

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-12-21

RAPLA MAAKOND, RAPLA VALD, RAPLA LINN

KUUSIKU TEE 10 DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Rapla Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Devalko OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2022

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.....	4
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	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	6
7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
7.3. Krundi ehitusõigus	9
7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
7.9. Ehitistevahelised kujud	13
7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine	13
7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	14
7.13. Keskkonnatingimuste seadmine	15
7.14. Servituutide vajaduse määramine.....	15
7.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	15
7.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
7.17. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	16
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	17

JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonise eskiis

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu 26.08.2021.a otsus nr 49 Rapla linnas Kuusiku tee 10 detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Rapla Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Devalko 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 võimalusi sätestada tingimused korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 0,3 ha.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolev maakasutus kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, kavandatavat juhtotstarvet pole määratud. Lähtudes Rahandusministeeriumi 05.04.2021 kirjast nr 14-10/1914-2 on ärimaa juhtotstarbega maaüksusele korterelamu planeerimine vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga, mistõttu käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks. Planeeringu koostamise käigus on planeeringuala piiri laiendatud. Lisaks Kuusiku tee 10 maaüksusele on planeeringualasse kaasatud täies ulatuses 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksus, et komplekselt korrastada piirnev avalikult kasutatava ala.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kuusiku tee 10** (katastriüksus nr 67001:005:0380);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 1412 m².
- nimi- 6692025 **Kuusiku tee L3** (katastriüksus nr 66801:001:0479);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 2004 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Endise Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011);
- Planeerimisseadus;
- Rapla linna, Kuusiku tee 10 detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- OÜ Rapla Maamöödubüroo (litsents nr 613MA 09.08.2011.a.) poolt 20.09.2021.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 21-0160.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Rapla linnas hõlmates Kuusiku tee 10 ja 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Kuusiku tee 10 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksuse sihtotstarve on transpordimaa 100%. Kuusiku tee 10 maaüksusel asub kauplusehoone (ehr kood: 109017264), mis on 18.05.2021.a väljastatud ehitusloa (2112271/16569) alusel ette nähtud lammutada.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Kuusiku tee 10 maaüksusele on juurdepääs Kuusiku teelt ja 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksusel asuvalt juurdepääsuteelt. 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksuselt toimub juurdepääs ka Kuusiku tee 8 maaüksusele. Kuusiku tee on 5,6 kuni 5,8 meetri laiune kaheasuunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee. Ühel pool teed on 2,4 kuni 2,6 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee, teisel pool teed on haljasriba. Tee koridori laius on 14,6 kuni 30,7 meetri laiune.

6692025 Kuusiku tee L3 maaüksusel asuv juurdepääsutee on 5,0 kuni 5,6 meetri laiune kaheasuunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Planeeringuala põhjaosas on killustikkattega platsi ja keskosas asfaltkattega plats.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala lõunaosas kasvavad üksikud leht- ja okaspuud, laiguti on põõsastik. Planeeringuala keskosas kasvavad kaks harilikku kuuske ja kagupiiril lehtpuuderivi.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 62.26 (kagunurk) ja 60.75 meetrit (lääneserv).

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

5.4 Tehnovõrgud

Kuusiku tee 10 maaüksusel asuval kauplusehoonel on olemasolev elektrivarustuse ühendus. Kuusiku tee 10 maaüksuse kaguosas on olemasolev veetorustiku liitumispunkt ning maaüksust läbivad side-, elektri- ja kanalisatsioonitrassid. Läbi 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksuse kulgevad elektri- ja sidekaablid ning kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala jääb Rapla linna reoveekogumisalale ja kaugküttepiirkonda.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub sideehitise kaitsevöönd, mis on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Planeeringualale ulatub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevöönd, mille ulatus on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit.

Planeeringualale ulatub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevöönd, mille ulatus on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul (mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele) torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit.

Planeeringualale ulatub maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, mille ulatus on 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naabermaaüksuste kohta on ära toodud joonisel 2 *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, Rapla linnas.

Planeeringuala asub Rapla linna läänepoolses servas, korterelamute piirkonnas. Lähim bussipeatus (Tutimäe) asub planeeringualast kirdesuunas ca 300 m kaugusel. Lähim kauplus, apteek, kool ja lasteaed asuvad planeeritavast alast ca 200-780 m kaugusel. Lisaks asuvad Rapla linnas haigla, kultuurikeskus, tanklad, restoranid jms teenused ja asutused.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksusega, lõunast 6692025 Kuusiku tee L1 maaüksusega ning läänest Kuusiku tee 12 ja Nurme tn 3 maaüksustega.

