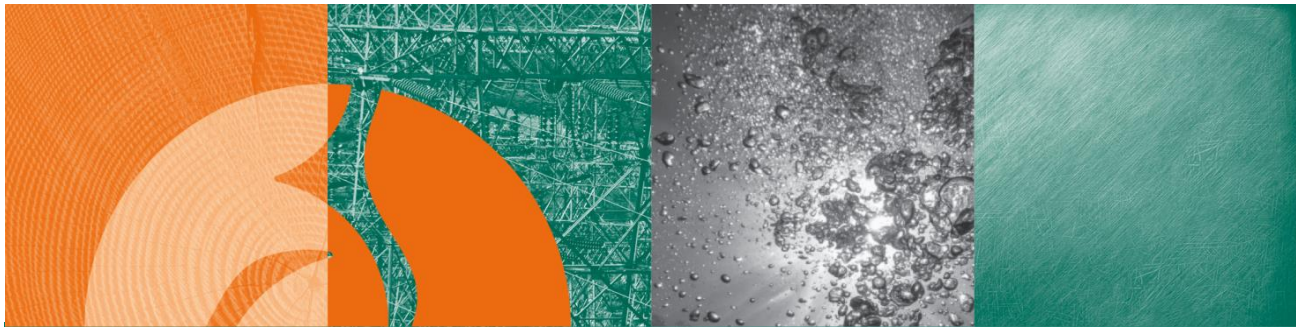




Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 302218

Tallinn 2019

Koostaja:
Ingrid Saaroja
projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel: 617 7694

Tellijä:
OmaKoduMaja AS
Roseni tn 11, Tallinn 10111
nikolai.pitsugov@alexela.ee
Tel: 506 8119

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	7
2.1. Alusplaan	7
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
2.3. Kitsendused	8
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	8
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	9
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus	9
4.2. Ehitusõigus	9
4.3. Liikluskorralduse põhimõtted	10
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks	11
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	11
4.4.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	12
4.4.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
4.4.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
4.4.5. Tuleohutusnõuetele vastavus	13
4.4.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	14
4.4.6.1. Elektrivarustus	15
4.4.6.2. Tänavavalgustus	15
4.4.6.3. Sidevarustus	15
4.4.6.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	15
4.4.6.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus	16
4.4.6.6. Kütte lahendus	16
4.4.6.7. Maaparandus	16
4.5. Haljastus ja heakord	17
4.5.1. Olemasolev haljastus	17
4.5.2. Planeeritav haljastus	17
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord	17
4.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	18
4.7. Muudatused pärast detailplaneeringu vastuvõtmist	18
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	18
C – LISAD	21
D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23

E – JOONISED27

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	13.04.2018 nr 6-5/1262	AS Omakodumaja taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2.	Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus:	
	13.04.2018 nr 6-2/9-1	Rapla Vallavalitsuse koostöö kiri lähtetingimuste küsimiseks, ametitele: Päästeamet Maanteeamet Põllumajandusamet Keskkonnaamet Rahandusministeerium
	04.05.2018 nr 7.2- 3.4/7524-2	Päästeameti kiri „Koostöö detailplaneeringu koostamisel“
	04.05.2018 nr 14.5-1/509-1	Põllumajandusameti kiri „Matsi, Uusküla detailplaneering“
	09.05.2019 nr 15- 2/18/18184-2	Maanteeameti kiri „Rapla vallas Uusküla külas Matsi maaüksuse detailplaneeringu koostamise seisukohad
	10.05.2018 nr 6-2/9-2	Rapla Vallavalitsuse kiri naaberkinnistute omanikele: Soone kinnistu omanik, OÜ Rehvikeskus Teramatsi kinnistu omanik, Jüri Raadik Põhja tn L3 ja Põhja tn 1 kinnistute omanik, EELK Maarja-Magdaleena Kogudus
3.	10.05.2018	Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad. Matsi maaüksuse detailplaneering
4.	11.05.2018	Rapla Teataja, teade detailplaneeringu algatamise kohta
5.	14.05.2018 nr 215	Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse detailplaneeringu algatamine
6.	16.05.2018 nr 12-12/164	Haldusleping detailplaneeringu koostamiseks
7.	16.05.2018	Raplamaa Sõnumid, teade detailplaneeringu algatamise kohta
8.	22.05.2018	Detailplaneeringu algatamise teade ametlikes teadaannetes
9.	14.10.2019 nr 437	Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine
10.	16.10.2019	Raplamaa Sõnumid, teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta
11.	16.10.2019 nr 6-2/9-16	Kiri puudutatud isikutele detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta

12.	13.11.2019	Avalikustamise käigus tehtud ettepanek Sildema kinnistu omaniku, Mare Paidla poolt: <i>Palun jätta alles mahasõit Sildema kinnistule Rapla-Varbola teelt või leida uus lahendus sellele kinnistule ligipääsuks sellest suunast. Hetkel on tegemist maatulundusmaaga, kuhu ligipääs on halbade ilmastikutingimuste korral mujalt pea võimatu. Rapla valla üldplaneeringus on see maa elamumaa ja tulevikku silmas pidades ei ole mõistlik hakata sinna ehitama uut teed kaugelt ja üle põllu asuvalt Sildema külateelt.</i>
-----	------------	--

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Rapla Vallavalitsuse 14.05.2018 a korraldus nr 215 detailplaneeringu lagtamine.
- (Endise) Rapla valla üldplaneering (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on kütusetankla ehitusõiguse sätestamine. Planeeringuga lahendatakse planeeringuala liikluskorraldus, juurdepääsud, haljastus, heakord, parkimiskorraldus ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneering järgib valla üldplaneeringu põhimõtteid.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OÜ Geoterra poolt 05.07.2018 koostatud töö nr 25-2018.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Rapla vallas Uuskülas ning hõlmab Matsi kinnistut (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66801:001:0164). Osaliselt kuuluvad planeeringualasse ka Teramatsi kinnistu (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66801:001:0165), 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (100% transpordimaa, katastritunnused 66904:001:1970 ja 66904:001:0278) ning 20141 Rapla-Varbola tee (100% transpordimaa, katastritunnus: 66904:001:1990).

Põhjas – kirdes piirneb planeeringuala Teramatsi maaüksusega (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66801:001:0165) ja 6690213 Sildemäe tee L1 maaüksusega (100% transpordimaa, katastritunnus 66901:001:0721), loodest Aranküla peakraaviga ja Sildema maaüksusega (100% maatulundusmaa, katastritunnus 66904:001:0290), kagust ja edelast riigimaanteedega. Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha. Matsi kinnistu on eraomandis, selle omanikuks on OmaKoduMaja AS. Osaliselt planeeringualas oleva Teramatsi kinnistu omanik on Jüri Raadik. Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad.

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest. Läheduses Rapla-Varbola tee ääres asub rehvipood Valtu rehvikeskus (100% ärimaa, Soone maaüksus). Teiselpool Rapla-Varbola teed on kehtestatud detailplaneering „Koguduse, Väljamäe, Jaanilda ja Kopli kinnistute, nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 ja T-20141 vahelise ala detailplaneering“. Sellega on alale kavandatud Tallinn-Rapla-Türi tee poolsesse ossa 2- kuni 3-korruselised ärihooned, Rapla-Varbola tee poolsesse ossa kuni 3-korruselised korterelamud. Ülejäänud alale on kavandatud kuni 2-korruselised pereelamud ja üks lasteasutus.

Lähim ühistranspordi peatus paikneb planeeringualal, Tallinn-Rapla-Türi tee ääres. Vt joonis nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ või joonis nr 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

2.3. KITSENDUSED

Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 2 „Tugiplaan“.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rapla valla üldplaneeringu (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 a otsusega nr 6) järgi paikneb maa-ala tiheasustusalal ning selle juhtotstarbeks on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Kavandatav lahendus vastab üldplaneeringu põhimõtetele.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringu lahendusega jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Matsi kinnistu kaheks. Suuremale moodustatavale krundile (pos 1) antakse tankla ja teenindushoone maa sihtotstarve (planeeritav katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa). Väiksem krunt on ette nähtud ajutise krundina (pos 1a), millele liidetakse Teramatsi kinnistust eraldatav planeeritud ajutine krunt (pos 1b). Ajutised krundid kokku moodustavad krundi pos 2, millele antakse tee ja tänava maa sihtotstarve (planeeritav katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa).

