

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-17-23

RAPLA MAAKOND, RAPLA VALD

KALEVI KÜLA KINGUVÄLJA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Rapla Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Farm Construction
Products OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	4
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
7.3. Kruntide ehitusõigus	9
7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
7.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	11
7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
7.9. Ehitistevahelised kujud	14
7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
7.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	15
7.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	15
7.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	17
7.10.4. Soojarustus	18
7.10.5. Sidevarustus	18
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	19
7.13. Servituutide vajaduse määramine.....	20
7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	20
7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
7.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	21
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	24
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	25
3. Olemasolev olukord.....	26
4. Planeeringu põhijoonis.....	27
5. Tehnovõrkude joonis.....	28

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu 27.10.2022.a otsus nr 74 detailplaneeringu algatamise kohta (Kalevi küla, Kinguvälja).

Planeeringu koostamise korraldajaks on Rapla Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Farm Construction Products OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringut koostab Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Kinguvälja maaüksuse jagamist äri- ja tootmismaade kruntideks ja määrata ehitusõigused ja arhitektuurinõuded äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksusele planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarve. Kavandatav tegevus vastab üldplaneeringu põhilahendusele.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kinguvälja** (katastriüksus nr 66904:001:1013);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 88434 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Endise Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011);
- Planeerimisseadus;
- Rapla valla arengukava;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

- AGEO (litsents nr EG10714901-0001) poolt 26.03.2020.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 20037.
- Meliorek OÜ poolt veebruar 2024. a. koostatud Sikeldi-Alu1 ja Sikeldi-Alu2 maaparandusehitiste Kinguvälja kinnistu rekonstrueerimise projekt, töö nr 240101.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kalevi külas hõlmates Kinguvälja maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Kinguvälja maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kinnistu on hoonestamata.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Kinguvälja maaüksusele on juurdepääs 20125 Rapla ümbersõit teelt olemasoleva mahasõidu kaudu.

20125 Rapla ümbersõit tee on 8,7 kuni 9,1 meetri laiune kahesuunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee. Teekoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 27,7 kuni 28,0 meetrit. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala põhja- ja kirdepiiril kasvab puistu. Kagupiiril kasvavad gruppidega võsa ja harvik ning lõunaservas kasvavad üksikud okaspuud.

Planeeringuala reljeef on üsna tasane, kuid kesk- ja loodeosas on veidi madalamad alad. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 59.07 (põhjaserv) ja 57.76 meetrit (loodeosa). Planeeringuala põhja- ja kirdepiiril ning kagupiiril asuvad kraavid, mis on ümbritsevast maapinnast madalamad (kraavide põhjad vastavalt 56.53 ja 57.07 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Kinguvälja maaüksusel asuvad drenaažitorud ning läbi maaüksuse keskosa kulgevad kesk- ja kõrgepinge elektriõhuliinid.

Vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendus Kinguvälja maaüksusel puudub.

Planeeringuala jääb väljapoole Alu aleviku reoveekogumisala.

5.5 Kitsendused

Kinguvälja maaüksuse põhja- ja kirdepiiril asub Sikeldi-Alu1 maaparandussüsteemi eesvoolu kraav (51110400200200011M), mille 7 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Kinguvälja maaüksusest kagusuunas asub Aranküla peakraav (51110405200000011M), mille 50 meetri laiune piiranguvöönd ulatub planeeringualale.

Kinguvälja maaüksuse kagupiiri kõrval kulgeb nr 20125 Rapla ümbersõit kõrvalmaantee, mille 30 meetri laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Planeeringualale ulatuvad elektri õhuliini kaitsevööndid, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 25 meetri ja 10 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naabermaaüksuste kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