Planeeringuala lähiümbruses on peamiselt korterelamutega hoonestatud elamukrundid, vähemal määral esineb üksikelamutega elamumaa krunte ning ühiskondlike ehitiste maa krunte. Piirkonnas asuvad ka ärimaa sihtotstarbega krundid.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa sihtotstarbega maaüksuste suurused jäävad vahemikku 483 kuni 5903 m². Kortereelamutega hoonestatud elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2578 kuni 5903 m². Ühiskondlike ehitiste maa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1169 kuni 5274 m² ning ärimaa krundid on suurustega 770 kuni 6203 m².

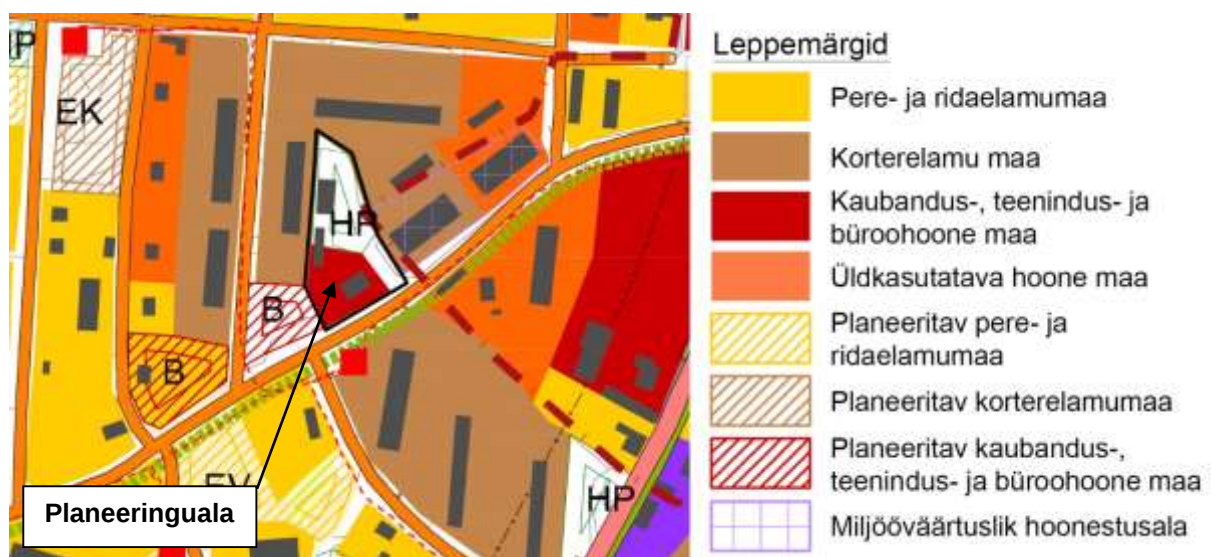
Planeeringuala jääb Rapla linna tiheasustusale. Piirkonnas on valdavalt kahe- kuni viiekoruselised lame- või viilkatusega korterelamud. Hoonete välisviimistluses on kasutatud krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt bituumenrullmaterjal ja plekk. Planeeringuala vahetus naabruses on Kuusiku tee 6 ja 8 hoonetest moodustuva stalinistliku uusklassitsismi ansambli miljööväärtuslik ala ja samast algab ka linnakeskuse ala.

