



## **VALTU PROJEKT OÜ**

Metsaääre tn 9, Kaerepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.

22-01

Detailplaneeringu koostamise  
korraldaja

Rapla Vallavalitsus



## **KAUPMEHE (66801:001:1543) KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING KALEVI KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS**

### **ESKIIS**

Detailplaneeringu eskiisi koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja  
Arhitekt (vastutav spetsialist)  
Projekteerija

T. Kurisoo  
P. Kivi  
Ü. Kraiss

Kaerepere 2024

# DOKUMENTIDE NIMEKIRI

## I TEKSTILINE OSA

### I-I SELETUSKIRI

## II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeemid
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonise eskiis
DP-4	Illustreeriv joonis 1
DP-5	Illustreeriv joonis 2

## III LISAD

### III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang 07.12.2023, koostaja keskkonnanõukogu ekspert Andres Tõnisson;
2. Menetlustähtaja pikendamise teade 14.12. 2023 nr 6-2/40-14;
3. Kaupmehe detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad;
4. Detailplaneeringu algatamise eelnõu 14.12.2023;
5. Rapla Vallavalitsuse otsus 01.03. 2024 nr 6-2/40-24 "Detailplaneeringu algatamine, KSH algatamata jätmine ja eskiisi avalikustamine";
6. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu algatamisest.

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Rapla Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

### III-II TEHNILISED TINGIMUSED

### III-III KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

1. Maa-ameti lähteseisukohad 01.04.2022 nr 6-3/22/5513-2;
2. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 06.04.2022 nr 6.2/3233-1;
3. Transpordiameti seisukohad 26.04.2022 nr 7.2-2/22/6758-2;
4. Rahandusministeeriumi arvamus 29.04.2022 nr 15-3/2945-2;
5. Keskkonnamõju seisukohtade täiendamine 04.01.2024 nr 7.2/24/6758-7;
6. Transpordiameti Seisukohtade täiendamine Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7;

7. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 11.01.2024 nr 6.2/11072-1;
8. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukoht 12.01.2024 nr 14-3/3923-1;
9. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi täiendav seisukoht 31.01.2024 nr 14-3/3923-3.

### **III- IV FOTOD**

### **III-V GEODEETILINE ARUANNE**

1. OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt koostatud geodeetiline alusplaan 21-0214, koostatud 14.12.2021.a.;
2. Põllumajandus- Toiduameti geoaluse kooskõlastus 15.12.2021 nr 6.2/53123.

# SELETUSKIRI

## Sisukord

1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5 Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	6
6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	6
7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine.....	6
8 Kavandatav tegevus.....	7
8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	7
8.2 Krundijaotus.....	8
8.3 Nõuded hoonestusalale.....	8
8.4 Krundi ehitusõigus.....	8
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	9
8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	9
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	10
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	10
8.10.1 Veevarustus.....	11
8.10.2 Tulekustutusvesi.....	11
8.10.3 Kanalisatsioon.....	11
8.10.4 Sademeveed.....	11
8.10.5 Soojavarustus.....	11
8.10.6 Elektrivarustus.....	12
8.10.7 Telekommunikatsioon.....	12
8.10.8 Trasside kaitsevööndid.....	12
8.11 Kaitstavad objektid.....	12
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	13
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded.....	13
8.12.2 Haljastus ja heakord.....	13
8.12.3 Jäätmemajandus.....	13
8.12.4 Vertikaalplaneering.....	13
8.13 Inimeste heaolu ja tervis.....	14
8.14 Maastikuilme.....	14
8.15 Tuleohutuse tagamine.....	14
Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	14
8.16 Servituutide seadmise vajadus.....	15
8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	15
9 Nõuded ehitusprojektidele.....	16
10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	16

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omanike taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla valla Üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 6;
- Rapla valla koostatav üldplaneering – algatatud, Rapla Vallavolikogu 20.12.2018.a otsusega nr 92;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Looduskaitse seadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused
- Detailplaneeringu koostamise aluskaart, millena on kasutatud OÜ Rapla Maamöödubüroo (tegevuslitsents nr. 613 MA, MTR:EG10399204-0001), poolt 2021. aasta detsembris koostatud maa-ala plaani (töö nr. 21-0564). Projekti juht ja alusplaani koostaja on Ago Luhaorg.

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Kalevi külas Kaupmehe maaüksusele (katastritunnus 66801:001:1543) kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone. Taotluse kohaselt plaanitakse ehitada kuni 1400 m<sup>2</sup> suurune ärihoone, mille ühes osas paikneb Meie toidukaubad kauplus.