Vastavalt Maakatastri seadusele § 18¹ on katastriüksuse sihtotstarve:

Ärimaa (Ä) – Ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; tootlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa; reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sealhulgas lennu-, raudtee- ja bussijaama ning sadamaehitiste maa; büroo- või administratiiviehitiste maa; ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa; ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa.

Transpordimaa (L) – Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas: teemaa; äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; raudteemaa; lennuliiklusmaa; navigatsiooniseadmete maa; kõistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi poolest sarnase tee ning muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

4.2. EHITUSÕIGUS

Pos 1 kinnistule on ette nähtud ehitusõigus ühe hoone ja ühe abihoone, milleks on tankurite varjualune, ehitamiseks. Lisaks on samale kinnistule ette nähtud rajatise ehitusõigus kuni 12 m kõrguse hinnaposti ehituseks. Kavandatud hoone on max 2-korruseline ja kõrguseks on ette nähtud kuni 9 m maapinnast, abihoone on 1-korruseline varjualune, kõrgusega kuni 6 m maapinnast.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind	Hoonete arv krundil	Hoone ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast; hoone (abihoone) korruselisus
Pos 1	320	1+1	9 m; 2k (1k)

Joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnoorkudega“ on toodud kavandatavate kütusemahutite orienteeruvad asukohad. Ette on nähtud üks mitmeseksiooniline kütusemahuti (suurusega kokku ca 120 m³) ning üks LPG mahuti (ca 15 m³). Mahutid paigaldatakse maa alla. Täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti koostamisel.

4.3. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Rapla vallas Uuskülas, 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (tugimaantee) ja 20141 Rapla-Varbola tee (kõrvalmaantee) ristmikul. Vastavalt EhS § 71 lg 2 on nimetatud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on tee kaitsevööndis keelatud muuhulgas ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndisse on kavandatud tuletõrjevee mahuti (ca 13,9 m äärmise sõiduraja välimisest servast), kergliiklustee (ca 7 m äärmise sõiduraja välimisest servast, ca 5,3 m bussipeatusest), tankla liikluseks vajalik plats (ca 19,8 m äärmise sõiduraja välimisest servast), parkimiskohad (ca 21,9 m äärmise sõiduraja välimisest servast), kõrgepingekaabel (ca 11,6-12,6 m äärmise sõiduraja välimisest servast) ja sidekaabel (ühenduspunkt sidekaevust ca 1 m kaugusel äärmise sõiduraja välimisest servast). Nimetatud tee kaitsevööndisse planeeritud ehitised on mitte-ehitusloakohustuslikud ning ei kuulu EhS § 70 lg 2 ega § 72 lg 1 nimetatud keelatud tegevuste hulka.

Vastavalt ConArte OÜ töö nr 2018_226 „Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse DP ala liikluslahendus“ on aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2017 a seisuga riigiteel nr 15 Tallinn-Rapla-Türi tugimaanteel 4676 autot/ööp enne ringristmikku ja 5753 autot/ööp peale ringristmikku. Riigiteel nr 20141 Rapla-Varbola kõrvalmaanteel 2703 autot/ööp. Keskmine liikluskoormuse kasv riigiteel nr 15 on aastatel 2012-2017 olnud 2,22%, millest lähtuvalt on 20 a pärast autode liiklussagedus ööpäevas suurenenud 7097 autole. Riigiteel nr 20141 on keskmine liikluskoormuse kasv 2,4%, millest lähtuvalt on 20 a pärast autode liiklussagedus ööpäevas suurenenud 4242 autoni ööpäevas. Kinnistul on planeeritud parkimiskohti 25 sõiduautole ning 10 veoautole. Arvestatud ööpäevaseks liiklussageduseks on 584 sõiduautot ning 48 veoautot, mis taandamisel sõiduautoks on 96 autot/ööp. Kokku on kinnistul eeldatav liiklussagedus 680 autot ööpäevas. Kui arvestada 20141 Rapla-Varbola tee ja 15 Tallinn-Rapla -Türi keskmist kasvu, on 20 aastapärast kinnistu liiklussagedus suurenenud 1016 autole ööpäevas. Planeeritud ristumiskoht on kavandatud vastav planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks.