7. Planeeringu lahendus

7.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

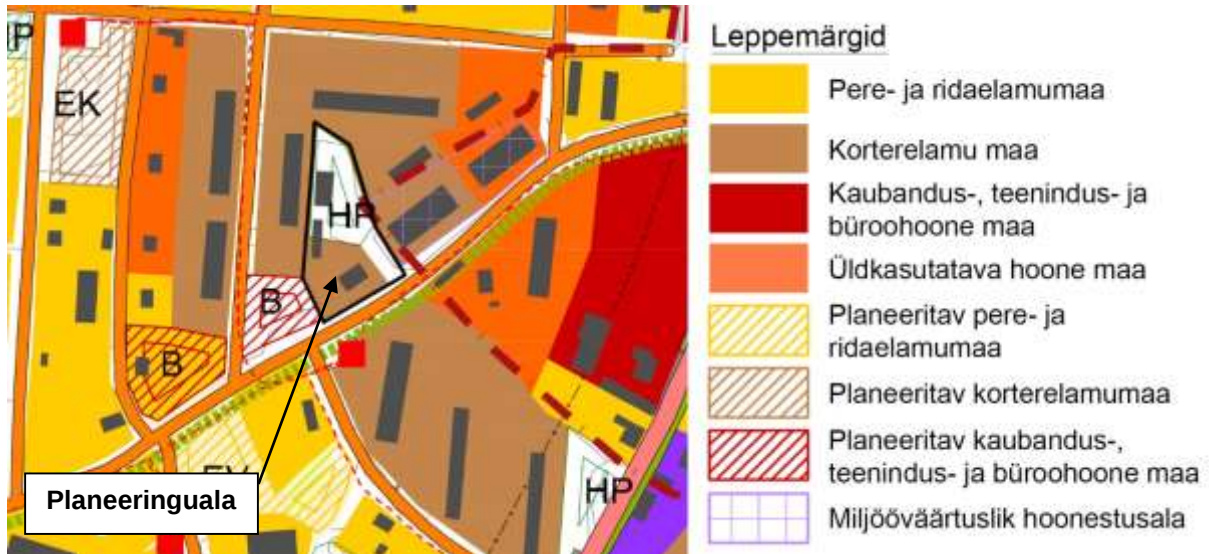
Planeeringuga kavandatakse Kuusiku tee 10 maaüksusele korterelamu ehitamine. Lisaks on kavandatud korrastada piirnev munitsipaalmäe, kuhu on planeeritud avalikult kasutatav parkla ja lastemänguväljak.

01.03.2011.a kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Kuusiku tee 10 olemasolev maakasutus kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa. 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksuse põhja- ja keskosas on üldplaneeringu kohaselt planeeritud maakasutus haljasala- ja parkmetsa maa (joonisel tähistatud HP) ja kaguosas on maakasutus määramata.



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

Kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa juhtotstarbega maaüksusele korterelamu planeerimine on vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta Kuusiku tee 10 maaüksuse maakasutuse juhtotstarve korterelamu maaks. 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksuse osas on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.



Kaart 2. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek Kuusiku tee 10 maaüksuse ulatuses.

Üldplaneeringu kohaselt on korterelamute planeerimisel eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordipeatustele ning kergliiklusteedele, samuti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus. Nimetatud tingimused on kõik täidetud: lähima asutuseni on alla 100 m, kauplusteni umbes 200 m, bussipeatuseni umbes 300 m ning kergliiklustee kulgeb krundi vahetus naabruses Kuusiku tee ääres.

Üldplaneeringu koostamise ajal (10 aasta eest) valitses arusaam jõuliselt kasvavast Rapla linnast, kuhu kavandati hulgaliselt äri-, teenindus- ja kaubanduspindu. Ka Kuusiku tee 10 hoones tegutses varem kauplus, millele tuginedes on ärimaa juhtotstarve üldplaneeringu kaardile märgitud. Linna kasv ei ole vastanud ootustele ja 10 aastaga on rahvaarv umbes 300 inimese võrra vähenenud. Saadaolevaid äriruume on linnas piisavalt, küll aga napib elamispindu.

Üldplaneeringu tähtsamaid ruumilisi arengu põhimõtteid on hea elukeskkonna loomine, mis annab võimaluse elada Rapla vallas, töötada ja tarbida teenuseid kohapeal. Elukeskkonna üks olulisi komponente on elamispinnad, mille puuduse leevendamine on detailplaneeringu eesmärk.

Rapla linn on maakondlikuks keskuseks ja ühtlasi toimepiirkonna keskuseks. Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ on määratud linnalise asustusega alad (sh Rapla linn). Nende alade määratlemise eesmärk on luua kompaktsed linnalise elukvaliteediga alad, kuhu ka kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ja elukohad. Asustuse arendamisel jälgitakse

olemasolevat asustusstruktuuri ja eelistatakse asustuse tihendamist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele. Detailplaneeringuga kavandatu ei ole visioonilt vastuolus Rapla maakonnaplaneeringule 2030+.

Planeeringulahendus toetab üldplaneeringu poolt seatud ruumilise arengu põhimõtteid ja arengusuundi. Rapla valla arengukavast 2018-2025 ja eelarvestrateegiast 2021-2024 nähtub, peale 1991. aastat on endises Rapla vallas, sh Rapla linnas ehitatud ainult 5 korterelamut; põhirõhk on olnud eramute ehitusel. Seejuures on Rapla linna ja kandi arengu üks eeldusi üsna suur huvi elamu- ja ettevõtluspiirkondade arendamise vastu. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel tekib juurde vajalikku elamispinda ning aidatakse kaasa Rapla linna elanike kasvule.