Detailplaneering hõlmab ka lähiala: 20141 Rapla-Varbola tee ning 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 Kaupmehe kinnistu kõrvale jäävas osas, samuti Rapla-Varbola teest põhjapoole jääv ala kergliiklustee planeerimiseks ning autobussipeatuse uue asukoha näitamiseks.

Detailplaneeringuga lahendatakse ristmiku ümberehitus koos kiirendus-aeglustusradade ehitusega, kergliiklustee lõigu rajamise ning bussipeatuste ümbertõstmise.

Kaupmehe kinnistul lahendatakse hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine ärihoone ehitamiseks,

juurdepääsuteede, parkimisalade, tehnovõrkude ning -rajatiste asukohtade määramine.

### 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kalevi külas Kaupmehe maaüksust (katastritunnus 66801:001:1543) ning lähialana osaliselt transpordimaa maaüksusi 20141 Rapla-Varbola tee (katastritunnus 66904:001:1990) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0564).

Planeeringuala on lage põllumaana kasutusel olnud ala teederistmikul, puudub hoonestus ja kõrghaljastus. Kinnistu edelanurka läbib 35 kV elektriõhuliin, kinnistul on osa Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemist.

### 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeringuala on teede ristmikul asuv väike osa Kalevi küla piiridesse jäävast põllumaana kasutatavast lagedast alast Alu aleviku vahetus naabruses. Planeeringuala piirneb põhjast 20141 Rapla-Varbola teega, idast ja lõunast Kaaga maaüksusega (maatulundusmaa) ning läänest 6690023 Sõerumäe-Alu teega. Planeeritava Kaupmehe kinnistu pindala on 6724 m<sup>2</sup>.

Alu alevik on Rapla linna piirist mõne kilomeetri kaugusel kaugusel ning sellega tihedalt seotud (töökohad, kultuurikeskus, teenused, gümnaasium). Alu alevik on omakorda keskuseks Kalevi, Sikeldi, ja Alu-Metsaküla küladele. Lähimateks hooneteks on korterelamud Mäe tänaval teisel pool Rapla-Varbola teed umbes 100 m kaugusel. Teisel pool teed paikneb ka Alu mõisahoone koos pargi ja tiikidega.

### 5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad detailplaneeringu alal järgmised kitsendused:

- 35 kV elektriõhuliin kaitsevöönd 25 m liini teljest;
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaabli teljest;
- kogu kinnistu ulatuses Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi eesvool (kuni 10 km<sup>2</sup>);
- 20141 Alu - Varbola tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;
- 6690023 Sõerumäe-Alu tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.

### 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) asub Kaupmehe kinnistu alal, mille juhtotstarve on kaitsev (säilitatav) metsamaa. Tegelikult on aastakümneid olnud ala kasutuses põllumaana. Kaitsehaljastuse rajamine on üldplaneeringus näidatud kujul võimatu riigitee nähtavuskolmnurkade ja 35 kV elektriliini kaitsevööndi ulatuse tõttu.

Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringuid.

### 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Koostatud on KSH eelhindang (keskkonnaekspert A.Tõnisson), mille alusel ei ole KSH koostamine olulise keskkonnamõju puudumise tõttu vajalik.



### KSH eelhindangu kokkuvõte

Arvestades Kaupmehe detailplaneeringuga kavandatud tegevuse iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja pooleliolevaid kavasid-planeeringuid, võimalikku mõju naabruskonnale, ning kaaludes arendustegevusega kaasneda võivat keskkonnamõju saab väita, et tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole ette näha. Jalakäijate liiklusohutuse tagamine Alu-Sõerumäe tee rekonstrueeritaval ristmikul on antud planeeringu peamine keskkonna(tervise)-kaitseline probleem. See on teede projekteerija pädevuse küsimus, mille juures ei ole tarvidust KSH järele. Oluline on arvestada ka Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohaga, kuidas vähem mõjutada olemasolevat kuivendusvõrku.

## **8 Kavandatav tegevus**

### **8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Detailplaneeringuga soovitakse jagada seni 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks: ärimaa ja transpordimaa.