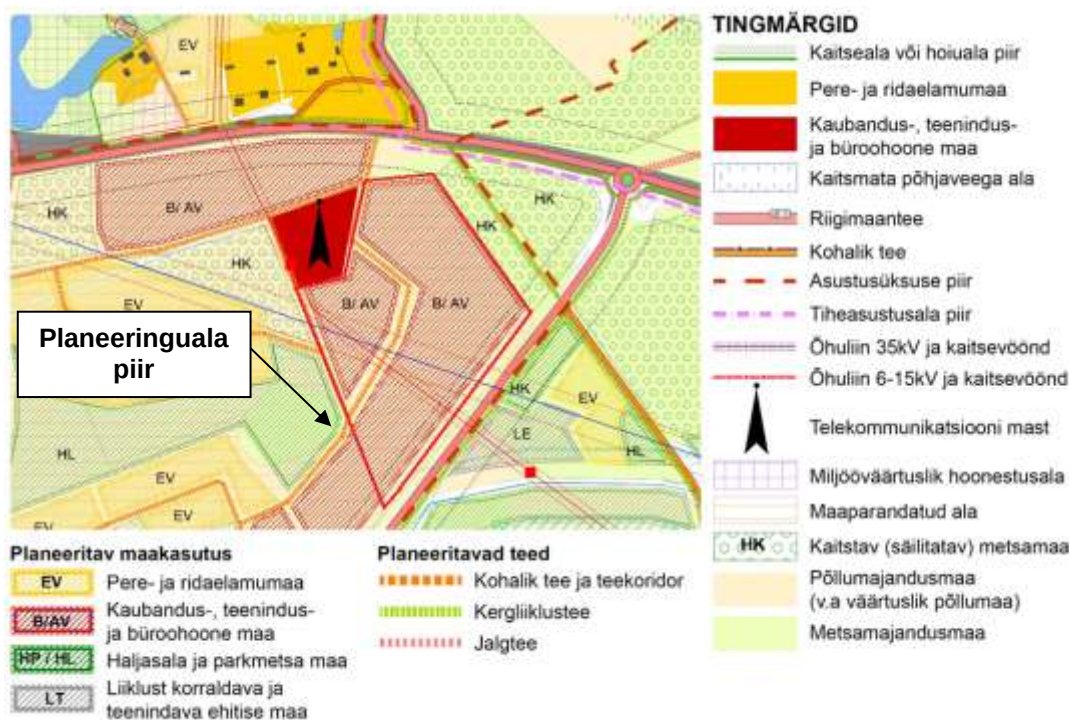
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Rapla vald on Rapla maakonna ida- ja keskosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Rapla linn, Alu alevik, Hagudi alevik, Juuru alevik, Kaiu alevik ja Kuusiku alevik. Planeeringuala paikneb Rapla valla keskosas, Kalevi külas.

Planeeringuala asub Kalevi küla lõunapoolses osas, Alu aleviku piiri läheduses ning 1,8 km kaugusel Rapla linna piirist. Lähim bussipeatus (Alu tee) asub planeeringualast loodesuunas ca 1 km kaugusel. Planeeringuala jääb Alu-Rapla-Valtu tiheasustusalale.

Planeeringuala lähipiirkonda jäävad kaks ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala. Ohtlikud on Kalevi külas Rebastemäe tee 1 (kü tunnus 66904:001:0166) paiknev Saarioinen Eesti OÜ külmhoone ja Rapla linnas Tallinna mnt 2 (kü tunnus 67001:001:0056) olev gaasitankla. Ohtlikud ettevõtted koos ohualaga on kajastatud joonisel 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed*.

Planeeringuala piirneb põhjast ja kirdest Kraavikalda maaüksusega, kagust riigitee 20125 Rapla ümbersõit maaüksusega, edelast Kaagamäe maaüksusega ning loodest Kingumasti ja Kaaga maaüksustega.



Kaart 1. Väljavõte Rapla valla kehtiva üldplaneeringu Alu-Rapla-Valtu tiheasustusalala kaardist.

Üldplaneeringu alusel ümbritsevad planeeringuala põhjast ja idast kaitstavad metsamaad. Lõunast riigitee 20125 Rapla ümbersõit ning üle riigitee kaitstavad metsamaad ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa. Edelast piirneb ÜP järgse kaubandus-, teenindus ja büroohoone maaga, läänest haljasala ja parkmetsa maaga ning loodest kaitstava metsamaaga ja olemasoleva kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaga (telekommunikatsioonimast). Olemasolevad ja ÜP järgsed elamumaad jäävad planeeringualast kaugemale, lähim jääb ca 130 m kaugusele.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kehtestatud Kanguri kinnistu detailplaneeringuga on planeeringualast edela suunas kavandatud 9 tootmis- ja laohoonete maa krunti, 8 kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutus-, kontori- ja büroohoonete maa krunti, 17 üksikelamu maa krunti (lähim jääb DP alast ca 130 m kaugusele), lisaks krundid 2 haljasalale ja avalikult kasutatavale teele.

