



VALTU PROJEKT OÜ

Metsaääre tn 9, Kaarepere, Rapla maakond 79520

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

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.

23-08

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

Rapla Vallavalitsus



KOIDU-MÜNDI DETAILPLANEERING VALTU KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

PLANEERINGUTE ANDMEKOGU ID 30103162

Detailplaneeringu eskiisi koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Arhitekt (vastutav spetsialist)
Projekteerija

T. Kurisoo
P. Kivi
Ü. Krais

Kaarepere 2024

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4	Krundijaotusplaan
DP-5	Tehnovõrgud
DP-6	Illustratiivne joonis 1

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavolikogu otsus 28.märts 2024 nr 22 "Detailplaneeringu algatamine (Koidu-Mündi)".
 2. Rapla Vallavalitsuse teade 02.aprill 2024 nr 6-2768-11 "Detailplaneeringu algatamise teade (Koidu-Mündi detailplaneering)".
 3. Teadaanne "Detailplaneeringu algatamise teade" nr 2240011 Ametlikes Teadaannetes 03.04.2024.
 4. Teadaanne Rapla maakonna ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 03.04.2024 detailplaneeringu algatamisest.
 5. Teadaanne Rapla valla ajalehes "Rapla Teataja" aprill 2024 detailplaneeringu algatamisest.
-
- x. Rapla Vallavalitsuse teade .. "Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks.
 - x. Rapla Vallavolikogu otsus .. nr .. "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine".
 - x. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest.
 - x. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sonumid .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest.
 - x. Teade valla kodulehel DP avaliku väljapaneku korraldamisest.
 - x. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll ...
 - x. Rapla Vallavolikogu otsus .. nr .. "Detailplaneeringu kehtestamine".
 - x. Teadaanne "Detailplaneeringu kehtestamise teade" nr .. Ametlikes Teadaannetes .
 - x. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sõnumid .. detailplaneeringu kehtestamisest.
 - x. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" .. detailplaneeringu kehtestamisest.

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

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi poolt 20.05.2024 väljastatud "Tehnilised tingimused nr 472959".

III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÖLASTUSED

1. Terviseamet - Kiri 16.11.2023 nr 9.3-1/23/7945-2, algatamise-eelne seisukoht.
 2. Maa-amet - Kiri 16.11.2023 nr 6-3/23/16570-2, algatamise-eelne seisukoht.
 3. Põllumajandus- ja Toiduamet - Kiri 16.11.2023 nr 6.2-6/10131-1, algatamise-eelne seisukoht.
 4. Keskkonnaamet - Kiri 24.11.2023 nr 6-2/23/23065-2, algatamise-eelne seisukoht.
 5. Transpordiamet – Kiri 29.11.2023 nr 7.2-2/23/23825-1, algatamise-eelne seisukoht.
 6. Põllumajandus- ja Toiduamet -Kiri 16.04.2024 nr 6.2-6/2746-1.
 7. Transpordiamet – e-kiri 23.08.2024 nr 7.2-2/24/23825-3, puudub puutumus detailplaneeringuga.
 8. Terviseamet – kiri 26.08.2024 nr 9.3-1/24/7945-2, kooskõlastus.
 9. Põllumajandus- ja toiduameti 28.08.2024 nr 6.2/6420-1, kooskõlastus.
 10. Keskkonnaamet – kiri 09.09.2024 nr 6-2/24/6632-3, loobub kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel.
 11. Regionaal- ja põllumajandusministeerium – kiri 16.09.2024 nr 14-3/3/3382-4, seisukoht.
 12. Elektrilevi OÜ kooskõlastus 01.10.2024 nr 9300908747.
 13. Päästeameti Lääne päästkeskuse kooskõlastus 7.2-3.46654-1 06.11.2024.
- * Terviseameti 16.11.2023 kirjaga nr 9.3-1/23/7945-2 anti teada ettepanekute ja vastuväidete puudumisest detailplaneeringu algatamise kavatsusele.
- Põllumajandus- ja Toiduameti 16. novembri 2023 kirjaga nr 6.2-6/10131-1 anti teada, et kavandatavate tegevuste kohta ei ole ettepanekuid ega vastuväiteid.
- Maa-ameti 16. novembri 2023 kirjaga nr 6-3/23/16570-2 anti teada, et puutumuse puudumise tõttu Maa-ameti haldusalaga jäetakse seisukoht andmata.
- Transpordiameti 29. novembri 2023 kirjaga nr 7.2-2/23/23825-1 anti teada, et puutumuse puudumise tõttu Transpordiameti haldusalaga jäetakse seisukoht andmata.

III- IV FOTOD

1. Fotod planeeringualast kevad 2024.

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. Geodeetiline alusplaan G533_Koidu_Topo, Geoalus OÜ.
2. Geodeetilise mõõdistuse seletuskiri 23-G533, Geoalus OÜ.
3. Puurkaevu asukoha kooskõlastus (Mündi).

SELETUSKIRI

Sisukord

1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5 Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	7
6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	7
7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine.....	8
8 Kavandatav tegevus.....	8
8.1 Üldosa.....	8
8.2 Krundijaotus.....	9
8.3 Nõuded hoonestusalale.....	10
8.4 Krundi ehitusõigus.....	10
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	11
8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	11
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	14
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	14
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	14
8.10.1 Veevarustus.....	14
8.10.2 Tulekustutusvesi.....	15
8.10.3 Kanalisatsioon.....	15
8.10.4 Sademeveed.....	15
8.10.5 Soojavarustus.....	15
8.10.6 Elektrivarustus.....	15
8.10.7 Telekommunikatsioon.....	16
8.10.8 Trasside kaitsevööndid.....	16
8.11 Kaitstavad objektid.....	17
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	17
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud.....	17
8.12.2 Haljastus ja heakord.....	17
8.12.3 Jäätmemajandus.....	18
8.12.4 Vertikaalplaneering.....	18
8.13 Inimeste heaolu ja tervis.....	18
8.14 Maastikuilme.....	18
8.15 Tuleohutuse tagamine.....	18
Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	18
8.16 Servituutide seadmise vajadus.....	19
8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	20
8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	20
9 Nõuded ehitusprojektidele.....	20
10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	21

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;
 - Planeerimiseseadus, vastu võetud 26.01.2015;
 - Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 12.01.2024);
 - Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
 - Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
 - Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“;
 - 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) „Veevõtukoha 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 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
 - Terviseamet - Kiri 16.11.2023 nr 9.3-1/23/7945-2, algatamise-eelne seisukoht;
 - Maa-amet - Kiri 16.11.2023 nr 6-3/23/16570-2, algatamise-eelne seisukoht;
 - Põllumajandus- ja Toiduamet - Kiri 16.11.2023 nr 6.2-6/10131-1, algatamise-eelne seisukoht;
 - Keskkonnaamet - Kiri 24.11.2023 nr 6-2/23/23065-2, algatamise-eelne seisukoht;
 - Transpordiamet – Kiri 29.11.2023 nr 7.2-2/23/23825-1, algatamise-eelne seisukoht;
 - Põllumajandus- ja Toiduamet -Kiri 16.04.2024 nr 6.2-6/2746-1;
 - Keskkonnaamet – kiri 09.09.2024 nr 6-2/24/6632-3, loobub kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel;
 - Regionaal- ja põllumajandusministeerium – kiri 16.09.2024 nr 14-3/3/3382-4, seisukoht.
- * Terviseameti 16.11.2023 kirjaga nr 9.3-1/23/7945-2 anti teada ettepanekute ja vastuväidete puudumisest detailplaneeringu algatamise kavatsusele.
- Põllumajandus- ja Toiduameti 16. novembri 2023 kirjaga nr 6.2-6/10131-1 anti teada, et kavandatavate tegevuste kohta ei ole ettepanekuid ega vastuväiteid.
- Maa-ameti 16. novembri 2023 kirjaga nr 6-3/23/16570-2 anti teada, et puutumuse puudumise tõttu Maa-ameti haldusalaga jäetakse seisukoht andmata.
- Transpordiameti 29. novembri 2023 kirjaga nr 7.2-2/23/23825-1 anti teada, et puutumuse puudumise tõttu Transpordiameti haldusalaga jäetakse seisukoht andmata.
- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Geoalus OÜ (Mtr registreering: EEG000533 Kutsetunnistus 164285 v.a. 30.11.2020 a. Mart Kalm, Geodeet 6) poolt 2023. aasta novembrikuus koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr.23-G533). Töö teostaja Janar Jõgimaa.

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitasid eraisikud.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Kuni 6 üksikelumumaa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoone suurimad lubatud ehitusalune pind, hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus); ehitise olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad;
- Kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal;
- Nähakse ette nõuetekohase tulekustutusveevõtukoha rajamine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Rapla vallas Valtu külas. Koidu kinnistu suuruseks on 88 755 m², maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%. Mündi kinnistu suuruseks on 4003 m², maakasutuse sihtotstarbeks on Maa-ametis märgitud samuti maatulundusmaa 100%. Planeeringuala suuruseks on 92 758 m² (seisuga 08.04.2024).

Juurdepääs alale on Viljandi maanteelt mahasõiduga Valtu-Väljataguse L2 tee, kaugus Viljandi maanteest ligikaudu 1 km. Avaliku kasutusega Valtu-Väljataguse tee L2 läbib Koidu kinnistut.

Koidu kinnistu õuealal paikneb elamu koos kõrvalhoonetega, Mündi kinnistul olev elamu on püstitamisel. Ala, kuhu on planeeritud uued elamukrundid, paikneb Valtu-Väljataguse tee ääres ning on hoonestamata. Planeeritava elamuala pikkus teeäärsel lõigul on ligikaudu 350 m ning laius lõuna suunas 80 m.

Maaüksusel ei ole teada kaitstavate liikide, kultuuriväärtuste või pärandkultuuriobjektide esinemist.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Koidu ja selle sees paikneva Mündi maaüksustest koosneva ala ligikaudsed mõõdud on 420 x 280 m.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- kirdes: Puusepa (66904:002:0252) 100% maatulundusmaa;
- idas: Õunaussi (66904:001:0749) 100% maatulundusmaa;
6690008 Valtu-Väljataguse tee L2 (66901:001:0643) 100% transpordimaa;
- kagunurgas: Ottovälja (66901:001:0748) 100% maatulundusmaa;
- lõunas: Lagedi (66904:002:0270) 100% maatulundusmaa;
- läänes: Vahastu metskond 38 (29201:001:1130) 100% maatulundusmaa;
- põhjas: 6690011 Vanaraudtee L4 (66901:001:0811) 100% transpordimaa.

Planeeringuala paikneb hajaasustuses endise Virtsu raudtee ääres, läände jääb metsamassiiv, ida poole jäävad põllumaad, kaugemale õunaaed ja suur päikesepaneelide park. Lagedi ja Koidu kinnistutel on vanemad elamud koos kõrvalhoonetega, Mündi kinnistul on püstitamisel uusehitusena üksikelamu. Endise sovhoosi õunapuuaiatee äärne ala, kuhu on planeeritud elamukrundid, on hoonestamata ning olnud aastaid söötis ning võsastunud.

Läheduses paiknevates Juula ja Väljataguse külas paiknevad üksikelamud koos kõrvalhoonetega, vanemad hooned endistes talukohtades, uuemad ridamisi olemasolevate teede ääres.

1 km pikkune juurdepääsutee on Viljandi maanteelt. Kaugemal, üle 15 Tallinn-Rapla-

Türi maantee paikneb Valtu küla tiheasustusala. Planeeringuala põhjapiir külgneb vana Virtsu raudteega (6690011 Vanaraudtee L4 (66901:001:0811)), endist raudteetammi kasutatakse kergliikluseks 2 km kaugusel asuva Rapla linnani.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

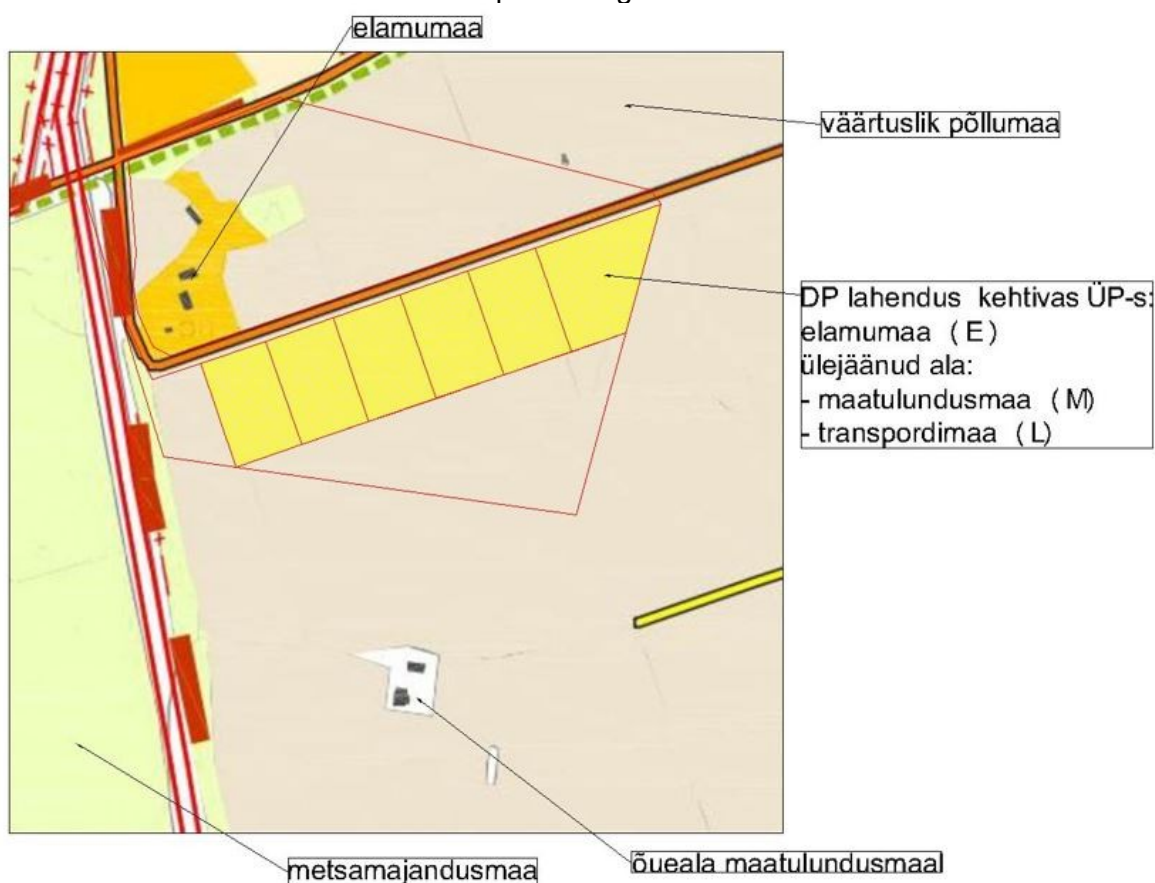
Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi on kehtivad kitsendused seotud olemasolevate elektriliinidega: Koidu kinnistu läänepoolses osas on ligikaudu 130 m pikkuses ja kuni 10 m laiuses keskpinge (1 kV.. 20 kV) õhuliini kaitsevöönd. Koidu kinnistul paikneb kuni 1 kV õhuliin ja selle kaitsevöönd (Vana-Virtsu raudteest kuni Koidu kinnistu elamu õealale) ning 0,4 kV maakaabelliin ja selle kaitsevöönd (Koidu kinnistu elamu õealalt kuni Müni kinnistu põhjapoolse piirini).

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

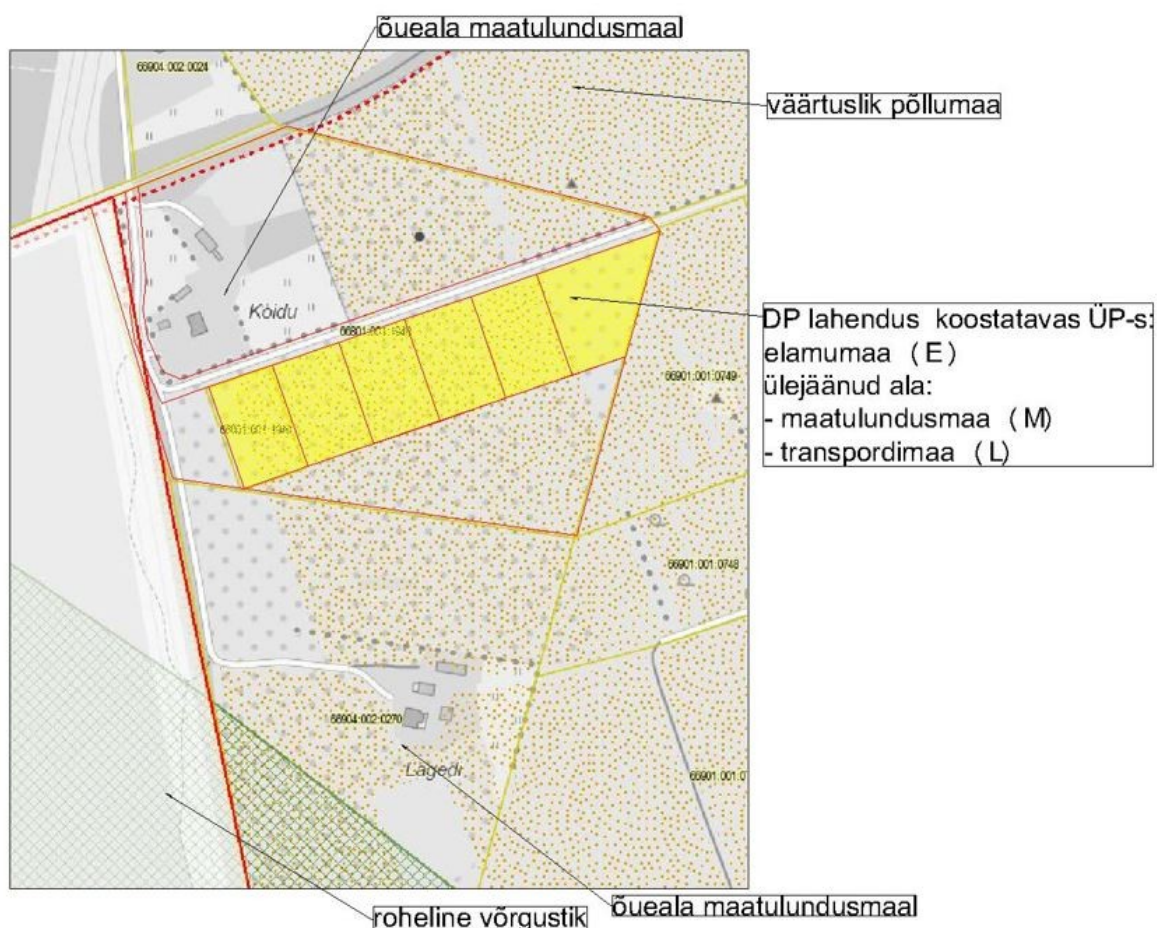
Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) asub Koidu maaüksus hajaasustusalal ja on osaliselt pere- ja ridaelamumaa, osaliselt väärtusliku põllumaa juhtotstarbega.

Rapla valla koostatavas üldplaneeringus (algatatud Rapla Vallavolikogu 18.10.2018.a otsusega nr 114), mida ei ole detailplaneeringu algatamise ajaks kehtestatud, ei ole hajaasustusaladele üldjuhul juhtotstarbeid määratud. Ligikaudu pooles ulatuses näeb üldplaneering ala väärtusliku põllumaana. Üldplaneeringu kohaselt võib hajaasustusse elamuid rajada. Elamute kavandamine põllumajanduslikus kasutuses mitteolevale põllumajandusmaale ei kujuta endast üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringuid.



Skeem 1- detailplaneeringu lahendus kehtival üldplaneeringu kaardil



Skeem 2- Detailplaneeringu lahendus koostataval üldplaneeringu kaardil

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks vajadus puudub.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Koidu maaüksuse senist sihtotstarvet 100% maatulundusmaa umbes kolmandiku ulatuses elamumaa sihtotstarbega maaks, kuhu on planeeritud 5 uut elamukrunti lisaks Mündi maaüksusele, mis on varasemalt eraldatud Koidu maaüksusest. Planeeringuala läbivale avaliku kasutusega Valtu-Väljataguse teele moodustatakse eraldi krunt, mille kasutamise sihtotstarve on transpordimaa.

Tee ja metsamassiivi vahel olevale alale, osale lõunapoolsest alast ning Koidu elamut ümbritsevale alale soovitakse jätta maatulundusmaa sihtotstarve, millel osaliselt jätkub põllumajanduslik tegevus, osaliselt jääb maa looduslikuks haljasmaaks.

Arendaja sooviks on rajada väike kogukonnaküla, mis oleks piisavalt lähedal Rapla linnale – kaugus ühistranspordipeatusest 1 km, lähim kauplus 2 km. Privaatsuse saavutamiseks soovitakse krundid jätta piisavalt suured (4000...6400 m²). Kogukonna kasutusse jäävad ühisalad nähakse ette planeeritud elamualast läände jääval maatulundusmaal (looduslikul haljasmaal krundil nr.3).

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevatest kinnistutest, vt. ka p.3:

Koidu

Katastritunnus 66801:001:1948

Sihtnumber: 79531

Valtu küla Rapla vald Rapla maakond

Maatulundusmaa 100%

Pindala 88 755 m²

Haritav maa 65 764 m², looduslik rohumaa 7174 m², metsamaa 4266 m², õuемаа 6790 m², muu maa 4761 m²

Mündi

Katastritunnus 66801:001:1949

Sihtnumber: 79531

Valtu küla Rapla vald Rapla maakond

Maatulundusmaa 100%

Pindala 4003 m²

Haritav maa 4003 m²

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 (Koidu)	37 945 m ²	Ei muudeta	Maatulundusmaa M 100% (011)
Krunt nr.2	17 107 m ²	Ei muudeta	Maatulundusmaa M 100% (011)
Krunt nr.3	5 085 m ²	Looduslik haljasmaa HL 100%	Maatulundusmaa M 100% (011)
Krunt nr.4	6 413 m ²	Tee ja tänava maa LT 100%	Transpordimaa T 100% (007)
Krunt nr.5	4 155 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.6	4 160 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.7	4 160 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.8	4 160 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)

Krunt nr.9	5 570 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.10 (Mündi)	4 003 m ² (krundi piire ei muudeta)	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)

Planeeringuala suuruseks on 92 758 m² (Maa-ameti andmetel Koidu 88755 m² ja Mündi 4003 m²). Maa-ameti kõlvikute kaardi järgi on olemasoleva Koidu kinnistu õuemaaks (ehk elamut ümbritsevaks maaks) 6790 m² ning muuks maaks on loetud 4761 m², ülejäänud on haritav maa 65764 m², looduslik rohumaa 7174 m² ja metsamaa 4266 m².

Detailplaneeringuga jagatakse ala:

6 elamukrunti (sh. olemasolev Mündi katastriüksus) kogupindalaga 26 208 m² (~28% planeeringualast),

1 transpordimaa krunt pindalaga 6413 m² (~7% planeeringualast).

3 maatulundusmaa krunti kogupindalaga, Koidu elamu ümber olev ala pindalaga 37 945 m² ja elamumaadest lõunasse jääv ala 17 107 m², transpordimaast ja Mündi kinnistust läänepoolse jääv ala 5085 m². Maatulundusmaade kogupindala 60137 m² (~65% planeeringualast).

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

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

Planeeringus nähakse ette, et teepoolisel lõigul on ehituskeeluala laiuseks 6 m, kinnistute idapoolisel küljel 4 m ja läänepoolisel küljel 10 m. Põhijoonisel on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine planeeritud elamukruntidel.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoonete, elamu ja abihoone ning krundisisese tee asukohad on tinglikud. Hoone ehitusprojektis tuleb arvestada planeeritud puurkaevule 10 m laiuse hooldusala tagamisega. Puurkaevust 10 + 50 m ulatusega alal ei ole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine. Reovee biopuhastile tuleb tagada juurdepääs paakautoga. Põhihoone sissepääs ei tohi olla päästeauto manööverdusala kaugemal kui 50 m.

8.4 Krundi ehitusõigus

Planeeritud elamukruntidel nähakse ette ühe põhihoone (üksikelamu, ehitise kasutamise otstarbe kood 11101) ja 3 abihoonet (elamu abihoone, ehitise kasutamise otstarbe kood 12744) ehitamine. Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 400 m², mis moodustab 7..10% planeeritud krundi pindalast.

Koidu krundil paikneb elamu koos kõrvalhoonetega. Kuna krundil saab jätkuda ka põllumajanduslik tegevus, mille tarbeks võib olla vajalik ka uute majandusabihoonete rajamine, võib koos planeeritavate hoonetega ehitisealuseks pinnaks olla kuni 1000 m², mis moodustab krundi pinnast 3%.

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine keskkonda.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis, palk, krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Hooned on lubatud ehitada viilkatusega, katusekalde vahemik 15 ja 45°, maksimaalne katuseharja kõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Elamu abihooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada vörk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Planeerimisalaseks alusmaterjaliks on Rapla valla üldplaneering aastani 2025, mis kehtestati 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 44. Uue üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92 (detailplaneeringu koostamise ajal ei ole üldplaneeringut kehtestatud).

Näitajaid võrreldakse Rapla Valla Üldplaneeringu (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr.6) seletuskirja p. 5.2 Elamualad, p.5.3 Tiheasustuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded ja seletuskirja p. 5.4 Arendustegevus Rapla valla haja-asustusaladel.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue katastriüksuse pindala	- Üldjuhul ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 ha. Erandjuhtudel võib väiksemaks jagamine toimuda detailplaneeringu alusel, kui jagamise tulemusel on tekkimas hoonestusõigusega ja	Elamumaa krundid 4003 ...5570 m ²

	<p>kompaktse hoonestuse tunnustusega asum.</p> <p>- Hajaasustuses paiknevatel kompaktse hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem, kui 2000 m².</p>	
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	<p>Krundil nr.1: ol.olev</p> <p>Kruntidel nr.5...10:</p> <p>Põhihoone- üksikelamu 9 m</p>
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	<p>Krundil nr.1 (olemasoleva Koidu mü hooned):</p> <p>1 põhihoone (elamu) ja</p> <p>6 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet);</p> <p>Kruntidel nr.5..10:</p> <p>1 põhihoone (elamu) ja</p> <p>3 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)</p>
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest, eelistada viilkatuseid. Ühe hooneteansambli ehitiste juures ühtne katusekalle	<p>Krundil nr.1 (olemasoleva Koidu mü hooned):</p> <p>viilkatused;</p> <p>Kruntidel nr.5...10</p> <p>viilkatused</p>
Lubatud ehitismaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest, puithoonete piirkonnas eelistada puithoonete rajamist	Naturaalsed viimistlusmaterjalid – puit, kivi, krohv
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik	Elamute vahekaugus 30 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitisealune pind elamumaal	-	<p>Krundil nr.1 (olemasoleva Koidu krundi hooned):</p> <p>1000 m²</p> <p>Kruntidel nr.5...10:</p> <p>400 m²</p>
Suurim lubatud krundi	-	Krundil nr.1 (olemasoleva

täisehituse %		Koidu krunt): 3% Kruntidel nr.5...10: 7...10%
Piirdeaedade rajamine	Tagada piirdeaedade esteetiline sobivus keskkonda	Puitpiirded, võrkpiirded NB! Piirete rajamisel tagada nähtavus väljasõitudel teele, piirded peavad avanema krundi poole
Juurdepääs	-	Olemasolev juurdepääs olemasolevalt Valtu-Väljataguse teelt
Parkimine üksikalamukrundil	Lahendada oma krundi piires	2 sõiduautot oma krundi piires
Haljastus üksikalamukrundil	Arvestada loodusliku ümbrusega	Kõrghaljastus on soovitatav likvideerida vaid hoonete ohutuse tagamiseks, õuealadel on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie.
Lähedus ühistranspordile, kergliiklusteele, avalikele teenustele	Elamualade planeerimisel eelistada lähedust ühistranspordile, kergliiklusteele, avalikele teenustele	Bussipeatus 1 km, rongijaam 3 km, kergliiklustee 1 km, toidukauplus 2 km, lähim kool ja lasteaed 3,5 km
Kommunikatsioonid (teed, elektriliinid)	Kommunikatsioonid (teed, elektriliinid) oleksid võimalikult lühikesed	Olemasolev juurdepääsutee (Valtu-Väljataguse), elektriliini alguspunkt Koidu krundil
Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus	-	Küte (maasoojusküte, õhk-vee soojuspump) lokaalne, omapuhastid lokaalsed, veevarustus 5-le majapidamisele ühisest puurkaevust

Üldplaneeringus on üldjuhul minimaalne lubatud uue katastriüksuse pindala 2 ha. Erandjuhtudel võib väiksemaks jagamine toimuda detailplaneeringu alusel, kui jagamise tulemusel on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktses hoonestuses tunnistusega asum. Detailplaneeringuga kavandatakse 4000-6000 m² suurusega katastriüksuseid.

Kehtiva üldplaneeringu järgi elamute omavaheline minimaalne kaugus peab olema 100 m, detailplaneeringuga on kavandatud elamute omavaheliseks keskmiseks kauguseks 30 m.

Detailplaneeringu realiseerumisel tekib uus kompaktses hoonestuses ala ja see on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu kirjeldatud erandjuhtumiga. Elamute omavahelise kauguse suhtes pole üldplaneeringus mõõndust tehtud ja detailplaneering on seega kehtivat Rapla valla üldplaneeringut muutev.

Käesoleva, kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga tehakse ettepanek uues Rapla valla üldplaneeringus kajastada maa uusi sihtotstarbeid käesoleva detailplaneeringu järgi.

Hajaasustuses paiknevatel kompaktsel hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem, kui 2000 m².

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluskorraldust ei ole kavas muuta.

Juurdepääs toimub avaliku kasutusega 6690008 Valtu-Väljataguse teelt, mis läbib olemasolevat eraomanduses olevat Koidu maaüksust. Teelõigule on varasemalt määratud tähtajatu avalik kasutus, mis automaatselt kandub edasi maaomaniku vahetumisel. Teehoidu korraldab Rapla vald.

Detailplaneeringuga moodustatakse teele eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on plaanis üle anda omavalitsusele.

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

Planeeringuala piires kavandatakse musta kattega tolmuvaba tee. Rapla vallavalitsus poolt on seatud tingimuseks, et alles pärast tee kasutusloa saamist võetakse menetlusse hoonete ehitusload.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatisi ning vajadus nende rajamiseks puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

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

8.10.1 Veevarustus

Uute kruntide varustamine veega toimub rajatavast puurkaevust, mille asukoht on planeeritaval maatulundusmaa sihtotstarbega krundil nr.2. Puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (14. peatukk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43. "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojektile".

Mündi krundile on varasemalt rajatud oma puurkaev, samuti on oma puurkaev Koidu elamu krundil.

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

Ümber puurkaevude on 60 m raadiusega ala, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

Iga kinnistu arvestuslik veekulu on 0,4 m³/d.

8.10.2 Tulekustutusvesi

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Planeeringuala varustamiseks tulekustutusveega on planeeritud tulekustutusveemahuti minimaalse mahuga 30 m³, mille asukoht on näidatud joonisel DP-3 ja DP-5. Tagamaks nõutavaid vahemaid tulekustutusveevõtukohast hooneni (vähemalt 30 m hooneni, suurim lubatud kaugus mõõda sirget teed 400 m hoone sissepääsuni) on planeeritud tarnetorustik koos kuivhüdrandiga.

8.10.3 Kanalisatsioon

2001.a OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud “Eesti põhjavee kaitstuse kaardi” (mõõtkava 1:400 000) põhjal on põhjavesi planeeringualal kaitsmata ning väga kõrge reostusohhtlikkuse tasemega.

Kinnistutel tekkiv reovesi on planeeritud puhastada igale kinnistule planeeritud biopuhastis. Mündi kinnistul on biopuhasti varasemalt paigaldatud.

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk vastab veetarbe-vooluhulgale, arvestuslik heitvee kogus on 0,4 m³/d.

Rajatava omapuhasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määrukses „Kanaliseerimis- ja biopuhastite ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus” (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

§ 5. Omapuhasti rajamise nõuded. Biopuhasti kuju on § 5. 2) järgi 5 m.

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

8.10.4 Sademeveed

Oluline on sademe- ja dreneerivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parkimisaladelt. Sademevesi juhitakse kalletega hoonetest ja parkimisalalt eemale, kus see immutatakse oma krundil pinnasesse.

Kinnistute sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaegasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrukses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (veeseadus § 129 lg 4 ja 5).

8.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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 20.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472959.

Olemasoleva alajaama Lindalu:(Rapla) baasil näha ette uutele objektidele toiteliinina 0,4 kV maakaabelliin. Krundi nr.10 (Müdi) olemasolev liitumispunkt asub liitumiskilbis LK221315 ja krundi nr.1 (Koidu) kinnistu olemasolev liitumispunkt asub liitumiskilbis LK166134. Uute kruntide toiteliini alguseks on Müdi liitumiskilp. Ette on nähtud detailplaneeringu ala ulatuses perspektiivne 0,4 kV maakaablite koridor tee äärde, kus asub 0,4 kV õhuliin. Lindalu alajaamast tulev toiteliin peaks olema piisava võimekusega, liini võimekus taandub lisanduvate liitujate peakaitsete võimsustele. Tulevikus võib tekkida vajadus õhuliini osa rekonstrueerida või asendada maakaabliga.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele teealasse 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid (kaks kahekohalist, üks ühekohaline liitumiskilp). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Tee äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised.

Planeeritavate kinnistute omanikel on võimalus liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Liitumise otsustab iga kinnistu omanik individuaalselt.

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 määrmuses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrmus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

- (1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:
 - 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
 - 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
 - 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- (2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.
- (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse möttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetr välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mötteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetr vundamendi välisservast.

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnoahtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine biopuhastis;
- puurkaevule hooldusala tagamine;
- torustikud ning elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

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

Planeeringuala lääneservas paiknevad karuputke kolooniad (RA009 ja RA025). Karuputke kasvukohtades ei ole lubatud pinnast teisaldada ega karuputke levitada. Pinnast ei tohi teisaldada ilma Keskkonnaametiga kooskõlastamata. Rasketehnikaga tuleb vältida koloonias sõitmist, kui see pole võimalik, siis tehnika (rattad, kastid) tuleb koloonias korralikult puhtaks pesta, et vältida võimalikku seemnete levitamist.

Karuputke kolooniate paiknemise ala on nähtav Maa-Ameti kaardirakenduses teemakihi "Karuputk".

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Ala, kuhu on planeeritud uued elamukrundid, on endine põllu- ja heinamaa, mis on aastaid olnud kasutuseta ning osaliselt võsastunud, on ka kõrgemaid puudegruppe. Valdavalt on tegemist lehtpuudega.

Detailplaneeringu järgselt säilib võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid.

Olemasolevat haljastust likvideeritakse teede ja platside alt, planeeritud hoonete lähiümbrusest, maaküttetorustiku paiknemisaladelt. Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse või kärbitakse puud arvestades nähtavusega liiklusohutuse tagamiseks. Uushaljastust võib istutatada lisaks kinnistu külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

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. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66.00 abs kuni 67.50 abs.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast 30 ... 50 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Maa-ameti kõlvikute kaart on vastuolus tegeliku olukorraga maastikul, kaart näitab haritavaks maaks 6,58 ha, tegelikult põllumaana on kasutuses vaid ligikaudu 3% planeeringualast, ülejäänud on võsastunud ja metsastunud.

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 eenduvaid 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 tuleohutuse nõuded 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 m² TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m² TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

5. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab: 1) tule levik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri; 2) tule levik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

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

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

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; abihooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

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

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

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Tuletõrje-veevõtukohad peavad vastama Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023).

Tagamaks kruntidele tulekustutusvett on vajalik tulekustutusveemahuti $V = 30 \text{ m}^3$ ja kuivhüdrandi paigaldamine. Mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m. Suurim lubatud kaugus mööda sirget teed on 400 m hoone sissepääsuni, sirge teelõigu pikkuseks on ligikaudu 350 m.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukoha kaugus hoonetest mööda päästetehnikaga sõidetavat teed.

Veevõtukohad tuleb tähistada nõuete kohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Kruntidele nr. 1, 2, 3 ja 4 oleks vajalik seada servituut elektri kaablite maa-alale (koos kujadega) elektrienergiaga varustamiseks võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks.

Krundile nr.2, kuhu on planeeritud suurkaev ja veetorustik, tuleks seada servituut kruntide nr. 5, 6, 7, 8, 9 veevarustuse tagamiseks.

Koidu maaüksusel paiknevale Valtu-Väljataguse teelõigule on varasemalt määratud tähtajatu avalik kasutus, seetõttu puudub vajadus teelõigule servituudi määramiseks. Detailplaneeringuga moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on plaanis üle anda omavalitsusele.

Planeeringu tellijatele kuulub ka alaga piirnev Lagedi kinnistu (66904:002:0270), mille juurdepääsutee paikneb planeeringualal (krunt nr.3, looduslik haljasmaa). Samuti jääb planeeringu tellijate omandisse planeeritav krunt nr.2, seetõttu ei nähta käesoleva planeeringuga ette krundile nr.3 juurdesõidu servituudi seadmist krundi nr.2 ja Lagedi kinnistu 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;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- õuealale piirdeaedade rajamine;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

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 naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitistega 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 projekteerimismääratustest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnorajatiste 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;

- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes";
- 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 ehitisest ja asukoht alapunktist (5.1). Tagamaks kinnistutele tulekustutusvett on vajalik tulekustutusveemahuti $V = 30 \text{ m}^3$ ja kuivhüdrandi (tide) paigaldamine. Mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m₂;
- elamute projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistumisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringuala piires kavandatakse musta kattega tolmuva tee. Rapla vallavalitsus seab tingimuseks, et alles pärast tee kasutusloa saamist võetakse menetlusse hoonete ehitusload;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.