Planeeritud ristmiku asukoha valikuks on ConArte OÜ poolt koostatud projekt (töö nr 2018_226 „Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse DP ala liikluslahendus“). Planeeritud ristmiku asukoht on valitud vastavalt Rapla valla üldplaneeringule ning arvesse võttes Maanteeameti lähteseisukohti. Tulenevalt veekaitsevööndi piirangutest, ei ole võimalik mahasõitu ette näha olemasolevale Matsi teele ning mahasõit on nihutatud kraavi veekaitsevööndist välja. Likvideeritud on olemasolev Põhja tn mahasõit, võttes arvesse Koguduse DP lahendust, kus Põhja tänav 20141 Rapla-Varbola teega kokku ei lähe. Samuti on likvideeritud Matsi kinnistu praegune mahasõit ning Sildema kinnistu mahasõit, kuna Maantee projekteeerimismid näevad ette, et mahasõitude vähim omavaheline kaugus on 150 m. Planeeritud ristmiku kaudu on ette nähtud juurdepääs ka Teramatsi kinnistule (juurdepääsuservituudi vajadusega ala) ning Sildema kinnistule juurdepääsuks on ette nähtud planeeritud juurdepääsutee määrata avaliku kasutusega erateeks. Sildema ja Teramatsi kinnistule on olemas juurdepääs ka 6690213 Sildemäe tee L1 transpordimaa kinnistu kaudu.

Planeeritud kergliiklustee on ette nähtud vastavalt Maantee projekteeerimismididele sõiduteest vähemalt 7 m kaugusele (bussipeatuse juures bussirajast 5,3 m). Kergliiklustee on viidud kokku Teramatsi bussipeatusega ja vastavalt Rapla Vallavalitsuse soovile on kergliiklustee pikendatud kuni 6690213 Sildemäe tee L1 transpordimaa kinnistuni. Planeeritud kergliiklustee laius on 2,5 m.

Planeeritud liikluslahendusega on tagatud nii läbiva kui pöördeliikluse ohutus. Vastavalt Maanteeameti soovitusel on 20141 Rapla-Varbola teelt planeeringualale projekteeeritud vasakpöörderada ning ohutussaar ristuvale harul. Vasakpöörderaja mõõdud on võetud vastavalt Maantee projekteeerimismididele, kus maanteel 70km/h kiirusel on aeglustusraja pikkus 105 + 55 m. Ooterada on projekteeeritud 30m pikkusena ning on arvestatud et ristmiku keskteljest ooteraja alguseni on 15m. Olemasoleva ringristmiku Rapla-Varbola tee suunalise kiirendusraja kiirust ning mõõde on vähendatud, et mahutada ära mahasõit kinnistule. Kiiruseks on võetud 60km/h ning vastavalt sellele on

rambi mõõt ringkõveriku lõpust 105 m ning kaldosa pikkus 55m. Ristmiku lahendus on illustreeriv ning täpsustub tee ehitusprojekti koostamise käigus ja tee ehitusprojekti liiklusohutuse auditeerimise käigus. (ConArte OÜ töö nr 2018_226 „Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse DP ala liikluslahendus“.)

20141 Rapla-Varbola tee 0-0,25 km on projekteeritud 70 km/h, mille tulemusena on võimalik kiirendusraja mõõte vähendada, kuna vastavalt olemasolevale kiirendusraja mõõtudele ei saaks mahasõitu Rapla-Varbola teele projekteerida. 20141 Rapla- Varbola teel on kasutatud planeeringualalt väljasõites 'Anna teed' märki. 15 Tallinn-Rapla-Türi-teele on planeeritud liiklusmärk, mis näitab kahe rea olemasolu ning annab infot et paremast reast saab tanklasse. Nähtavuskaugused on valitud vastavalt Maanteeameti projekteerimisnormidele tabel 5.1, kus kiirusel 70km/h vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule on 200 m. Liikluskorraldusvahendite täpne paigutus tuleb lahendada ehitusprojekti. (ConArte OÜ töö nr 2018_226 „Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse DP ala liikluslahendus“.) Planeeritud ristmiku nähtavuskolmnurgad on kajastatud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Tankla kinnistusesisene liikluskorraldus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Planeeringus kajastatud hoonete asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel ja võivad muutuda planeeritud hoonestusala piires. Planeeritud hoonestusala paikneb väljaspool maantee kaitsevööndit.