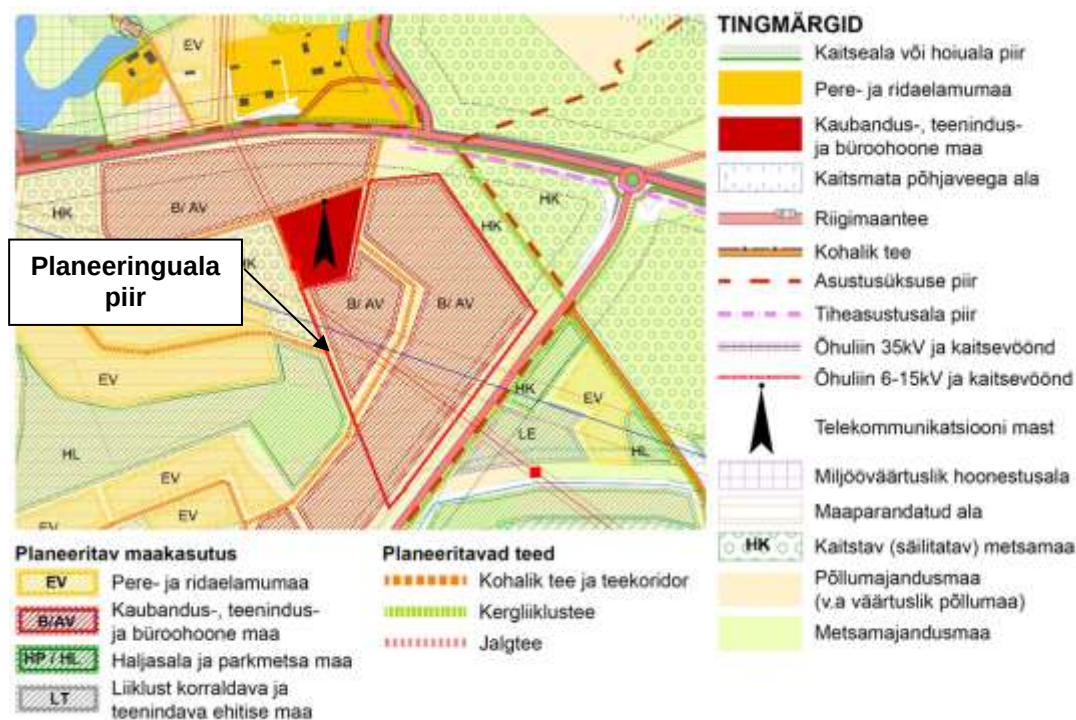
Kanguri kinnistu detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishooned on planeeritud olemevast krundist 2- ja 3-korruselised, kõrgusega 12,0 kuni 14,0 m. Hooned on kavandatud lame- ja madalakaldeliste katustega.

7. Planeeringu lahendus

7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga kavandatakse Kinguvälja maaüksuse jagamist 9ks äri- ja tootmismaade krundiks ja üheks transpordimaa krundiks juurdepääsutee tagamiseks.

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. 01.03.2011.a kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt järgitakse peamist maakasutussuunist ehk Kinguvälja maaüksuse maakasutuse juhtotstarbeks on määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa.



Kaart 1. Väljavõte Rapla valla kehtiva üldplaneeringu Alu-Rapla-Valtu tiheasustusalast kaardist.

Kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad kehtiva üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt valla arengut. Planeeringuala on sobiv äri- ja tootmishoonete rajamiseks, kuna paikneb nii Alu aleviku kui Rapla linna vahetus läheduses. Planeeringu realiseerimisel laiendatakse varemplaneeritud äri- ja tootmismaade piirkonda. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Detailplaneeringu realiseerimisel luuakse elukohalähedasi töökohti ja tuuakse teenused elumupiirkonna lähedale, mis annab võimaluse tarbida teenuseid lähipiirkonnas. Planeeringu realiseerimine võimaldab kasutusele võtta kvaliteetse ärimaa potentsiaaliga maaüksuse, millel on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs riigitee nr 20125 Rapla ümbersõit, mis viib 20141 Rapla-Varbola tee. Jalgsi ja jalgrattaga liiklemiseks on ette nähtud ühendus olemasoleva jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga.

Veega varustamine ja kanalisatsiooni ärajuhtimine on planeeritud keskkonda hoidvalt ühisvee- ja kanalisatsioonitorustiku baasil. Käesoleval hetkel ei ole piirkonnas piisavalt tuletõrjevõetukohti. Planeeringuga on ette nähtud uus tuletõrjevõetukoht, mis parandab

tuleohutuse olukorda ka lähipiirkonna hoonetel ja seega muutub lähiala turvalisemaks elukeskkonnaks.

Planeeritud äri- ja tootmiskruntide rajamisel on arvestatud nende sobivust ümbruskonda ja haakumist varemplaneeritud äri- ja tootmismaadega. Kavandatud tegevusega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega mitteomast krundistruktuuri, kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt.

7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 10 krunti:

- 9 äri- ja tootmismaa krunti suurustega 6701 m² kuni 10900 m²
- üks transpordimaa krunt suurusega 10172 m².

Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik piirnevaid krunte POS 1 ja POS 2 ning POS 4 kuni POS 9 omavahel liita.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu- eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringujärgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 1	M 100%	Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK	88434 m ²	6852 m ²	-
POS 2		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		6701 m ²	-
POS 3		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		10900 m ²	-
POS 4		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		8724 m ²	-
POS 5		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		8259 m ²	-
POS 6		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		7682 m ²	-
POS 7		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		9836 m ²	-
POS 8		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		9921 m ²	-
POS 9		Ä 0-100%, T 100-0%/ ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, ÄA, TT, TL, TH, TK		9598 m ²	-

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu- eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringujärgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 10		L 100% (LT 100%)		10172 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee

7.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigused on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 9 on lubatud ehitada kokku kuni 4 hoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 9 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 kuni POS 9 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12111 Hotell, hotell, külalistemaja
- 12121 Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone
- 12123 Hostel
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12317 Oksjoni-, turu- või näitusehall
- 12319 Muu kaubandushoone
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone

- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12519 Muu tööstushoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12525 Külkhoone
- 12529 Muu laohoone
- 23051 Toiduainetööstuse rajatis
- 23052 Ehitismaterjalide ja -toodete tööstuse rajatis
- 23053 Kergetööstuse rajatis
- 23054 Puidutööstuse rajatis
- 23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis
- 23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis.

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarbest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Nimetatud äri- ja tootmisehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes toitlustamiseks mõeldud hooneid, nt toiduainete laohoone. Teiste kasutusotstarvete puhul on sõltuvalt ettevõtte spetsiifikast (sh konkreetne toodetav toode ja kasutatav tooraine, tootmismahud, kasutatav tehnoloogia) võimalik kaasnev negatiivne keskkonnamõju. Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kruntide kavandatav tootmis- ja äritegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid. Kuivõrd planeeringualale on kavandatud lai funktsioonide valik, peab arendaja arvestama lisaks konkreetse tegevusega kaasneda võiva keskkonnamõju kaalumisele ka **muude asiakohaste mõjude kaalumise vajadusega**.

Hoonete projekteerimisel kruntidele tuleb arvestada, et väga suure vee- ja kanalisatsioonivajadusega hooneid alale rajada ei ole võimalik, sest seda ei võimalda veeressurss puurkaevus ega piirkonda teenindava reoveepuhasti puhastusvõimsus.

7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga. Hoone projekteerimisel arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv ja kaasaegne.

- Kruntidel POS 1, POS 2 ja POS 3 on soovitatav kõrgemad hoonemahud projekteerida riigiteest kaugemale ja madalamad hooneosad riigitee poole, et visuaalselt vähendada hoonete kõrgust riigiteelt vaadates.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja ajas vastupidavad.
- Kruntidele projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
Katuseharja kulgemise suund	Tänavaga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Lame-, kald- ja viilkatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjal jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, metall, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 1,0 m maapinnast

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- **Kruntide POS 1 kuni POS 9 piirile** (v.a. kraavidega piirnevas osas) **on lubatud rajada kuni 2,0 m kõrgune võrkpaneelaed**. Kraavidega piirnevas osa tuleb piirdeaed paigaldada 2,0 m kaugusele kraavi servast. Lubatud on kasutada ka võrkaia lahendusi (sh võrkpaneelaeda) või võrkaeda (sh võrkpaneelaeda) koos hekkide mahuga.
- Üldplaneeringu kohaselt võib piirdeaedu ja –hekke rajada teekatte äärest **minimaalselt 2 m kaugusele**.

7.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suuremad hoonestusalad lubavad vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.9.

Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel (nt suurema hoone või kompleksi ehitamise eesmärgil) on võimalik liita omavahel planeeritud äri- ja tootmismaa krunte (POS 1 ja POS 2 ning POS 4 kuni POS 9). Sel eesmärgil on hoonestusalad näidatud kruntidel POS 1 ja POS 2, POS 4 kuni POS 9 üle kruntide piiride, kuid ehitusjoon läheb seestpoolt piiri. Viimane kehtib juhul, kui naaberkruntidel on eraldi valdajad ja ehitus krundi piirini ei ole kooskõlastatud. Kui aga kaks krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on jäetud võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga näidatud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud.

Kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonete (nt prügimaja, jalgrataste varjualune jms) püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Antud hoonete asukoht peab haakuma teiste hoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale ulatub riigitee nr 20125 Rapla ümbersõit tee kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Tee kaitsevööndisse hoonestust kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lähtutud on Transpordiameti 2022.a juhisest „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramise juhend“ punktist 3, joonis 2, tabel 3 ja tabel 4.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Transpordiametiga ja arvestatud Transpordiameti poolt 19.09.2023 saadetud seisukohtade täpsustamise kirjaga. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeringuala kruntide juurdepääsuks on planeeritud uus ristmik 20125 Rapla ümbersõit teelt, olemasolev mahasõit riigiteelt on ette nähtud likvideerida. Kavandatavast ristmikust on planeeritud tee, mis põhjasuunas lõpeb 24,0 meetrise läbimõõduga ümberpööramiseks kohaga ning lõunasuunas on perspektiivis ette nähtud ühendada varemkehtestatud Kanguri kinnistu detailplaneeringuga planeeritud teega. Planeeritud tänava koridor on 18,0 meetri laiune ning planeeritud kõvakattega sõidutee on 6,5 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on kavandatud 3,0 meetri laiune kraav ja teisele poole haljasriba. Tänavakoridor ja ümberpööramiskoht on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Planeeritud sõidutee täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Jalgsi ja

jalgrattaga liiklemiseks on ette nähtud planeeringuala idaossa kergliiklustee, mis on ette nähtud ühendada olemasoleva jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga.

Parkimine tuleb lahendada kruntidesiseselt, riigiteel ning planeeritud teel parkimist ja tagurdamist ette ei nähta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. **Kruntide POS 1 kuni POS 9 äripindade kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine krundiseseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.** Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone suletud brutopindalale, töötajate arvule ja kasutusotstarbele/vetele. Parkimisalade edasisel projekteerimisel arvestada sh Ehitusseadustiku §65¹ lg 7-ga, mis reguleerib elektriauto laadimistaristut.

Tabel 3. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/60</i>
<i>Tööstusettevõtte, ladu</i>	<i>1/150</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/50</i>
<i>Teenindusjaam, tankla</i>	<i>1/20</i>
<i>Hotell</i>	<i>1/100</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/120</i>

Märkused:

- Projektis leitakse äripindade parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.
- Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.
- **Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.**

7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on illustratiivne ja täpsustub projekti staadiumis. Ehitusprojekti koosseisus **tuleb koostada haljastus- või maastikuarhitektuurne ehitusprojekt.**

Planeeringuala haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Ala peab olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 10% krundi pindalast. Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 5% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Kuigi planeeringuala piirneb suures osa üldplaneeringujärgse kaitstava metsamaaga või haljasala ja parkmetsa

maaga, siis vastavalt üldplaneeringule on tootmismaal kohustus vähemalt 10% planeeritud tootmisalast haljastada - eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid on kruntidel soovitatav kõrghaljastust kasutada planeeringuala piiri äärsetel aladel, et vähendada visuaalset mõju ümbritsevale alale. Kruntidel POS 1, POS 2 ja POS 3 visuaalse mõju vähendamiseks näha ette haljastus ka riigiteepoolsele krundi küljele.

- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul. Üldplaneeringu kohaselt võib hekke rajada teekatte äärest **minimaalselt 2 m kaugusele**. Parkimisala vahetus läheduses kasutada soolatomisele vastupidavaid liike.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega, vertikaalplaneerimisel ei ole soovitatav tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

7.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

7.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse lahendus on koostatud vastavalt Rapla Vesi AS poolt 20.09.2023 väljastatud ettepanekutele Kalevi küla Kinguvälja detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks nr 1-8/164.

Detailplaneeringuala kruntidele veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale veetorustik, mis on ette nähtud ühendada Alu tee olemasoleva Rapla Vesi AS ühisveetorustikuga. Liitumispunkt asub planeeringualast ida suunas, 6692003 Alu tee L5 maaüksusel. Täpne veevarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Esialgne arvutuslik veetarve ja reoveehulk on 1-3 m³/ööpäevas 1 krundi kohta ehk 9-27 m³/ööpäevas kogu planeeringualal kokku.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 1 alusel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 20 l/s 3 h jooksul ehk 216 m³ (arvestatud ehitise põlemiskoormus on 600 kuni 1200 MJ/m²). Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel (joonis 5 esitatud planeeritud tuletõrje veevõtukoha kuivhüdrandi mõjupiirkond 200 m). Sama määruse § 7 lg 5 kui ehitise on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel (vt esitatud joonisel 5). Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega.

Krundile POS 9 on planeeritud tee äärde tuletõrje veevõtukoht koos kuivhüdrandiga (maa-alused mahutid). Mahuti täpne mahutavus määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivale seadusandlusele ja eelpool toodud nõuetele. Mahutite täitmist ei tohi planeerida veevõrgu baasil. Hoonete põlemiskoormus ja vajalik kustutusvee normvooluhulk täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Juhul kui hoone põlemiskoormus on suurem kui 1200 MJ/m², siis tuleb vastavale krundile projekteerimisel näha ette vajadusel täiendav tuletõrjeveemahuti, mis tagab puuduva osa tulekustutusveest.

7.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt Rapla Vesi AS poolt 20.09.2023 väljastatud ettepanekutele Kalevi küla Kinguvälja detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks nr 1-8/164. Esialgne arvutuslik reoveehulk on 1-3 m³/ööpäevas 1 krundi kohta ehk 9-27 m³/ööpäevas kogu planeeringualal kokku.

Detailplaneeringuala kruntide reovesi on planeeritud juhtida tänava maa-alale kavandatud kanalisatsioonitorustikku, mis on ette nähtud ühendada Alu tee olemasoleva Rapla Vesi AS ühiskanalisatsioonitorustikuga. Liitumispunkt asub planeeringualast ida suunas, 6692003 Alu tee L5 maaüksusel (vt täpsemalt joonis 5). Planeeringuala reovee juhtimiseks survekanalisatsioonitorustikku on kavandatud planeeringuala keskossa reovee ülepumpla. Planeeritud reoveepumpla kuja on 20 meetrit (alus: Keskkonnaministri määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1). Täpne kanalisatsioonilahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeritud kraavid on joonistele kantud Meliorek OÜ poolt veebruar 2024. a. koostatud Sikeldi-Alu1 ja Sikeldi-Alu2 maaparandusehitiste Kinguvälja kinnistu rekonstrueerimise projektile (töö nr 240101). Projekti koostamise eesmärgiks on anda Kinguvälja kinnistule kuivendussüsteemide rekonstrueerimise lahendus, mis võimaldaksid rajada kinnistule äri- ja tootmismaad, nii et see ei avaldaks kahjulikku mõju naaberkinnistutele.

Kinguvälja kinnistul moodustab kuivendusvõrgu savitorudrenaaž. Drenaažikollektoriteks on savitorud läbimõõduga 75 kuni 150 mm. Drenaažisüsteemid nr 1 kuni 5 (vt esitatud joonisel 4) paiknevad tervikuna Kinguvälja kinnistul. Rekonstrueerimistöödega on ettenähtud süsteemidel nr 6 ja 7 Kaagamäe (kü tunnus 66904:001:0066) kinnistu poolsed drenaažitorustikud Kinguvälja kinnistul sulgeda pinnasetihedalt (vt joonis 4). Eelnimetatud töö tulemusel jäävad tööst välja Kinguvälja kinnistul paiknevad drenaažisüsteemid. Kinguvälja maaüksuse veevastuvõtjaks on kinnistu põhja ja lõuna servas olev eesvool Sikeldi-Alu1, mis suubub Vigala jõkke. Eesvool toimib veejuhtmena rahuldaval tasemel ning rekonstrueerimistööd pole eesvoolul ette nähtud.