Vastavalt üldplaneeringule võib Rapla linnas kaalutletult ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) planeerida kuni 5-korruselisi hooneid. ÜP kohaselt tuleb uute hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, kooskõlast vahetus naabruses olevate ehitistega, sh kõrgus, ning asukoha looduslikust eripärast. Planeeringuga kavandatakse maaüksusele 4-korruselist korterelamut, kõrgusega kuni 14 m. Antud lahendust võib lugeda kohaseks antud piirkonnas, sest läheduses on grupp 5-korruselisi elamuid.

Detailplaneeringuga kavandatakse korterelamusse kuni 12 korterit, mis on igati sobiv, kuna ÜP-ga soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24.

Rapla valla ÜP ei anna uute korterelamumaade arendamise puhul maksimaalset krundi täisehituse protsenti, vaid lähtutakse korterelamu koormusindeksist (KKKI, korterelamu krundipinna suhe korterite arvu, vt ptk 2), mis peab olema soovitatavalt vähemalt 150. Käesoleval juhul (krundi pindala 1412 m²) tuleks see 12 korteri puhul 117,7.

Tabel 1. Kuusiku tee 10 lähimate korterelamute KKKI-d. (Alus Maa-amet ja ehitisregister, 2021)

Aadress	Kü tunnus	Krundi pindala (m ²)	Hoonestuse liik	Koormusindeks KKKI
Kuusiku tee 8	67001:005:0270	3766	Korterelamu (16 krt)	627,7
Lõuna tn 1	67001:005:0003	4325	Korterelamu (27 krt)	160,2
Lõuna tn 3	67001:005:0002	5107	Korterelamu (24 krt)	212,8
Põllu tn 1	67001:005:0340	5903	Korterelamu (60 krt)	98,4
Nurme tn 2	67001:005:0310	3664	Korterelamu (60 krt)	61,1
Nurme tn 3	67001:005:0330	3048	Korterelamu (45 krt)	67,7

Aadress	Kü tunnus	Krundi pindala (m ²)	Hoonestuse liik	Koormusindeks KKKI
Nurme tn 4	67001:005:02200	2578	Korterelamu (45 krt)	57,3

Seega on planeeritud korterelamu koormusindeks ÜP-ga vastuolus. Arvestades lähipiirkonna olemasolevate korterelamu kruntide KKKI-d (vt tabel 1), siis planeeringu lahendus ei ole vastuolus piirkonna tihedusega. Arvestades ka uute korterite vajadust ja olulisust piirkonna arengu seisukohalt, siis võib antud lahenduse piirkonda sobivaks lugeda. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kuusiku tee 10 maaüksuse osas ÜP järgset korterelamu koormusindeksi nõuet. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ÜP seletuskirja lk 31 koormusindeksite lõigu sõnastust järgnevalt:

Korterelamu koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu, KKKI kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu krundi kohta; KKKI uute korterelamute puhul peab olema soovitatavalt vähemalt 150. Kuusiku tee 10 krundil on lubatud KKKI vähemalt 117.

ÜP järgi tuleb sõidukite parkimine tagada omal krundil ja kavandada vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta. Planeeringus on tagatud omal krundil iga korteri kohta 1 parkimiskoht ja lisaks külgneval munitsipaalmaal 16 avalikult kasutatavat parkimiskohta, mis on vastuolus ÜP parkimiskohtade tagamise nõudega. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele peab olema tagatud korruselamute alal 1-2 toalise korteri puhul 0,7 parkimiskohta ning 3 ja enama toaga korteri puhul 0,9 parkimiskohta. Rapla vallas on leitud, et üldplaneeringu 10- aasta tagune 2 parkimiskoha nõue korteri kohta on vananenud arvestades üleüldist vajadust piirata autostumist. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ÜP seletuskirja lk 31 ÜP järgset parkimiskoha nõude sõnastust järgnevalt:

Tagada sõidukite parkimine omal kinnistul - vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta. Kuusiku tee 10 krundil peab olema tagatud vähemalt 1,3 parkimiskoht korteri kohta.

Kehtiva üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuna sellega arvestatakse piirkonna arengusuunda ja mitmekesisistatakse ala kasutust. Planeeringulahendusega tagatakse üldplaneeringu kohased linnalise asustuse tingimused. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega ning hoone arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevate katastriüksuste jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi 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 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*.

Kuusiku tee 10 krundile on lubatud ehitada 1 korterelamu.

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

Kuusiku tee 10 krundi ehitise lubatud kasutamise otstarve on:

- 11220 kolme või enama korteriga elamu.