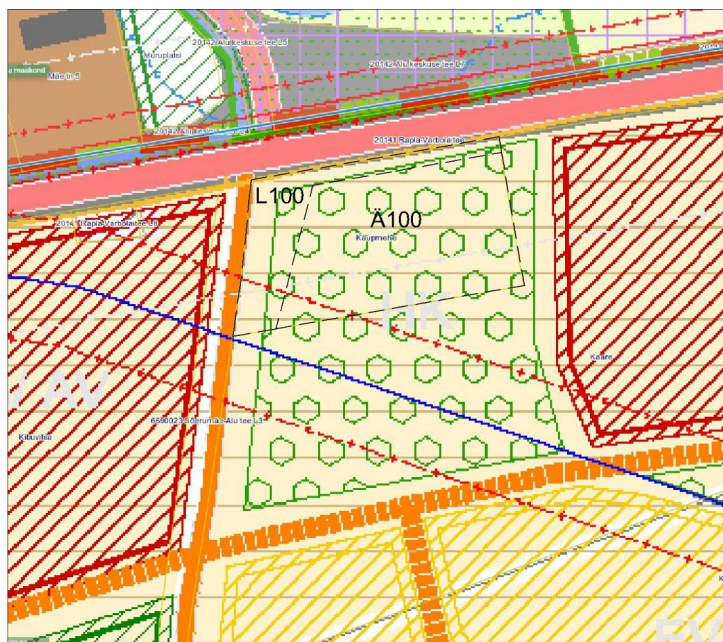
Kinnistu jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjades 26.04.2022 nr 7.2-2/22/6758-2 ja 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7 (vt. planeeringu lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Planeeringuga on ärimaa kinnistul lubatud kuni kaks kahekorruselist ja 9 m kõrgust ärihoonet (neist üks põhihoone ja teine abihoone), mille ehitisealune pindala kokku on maksimaalselt 1400 m<sup>2</sup>.

Transpordimaa moodustamine on vajalik ristmiku ohutuks ümberehitamiseks ja jalakäijatele juurdepääsutee rajamiseks.

Kinnistu omanik soovib ehitada hoone ühte poolde "Meie" toiduketi kaupluse, teine hoonepool renditakse ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava äritegevusega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepaneku muuta Kaupmehe kinnistu osas (allpool asuval skeemil ümbritsetud musta värvi joontega) uues Rapla valla üldplaneeringus maakasutuse sihtotstarbeid: osaliselt „ärimaaks” (tähis „Ä100”), osaliselt „transpordimaaks” (tähis „L100”).



## 8.2 Krundijaotus

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Kaupmehe	4887 m <sup>2</sup>	BT 100% Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	Ärimaa 100% (002)
Krunt nr.2 Sõerumäe-Alu tee / Kaupmehe *	1837 m <sup>2</sup>	LT 100% Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100% (007)

\* Krundi nr.2 nimetuse määrab Transpordiamet või kohalik omavalitsus. Eskiislahenduse järgi jagatakse ala järgmiselt: ärimaa 4887m<sup>2</sup> (73% planeeringualast) ja transpordimaa 1837m<sup>2</sup> (27% planeeringualast)

## 8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud planeeritud hoonestusala kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maal, transpordimaale ehitusõigust ei määrata. Hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0 - 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Detailplaneeringus nähakse ette, et 20141 Rapla-Varbola teepoolsel lõigul on ehituskeeluala laiuseks 18 m (põhiliselt teekaitsevööndi ulatuse 30 m tõttu), kinnistu ida- ja lõunapoolsel küljel on ehituskeeluala laiuseks 4 m ja Sõerumäe-Alu tee poolisel lõigul 8 m kinnistu piirist. Eskiisil on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoone paiknemine, hoone tegelik asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoone ja teede-parklate paiknemine on eskiisi koostamise ajal koostöös tellija ja teedeprojekterijaga üldjoontes kokku lepitud.

## 8.4 Krundi ehitusõigus

Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 1400 m<sup>2</sup>, mis moodustab 29% planeeritud krundi pindalast. Lubatud on ehitada üks põhihoone (ärihoone) ja 1 abihoone. Planeeringulahendust illustreerib ärihoone plaaniliste mõõtudega 22 x 53 m.

## 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

“Meie” kauplusteketil on väljatöötatud tüüpprojektid kauplusehoonele. Käesoleva planeeringuga kavandatakse ärihoone, millest osa pinnast on planeeritud rentida kasutamiseks teiste äriettevõtetele. Hoone lubatud kõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on



kuni 2-korruselised hoone, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused). Hoone eskiisprojekt tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.



Pildil "Meie" kauplusehoone Vääna-Jõesuus

## 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga ei ole ette näha piirdeaedade ehitamist.

## 8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse võrdlus Rapla valla kehtiva üldplaneeringuga.

## 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Teede lahenduse planeerimisel on arvestatud Transpordiameti 26.04.2022 kirjas nr 7.2-2/22/6758-2 "Seisukohtade väljastamine Kalevi küla Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" ja 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7 "Transpordiameti Seisukohtade täiendamine Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" tooduga.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 20141 Rapla-Varbola km 2,08-2,11. Riigitee nr 20141 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1658 a/ööp ja riigitee nr 20142 Alu keskuse tee 739 a/ööp (2021.a andmed).

Planeeringuga kavandatava elluviimisel muutub piirkond Alu aleviku elanikele oluliseks sihtpunktiks ning võrreldes olemasoleva olukorraga tekitab täiendava kergliiklejate ja sõidukite liikumissuuna üle riigitee nr 20141. Transpordiameti hinnangul

on planeeringu koostamisel ja realiseerimisel vajalik arvestada olemasoleva lihtristmiku ümberehitamisega nihutatud harudega ristmikuks või ringristmikuks.

20141 Rapla-Varbola tee ja Sõrumäe-Alu tee ning Alu keskuse tee teedelahendus koostati ExTech Design OÜ (reg.11967596. MTR. reg nr EEPOO3308, EPE001016) poolt, töö nr 23012 "Meie" kauplusehoone asendiplaan ja liikluskorraldus", milles lahendati olemasoleva lihtristmiku ümberehitamine vasakule nihutatud harudega ristmikuks. Samuti nähti ette Alu-Varbola tee laiendamine 370 m ulatuses ning teele ohutussaartega teeületuskohtade rajamine.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks tõstetakse ümber mõlemal teeküljel olevad bussiootekohad planeeritud kauplusehoone ees oleva maanteelõigu äärde. Planeeritud ligi 70 m pikkune kergliiklustee ühendatakse olemasolevaga, seni puudus bussipeatustest alevikku viiv kergliiklustee. Jalakäijate pääsuks planeeritud ärihooneni on kaks teed – üks aleviku poolt tulijatele ning teine Raplasse suunduva bussi peatuse juurest. Maapinna kõrguste erinevuse tõttu tuleks neist esimesele rajada astmed, teisele kaldtee ratastooliga ja lapsevankritega poekülastajatele.

Pääs kaupluse külastajate autodele ja kaubaautodele on planeeritud ümberehitatavalt 6690023 Sõrumäe-Alu teelt. Kinnistul on eraldatud külastajate sõidukite juurdepääs ja parkimine 20 sõiduautole (sh. kaks invasõidukitele) ning kaubaautode laadimisalad.

## 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb osaliselt дренаazkuivendusega maaparandusehitise Sikeldi-Alu1 (maaparandussüsteemi kood 5111040020020, ehitise kood 001) maa-alal.

Maaparandussüsteemi planeerimisel on lähtutud Põllumajandus- ja toiduameti poolt 06.04.2022 väljastatud seisukohtadest nr 6.2-6/3233-1 ja 11.01.2024 väljastatud sesukohtadest nr 6-2-6111072-1 "Koostöö detailplaneeringu algatamisel".

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel on arvestatud, et ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist. Olemasolev ida-läänesuunaline дренаaztorustiku lõik, mis jääb planeeritud hoonestuse alla, asendatakse ligikaudu 100 m pikkuses lõigus ja juhitakse kinnistu lõunapoolse piiri äärest Sõrumäe- Alu tee ääres paiknevasse torustikku.

Enne дренаazkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd drenide ja kollekRaplate täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks.

## 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

### Üldist

Planeeritav kinnistu asub alal, kus puuduvad ühisveevärk- ja kanalisatsioon.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektri-varustus, telekommunikatsioon) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (es-majärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsiooni-de rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

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

### 8.10.1 Veevarustus

Veevarustuse saamiseks on kavas liituda Alu aleviku ühisveevärgiga.

### 8.10.2 Tulekustutusvesi

Kinnistule planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseptsiooni pindala on üle 200 m<sup>2</sup>.

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on võetud 601 - 1200 MJ/m<sup>2</sup>. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus:  $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\,000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$ .

Veevõtukoha rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrmes toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

### 8.10.3 Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on kavas ühendada Alu aleviku ühiskanalisatsiooniga.

### 8.10.4 Sademeveed

Sademevee juhtimine olemasolevasse дренаazisüsteemi pole lubatud. Platside ja katuste sademeveed kogutakse sademevee torustikuga kokku, juhitakse õli-liivapüüdurisse ning läbi selle kinnistule planeeritud sademevee immutusale kinnistu lõunapiiri ja hoone vahel.

### 8.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse jahutus- ning külmutusseadmete jääsoojust ja õhksoojuspumpasid. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

### 8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### 8.10.7 Telekommunikatsioon

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### 8.10.8 Trasside kaitsevööndid

**Vee- ja kanalisatsioonitorustike** kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kuigi tegemist on erakasutuses oleva veevarustuse ja kanalisatsiooniga on soovitatav sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

**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;
- 4) 35 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 25 meetrit .

(2) Õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter 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 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitasatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitasate vundamendi välisservast ühendades tõmmitasad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

### 8.11 Kaitstavad objektid

Planeeringualale ei jää ametlikke rohevõrgustikke, maardlaid, veekogusid ega nendega seotud kaitsevööndeid. Kontaktalal puuduvad kultuurimälestised, looduskaitseobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad, väärtuslikud maastikud ja väärtuslikud põllumaad. Loodus- ja muinsuskaitsealust Alu mõisa parki, mis asub teisel pool Rapla-Varbola teed, detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei mõjuta.

## 8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

### 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

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

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealased abinõud:

- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;
- torustikud ning side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist)
- alal paiknev дренаazisüsteem ehitatakse ümber;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

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

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

### 8.12.2 Haljastus ja heakord

Ala, kuhu on planeeritud ärihoone, on endine põllu- ja heinamaa. Alal puudub kõrghaljastus.

Teedest ja platsidest vabale alale võib istutada uushaljastust arvestusega, et oleks tagatud nähtavus väljasõitudel ristmikutele.

### 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 köögi- ja sööklajajäätmed ning vanapaber.

Planeeritud hoone kõrvale on kavandatud konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks.

### 8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on suhteliselt tise, kuid võrreldes Rapla-Varbola tee absoluutkõrgusega 59.80...60.00 on maapind planeeringuala keskosas 1,5 m madalam.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendatakse koos planeeritud teedelahenduse ja juurdepääsuteega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast



### 8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatud puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

Lisanduva kauplusehoonega paranevad Alu aleviku elanike ostlemisvõimalused ja heaolu.

### 8.14 Maastikuilme

Kehtestatud üldplaneeringu järgi kuulub planeeringuala Rapla-Alu -Valtu tiheasustusala koosseisu. Käesoleval ajal on tegemist põllumajandusliku üldilmega lageda alaga teede ristmikul, millele kehtiv üldplaneering nägi ette kaitstava (säilitatava) metsamaa maakasutuse juhtotstarbe eeldusel, et põllumajandusliku maakasutuse taandumisel sobib teeäärsele alale kaitsehaljastus. Kaitsehaljastuse rajamine on üldplaneeringus näidatud kujul võimatu riigitee nähtavuskolmnurkade ja 35 kV elektriliini kaitsevööndi (25m) ulatuse tõttu.

### 8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad 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 tule levikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid 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.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui:

- 400 m<sup>2</sup> TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m<sup>2</sup> TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

Planeeritud kauplusehoone ja sellega liituv muu ärihoone osa kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi IV kasutusviisiga ehitiste alla.

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

Ärihoone planeeritaval alal on kuni kahekorruseline ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud

minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

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

Kinnistule planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseptsiooni pindala on üle 200 m<sup>2</sup>.

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on võetud 601÷1200 MJ/m<sup>2</sup>. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus:  $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\,000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$ .

Veevõtukohta rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrmes toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitist vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspai galdiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

Veevõtukoht tuleb tähistatda nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

## 8.16 Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud kinnistule nr.1 (ärimaa) võib osutada vajalikuks seada servituudid võrguvaldajate kasuks.

## 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;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, uksed, lukud, prügikastid, pingid jne.);

## 8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaauksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitist 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 puudulikkude 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 projekteerimismõistetest 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;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõud“;
- tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 Veevõtukoha kaugus ehitistest ja asukoht alapunktist (5.1).
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radoonihoone hoone projekteerimine“;
- ehitusprojekt (k.a. hoonete eesküsimine) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga). „Meie“ kauplusteketil on välja töötatud oma tüüpiprojekt.

## 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 projekteerimismõistele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

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