Detailplaneeringualale on planeeritava tee äärde kavandatud kuivenduskraavid, lisaks on planeeritud kuivenduskraav ka Kingumasti kinnistu piiri äärde. Uued kraavid on ettenähtud suunata Kinguvälja maaüksuse põhjaosas asuvasse olemasolevasse Sikeldi Alu1 maaparandussüsteemi eesvoolu. Uute kraavide kaevamine, mis jääb Kinguvälja kinnistu piiridele, teostatakse Kinguvälja kinnistu poolt. Planeeritava kuivenduskraavide põhja laiuseks on arvestatud $b=0,4$ m, nõlvuseks 1:1,75, kraavide keskmine sügavus on $h=0,8$ m (arvestatud olemasolevast maapinnast) ning lang 0,5 ‰.

Planeeritavate kruntide mahasõitude alla on ettenähtud rajada truubid läbimõõduga D400 mm. Truupide täpne asukoht pannakse paika hoone ehitusprojektis, lähtuvalt äri/tootmismaa spetsiifikast ja hoonete paiknemise lahendusest. Truubid on projekteeritud piki kaldega 10 ‰. Truubi paigaldamisel tuleb juhendada tootja poolt antavatest tehnilistest tingimustest ning juhustest. Truubi paigaldamiseks kaevatud kaevik peab olema külgedelt kerge kaldega, et vältida pinnase varisemist kaeviku põhja ning hilisemaid deformatsioone katte pinnal.

Põllumajandus- ja Toiduamet on 05.10.2023 on kirjaga nr 6.2-2/43029 väljastanud maakorraldustoimingu ja maa sihtotstarbe muutmise kooskõlastuse otsuse.

Äri- ja tootmishoonete ning neid teenindava taristu rajamisel tagada maaparandussüsteemi Sikeldi-Alu1 eesvoolu korrashoid ja toimimisvõime (MaaParS § 48). Kui ehituse käigus saab eesvool kahjustada, tuleb see taastada. Tööd teha maaparandusseadusest ja sellega kehtestatud määrustest tulenevate nõuete kohaselt (MaaParS § 46 lg 1, § 44 lg 5, ehitusseadustik § 11). Eesvoolu kaitsevööndis on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks (MaaParS § 48).

Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: MaaParS § 48). Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Põllumajandusametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal (MaaParS §53 lg 1).

Maaparandusehitise rekonstrueerimistööd teostada planeeringualal vastavalt Meliorek OÜ poolt veebruar 2024. a. koostatud Sikeldi-Alu1 ja Sikeldi-Alu2 maaparandusehitiste Kinguvälja kinnistu rekonstrueerimise projektile (töö nr 240101).

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Kruntide sademevesi on ette nähtud juhtida planeeritud kraavide kaudu Sikeldi-Alu1 eesvoolukraavi. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga, tagada tuleb sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

7.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 459509.

Planeeringuala lõunapoolsesse keskossa POS 9 krundi lõunanurga juurde teemaa koosseisu on planeeritud uus komplektalajaam, kus on tagatud alajaama teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga RAPLASUVE-2:RAP fiidril asuvast keskpinge õhuliini mastist M29.

Planeeritud alajaamast on uutele objektidele planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide

liitumiskilpidest objektideni on ette nähtud maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Planeeritavale teealale on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeritud tänava maa-alale (krunt POS 10) on ette nähtud rajada tänavavalgustus. Kruuntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.10.4. Soojavarustus

Kruuntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud hoone seina ja katuse tasapinnal, samuti maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.10.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 17.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38330801. Planeeringuala kagupiiri läheduses kulgeb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluv sidetrass, millest lähtuvalt on planeeritud põhitrassi ehitus detailplaneeringu kruuntide sidevarustuse tagamiseks. Igale kruundile on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Kasutada vastavalt vajadusele KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