7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoone lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, piirkonda sobiv, kaasaegne ja linnaruumi rikastav.
- **Hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama miljööväärtuslikke hoonete lähedust ega tohi jääda visuaalselt domineerima.** Hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. Soovituslik on arhitektuurse mahu liigendamine, et sobituda väikelinna keskkonda ja vältida hoonete massiivsust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Projekteeritav hoone peab olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoone projekteerimisel arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonise eskiis</i> .
-----------------------------------	---

Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonise eskiis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Tänavaga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Rullmaterjalid.
Katusekatte värvid	Must, hall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud Kuusiku tee 10 krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Hoonestusalas peavad mahtuma ka terrassid ja rõdud. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine. Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Põhijoonise eskiis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoone kuju ja konfiguratsioon. Hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*. Kuusiku tee 10 krundile on planeeritud juurdepääs 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksusel asuvalt juurdepääsuteelt. Juurdepääsutee asukohta on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

Joonisel 3 *Põhijoonise eskiis* on näidatud korterelamu illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. Kuusiku tee 10 maaüksusele on planeeritud 16 parkimiskohta (osaliselt hoone mahus), lisaks on planeeritud külgnevale munitsipaalmaale veel 16 avalikult kasutatavat parkimiskohta.

Parkimisalade projekteerimisel arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõudega, mille kohaselt võib parkla vähimaks kauguseks olla naaberkrundil asuva elamu akendeta seinast 3 meetrit ja akendega seinast 8 meetrit. Parkimisalad tuleb katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi). Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. **Elanike jalgrataste, lastekäruude, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisiselt.**

7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala põhjaosa ehk 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksusele on ette nähtud ühiskasutuses haljasalana, kuhu rajatakse ka lastemänguväljak. Planeeringujärgselt tuleb koostada planeeringualale terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.

Mänguväljaku projekteerimisel tuleb tagada järgnevad nõuded:

- Mänguväljaku katend peab olema elastne tehiskate (kummikate);
- Mänguväljaku lähedus peab olema varustatud istepinkide, prügikastide, valgustuse jm vajalikuga.

Planeeringuala haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Ala peab olema heakorrastatud.
- Säilitada tuleb maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud. 6692025 Kuusiku tee L3 maaüksuse keskosas on ette nähtud säilitada olemasolevad kuused.
- Korterelamumaa haljasala pinnast peab vähemalt $\frac{1}{4}$ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt $\frac{1}{4}$ põõsastikud.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul. Parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m. Põõsad tuleb sõidutee servast istutada vähemalt 0,7 m kaugusele (et talvised lumevallid neid ei kahjustaks) ja autoparklates vähemalt 1 m kaugusele. Parkimisala vahetus läheduses kasutada soolatamisele vastupidavaid liike.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Avalikult kasutatavat ala piirdeaiaga ei piirata. Piirete rajamisel Kuusiku tee 10 krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavapoolne piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud on kasutada hõredat puitlippaed või kasutada võrkpaneelaeda või võrkpaneelaeda koos hekkide mahuga kõrgusega 1,0 m kuni 1,5 m maapinnast. Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.
- Piirded peavad moodustama hoonega ühtse terviku (sh värvilahendus).

7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Samuti on lubatud maapinna tõstmine laste liumäe vms sarnase atraktsiooni tekitamiseks (v.a. krundi piiril). Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

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

Veevarustus on planeeritud lahendada tänaval paikneva ühisveetorustiku baasil. Reovesi juhatakse tänaval paiknevasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva elektriliitumise baasil. Sademevesi juhatakse tänaval paiknevasse sademeveetorustikku. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse planeeringu järgmises ehk põhilahenduse etapis.

7.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal prügimaja või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. 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 pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Hoone 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 elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol (sh lammutatakse lagunev hoone risustatud ümbrusega). Piirkond muutub atraktiivsemaks ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. 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 hoone rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevaks positiivseks sotsiaalseks mõjuks võib lugeda piirkonda uute elanike lisandumist ja inimeste kooskäimist soodustava avalikult kasutatava ala korrastamist. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid 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) ületatavat 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. 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.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa -alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus antakse planeeringu järgmises ehk põhilahenduse etapis.

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

7.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud 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 kohehelt planeeritud krundi igakordse omaniku poolt.

7.17. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Rapla Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee, parkimisala, haljastuse (sh mänguväljaku), 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.
- 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 projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud detailplaneeringujärgsed tehnovõrgud, krundisisesed teed ja parkimisalad, lastemänguväljak juurde kuuluva inventariga (pingid, jalgteed, prügikastid, välisvalgustid jms).
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: