik- ja ridaelamute ning korruselamute ja nende teeninda-* misega tihedalt seotud ehitiste maa ning hajaasustuses paiknevad *maatulundusmaa* elamute õuealad.

Arendamise tingimused:

- Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust, parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi.
- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva äriefunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.
- Tihedama liiklusega maanteedel tuleb enne mõjuvööndisse elu ja ühiskondlike hoonete rajamist teostada müramõõtmise/modelleerimine ning vajadusel rakendada meetmeid müra taseme vähendamiseks.
- Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.

Pere- ja ridaelamumaa (EV)

Uued elamumaad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Väljavõte endise Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.3.:

Tiheasutuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest;
- elamute ja aiamajade vahetusse naabruses ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);
- tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;
- korter- ja ridaelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, aknaraami laius jne). Akende jaotust ning rõdude ja lodžade kinniehitamist on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga;
- piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aedade ja hekkide rajamisel *nähtavuskolmnurk*;
- läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil;
- tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja *nähtavuskolmnurga* ;

5. Planeeringuga kavandatav

Planeeringuga muudetakse kehtivat endise Rapla valla üldplaneering 2025 (ÜP) osaliselt. Kehtiva ÜP kohaselt jääb planeeringulahenduse ala katastriüksus olemasoleva pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbe (EV) alale. Kuna kehtivas ÜP-s pole sellele alale reserveeritud uut maakasutuse juhtotstarvet (ÜP seletuskiri, lk.7), käsitletakse käesolevat planeeringut ÜP-d osaliselt muutvana. Planeeringuga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi piires asuv ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (B) juhtotstarbega alaks (vt p 5.8.).

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi sihtotstarvet kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaaks.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Krundi plan suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent detailplaneeringu liikide alusel*	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent katastriüksuse liikide kaupa
Krunt pos 1	4199	B/AV 100	Ä 100%

* Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013: B/AV – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

5.2. Planeeringuga kavandatav ehitusõigus

Planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa krundile on lubatud rajada üks kuni 14m kõrge ning kuni ühe täielikult maaaluse keldrikorrusega või osaliselt maaaluse soklikorrusega ja kahe maapealse korrusega kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ja üks kuni 5m kõrge abihoone. Planeeritava krundi suurim ehitusalune pind on kuni 23% krundi pinnast.

Tabel 3. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Lubatud maksimaalne ehitisealne pind, m ²	Planeeritav hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, m	Hoone korruselisus	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarbe kaupa, m ²
1	950	1	14	3	2000

5.3. Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualas asuv katastriüksus on osaliselt kõrghaljastatud. Osa kõrghaljastust on ette nähtud likvideerida. Planeeringuga on ette nähtud alale sobiva kõrghaljastuse rajamine. Planeeritav krundi

haljastuse pind on vähemalt kuni 25% krundi pinnast, sealhulgas murukivikatendiga alad. Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jäätmete kogumine toimub krundil individuaalselt vastavalt *Rapla vallajäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21).

Prügikonteinerid on lubatud paigaldada nii hoone mahtu kui välja tingimusel, et konteinerid paiknevad visuaalselt varjatult ning neile oleks tagatud teenindussõiduki mugav ligipääs.

Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringuga ei planeerita krundi piiramiseks piirdeaia rajamist. Olemasolevate, naaberkinnistutega ühistel piiridel asuvate piirdeaedade lammutamist ei planeerita.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on mahasõiduga olemasolevalt kõvakattega avalikult teelt *Tugi-maantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi*.

Planeeritud parkimiskohad on lahendatud ärikrundi koosseisus, nähes ette kuni 25 kohta. Täpsem lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.5. Tehnovõrgud-ja rajatised

AS Matsalu Veevõrk on 23.05.2024 välja andnud tehnilised tingimused Nr R/252 Kastani tn 4 detailplaneeringualal olemasolevatelt vee- ja kanalisatsioonitorustikelt majajühenduste rajamiseks.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga on ette nähtud maapinna kõrguste muutmine. Maapinda muudetakse vajaduse tekkimisel planeeritavate hoone, teede ja platside all. Vajadusel nähakse ette tugimüürid. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.7. Keskkonnatingimused

Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Planeeritava krundi sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine omal krundil. Selleks planeeritakse parkimisalale osaliselt murukividega katend – igale parkimiskohale vähemalt 7m², kokku vähemalt 4% krundi pinnast. Lisaks käiguteedele osaliselt murukividega katend, kokku vähemalt 3% krundi pinnast. Parkimisalade ja käiguteede murukividega katendid kokku vähemalt 7% krundi pinnast.

Parkimispiindadel soojasaarte tekke leevendamiseks, planeeritakse lisaks murukividega katendile kõrghaljastus.

Sademevee tipu leevendamiseks krundile rajatud liigveereservuaari kohale kõrghaljastust ei planeerita.

Täpne katendite ja haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist.

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleb mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;

Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*. Ette näha planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise mahutid.

Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeava vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid. Täpne valgustuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.8. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Planeeringuga muudetakse kehtivat *endise Rapla valla üldplaneering 2025* (ÜP) osaliselt. Kehtiva ÜP kohaselt jääb planeeringulahenduse ala katastriüksus olemasoleva *pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbe* (EV) alale. Kuna kehtivas ÜP-s pole sellele alale reserveeritud uut maakasutuse juhtotstarvet (ÜP seletuskiri, lk.7), käsitletakse käesolevat planeeringut ÜP-d osaliselt muutvana. Planeeringuga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi piires asuv ala *kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa* (B) juhtotstarbega alaks.



Skeem 3. Väljavõte *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga. Sell ekontuuri sees on punasega märgitud muudatusettepanek *kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa* (B) juhtotstarbega alaks.