7.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Tööde käigus tuleb vältida eesvoolukraavi vee reostumist, veekogu risustamist ning maastiku ökoloogilise mitmekesisuse vähenemist. Tööde teostamisel tuleb vältida keskkonnariske ja

viia läbi ehitustöid selliselt, mis avaldab minimaalset võimalikku mõju ümbritsevale keskkonnale. Ehitustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse. Veekaitsevööndis tööde teostamisel tuleb rakendada ohutusmeetmeid, et vältida pinnase kahjustamist, erosiooni või hajuheite tekitamist. Tööde planeerimisel ja teostamisel veekaitsevööndis tuleb juhinduda veeseaduse §-dest 118-121.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasel. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida kraavi ja pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute töökohtade ja teenuste lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike elanike arv. Piirkond muutub atraktiivsemaks ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike ja töökohtade lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kuna lähimad hooned paiknevad planeeringualast kaugemal üle riigitee, siis eeldatav mõju on väike ja kuna tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- Läbi POS 2, POS 3, POS 7, POS 8 ja POS 9 kruntide kulgevale olemasolevale kesk- ja kõrgepinge elektriõhuliinile tehnovõrgu talumise servituut tehnovõrguvaldaja kasuks;
- POS 6 krundi põhjanurgas juurdepääsuservituut Kingumasti maaüksusele juurdepääsu tagamiseks.
- Kraavikalda maaüksusele kergliiklustee tarbeks juurdepääsuservituut. Üle Kraavikalda maaüksuse planeeritud vee- ja survekanalisatsioonitorustikule veejuhtimisservituut tehnovõrguvaldaja kasuks. Kraavikalda maaüksusele planeeritud perspektiivsele keskpinge maakaablile tehnovõrgu talumise servituut tehnovõrguvaldaja kasuks.

7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naaberkatastriüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordse omaniku poolt.

7.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Rapla Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee, parkimisala, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui kokku ei lepita teisti.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Rapla valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja servituutide kanded kinnisturaamatusse.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Riigitee ristmik peab olema valmis ehitatud ning Transpordiametile üle antud ning

olemasolev, riigitee km 0,269 asuv ristumiskoht suletud enne planeeringualal mistahes hoonele ehitusloa väljastamist või ehitusteatisel esitamist.

- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.
- Maaparandusehitise rekonstrueerimistööd (sh drenaažide sulgemine ja uute kraavide ehitus) vastavalt Meliorek OÜ poolt veebruar 2024. a. koostatud Sikeldi-Alu1 ja Sikeldi-Alu2 maaparandusehitiste Kinguvälja kinnistu rekonstrueerimise projektile (töö nr 240101) tuleb teostada enne planeeringualal mistahes hoonele ehitusloa väljastamist või ehitusteatisel esitamist.
- **Eesvoolukraavide toimimiseks vajalike tegevuste kavandamine ja vajadusel kraavide puhastamise või süvendamine on planeeringuga kavandatava taristu rajamise osa.**
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusloa või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud krundisiseseid tehnovõrgud, rajatud kõvakattega parkimisalad ja kõrghaljastus.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätetega.

Planeering viiakse ellu järgmises järjekorras:

- katastriüksuste moodustamine;
- detailplaneeringukohaste servituutide ja IKÕ seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
- rajatiste projekteerimine (sh teede, tehnovõrkude jms) ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
- rajatistele välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine;
- hoonete ja kinnistustest rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine;
- kinnistustest rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **AS Rapla Vesi**, Tarmo Ärmpalu 10.01.2025: üle vaatamise vastus saadetud meiliga (vt planeeringu lisad);
- **Telia Eesti AS**, Ervin Rinaldo 14.01.2025 projekti kooskõlastus nr 39398677: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Marge Kasenurm 15.01.2025 projekti kooskõlastus nr 9384974343: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Terviseamet**, menetlusgrupi juht Kristel Kallaste 28.01.2025 kooskõlastus kirjaga nr 9.3-1/25/398-2: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästekeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, peainspektor Tiiu Varik-Sau 07.02.2025 nr 7.2-3.4/769. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Transpordiamet**, planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Marje-Ly Rebas 09.02.2025 kooskõlastus kirjaga nr 7.2-2/25/22073-5: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Maa- ja Ruumiamet**, maaparanduse osakonna põhja büroo peaspetsialist-koordinaator Riho Võigemast 11.02.2025 kooskõlastus nr 6-3/25/856-3. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

Lisaks on tehtud koostööd:

- **Keskkonnaamet**, menetlusgrupi juht Helen Manguse 04.02.2025, **Keskkonnaamet loobus DP kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel** kirjaga nr 6-2/25/929-2: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).