Parkimine on lahendatud planeeritava ala piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on teenindusjaam/tankla parkimisnormatiiv 1 parkimiskoht 20 m² kavandatava brutopinna kohta. Seega kavandatud 500 m² brutopinna kohta on normatiivne parkimiskohtade arv 25, mis on lahendatud kinnistu piires.

Täpne krundi pos 1 sisene liikluskorraldus, planeeritud katendite tüübid ja -ulatus täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka sademetevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt.

Planeeritud ristmiku väljaehitamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded EhS § 99 lg 3 alusel. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee ristumiskoha ja sellega seotud riigitee, tehnovõrkude ja-rajatiste projekteerimise (sh projekti liiklusohutuse auditeerimise) ja ehitusega seotud kulud.

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- Hoone suurim lubatud korruselisus on 2 korrust, abihoonel 1 korrus;
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 9 m, abihoonel 6 m ning planeeritud hinnaposti kõrgus kuni 12 m;
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-2;
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada katmata ümarpalki (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- Kasutada võib ühtse korporatiivse kujunduse elemente, kuid terviklahendus peab mõjuma Raplale ainuomases, mistõttu tuleb tankla lahendada ainuprojektiga;
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- Piirdeaedu pole lubatud rajada.

4.4.2. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku kulgemine planeeringualast väljaspool on toodud joonisel nr 5 „Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem“. Tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Planeeringuala juurdepääsutee, ca 325 m² ulatuses, määratakse avaliku kasutusega erateeks, mille kaudu hakkab toimuma juurdepääs Sildema maaüksusele, kuhu on üldplaneeringuga ette nähtud perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Lisaks on planeeringualale ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala juurdepääsuks Teramatsi kinnistule.

4.4.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Alale on koostatud keskkonnaekspertide eksperthinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu andmise mahus (08.05.2018, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 18003040). Experthinnang toob välja, et detailplaneeringu koostamisel ja edasiste tegevuslubade taotlemisel tuleb arvestada järgmist:

- Planeeringuala jääb osaliselt Aranküla peakraavi kalda kaitse kitsenduste alale: veekaitsevööndi ulatus on 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m. Ehitusaegsete mõjude vältimiseks peab ehitustegevus olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinnasesse ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Matsi kinnistu tervikuna on maaparandussüsteemi osaks (maaparandussüsteemi reguleeriv võrk BOLSEVIKU-KESKUSE4, tunnus 5111040520030001). Selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet saab muuta ja maakorraldustoiminguid saab teha ainult Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel. Juhul, kui kinnistu jääb maaparandussüsteemi osaks, tuleb hoone või rajatise ehitusprojekt samuti kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Kavandatav tankla kemikaaliseaduse mõistes ohtlik ehk C-kategooria ettevõtte. Detailplaneeringu koostamisel rakenduvad kemikaaliseaduse § 32 nõuded, sh tuleb detailplaneering esitada kooskõlastamiseks Päästeametile. C-kategooria ettevõtte peab koostama teabelehe, riskianalüüsi ja ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaani, ühtlasi tuleb saada kemikaaliseaduse § 26 lg 1 kohane käitamisluba. Vähemalt 3 kuud enne tegevuse alustamist tuleb Tehnilise Järelevalve ametile esitada käitamisluba taotlus ja eelnimetatud dokumendid.
- Tankla olmetegevuses tekkiv reovesi tuleb juhtida ühiskanalisatsiooni või kogumismahutisse.
- Sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni või taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba suublasse juhtimiseks. Kui suublaks on Aranküla peakraav, on sademevee ärajuhtimiseks vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus.
- Tankla projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada veekaitse meetmetega, sh:
 - mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad;
 - torustikud peavad olema kaitstud korrosiooni ning mehaaniliste vigastuste eest;
 - laadimis- ja tankimisplatsid peavad olema kaetud vett ja naftasaadusi mitteläbilaskva inertse materjaliga (betoon; sillutiskivide alla paigaldatud geotekstiilmembraan vms);

- tankla platsidele sattuv sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse; kohtreoveepuhasti peab koosnema vähemalt õlipüünisest ja siibrikaevust, mida peab saama suuremate reostuste puhul sulgeda, et reostus lokaliseerida.
- Tankla projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada bensiini käitlemisel eralduva heite vähendamise meetmetega. Bensiinimahutite täitmisel tuleb tekkiv aur juhtida aurukindlast ühendusliini mööda tagasi bensiini tarnivasse paakautosse. Autode tankimisseadmed tuleb varustada bensiinaurude regenereerimise II etapi süsteemiga (bensiinipaagi täitmisel eralduvad bensiinaurud juhitakse kogumismahutisse), mille efektiivsus on vähemalt 85 %.
- Sõltuvalt kütuste käibest tuleb tankla registreerida Keskkonnaametis paikse saasteallikana (kui bensiini käive on ligikaudu kuni 2 000 m³/a) või taotleda õhusaasteluba (kui bensiini käive ületab 2150...2200 m³/a). Õhusaasteloa vajaduse korral tuleb see saada enne ehitusloa taotlemist.
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Planeeringuala piirneb riigiteedega, seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), kuid samas ei ole kavandatud tegevus (tankla, kohvik-pood, autopesula) suure müratundlikkusega. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute võimalikkusest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Kavandatud liikluskoormustega (sh liikluskoormuste suurenemisega) kaasnev müra ning õhusaaste ei kujune ala sihtotstarvet silmas pidades probleemseks ning leevendusmeetmed ei ole vajalikud.

4.4.4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Tanklas toimub tegevus ööpäevaringselt ning ala on hästi vaadeldav kahest küljest, maanteedelt. Hoidutud on tarastatud ala loomisest ning ette on nähtud vajalik kergliiklustee maantee ääres liikumiseks. Pos 1 krundile planeeritud bensiinijaama ala valgustatakse.

4.4.5. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutussõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ja standardiga EVS 812-5:2014 *Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*.

Eelnimetatud määruse lisa 1 alusel jääb tankla ja autopesula VI kasutusviisi ning pood-kohvik IV kasutusviisi alla. EVS 812-5:2014 punkti 7.2.1 kohaselt tuleb tankla ehitada TP-1- või TP-2-klassi ehitiseks. Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP-2, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

EVS 812-5:2014 punkti 7.7.6 kohaselt on tankla arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on vähemalt 5 l/s. Väliskustutuseks vajalik vesi saadakse planeeritud tuletõrje veemahutist, kust tagatakse nõuetekohane vooluhulk 5 l/sek 3 h jooksul. Mahutite võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Projekteerimisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest ning standarditest EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutussõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus ning EVS

812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Täpne tulekustutusvee vajadus selgub projekteerimise staadiumis, kus tuleb välise kustutusvee tagamise lahenduse väljatöötamisel ja mahutite rajamisel lähtuda planeeringuala suurima kustutusvee vajadusega ehitise nõudest.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

EVS 812-5:2014 punkti 7.1 kohaselt peab tuleohutuskujade määramisel olema tagatud, et tule levik tankla hoonelt või seadmelt naaberkinnistule või vastupidi peab olema takistatud aja jooksul, mis on vajalik päästemeeskonnale saabumiseks ja kustutustööde alustamiseks. Standardi kohased minimaalsed tankla seadmetiku (tankur, mahutite tuulutuspüstak) tuleohutuskujad naaberkinnistule hoonetele I, II, IV ja V kasutusviisi puhul on 30 m ning tänavatele 10 m. Planeeritud hoonestusala läheduses ei ole 30 m raadiuses naaberkinnistute hooneid ega tänavaid.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Tankla tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-5:2014 *Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*.

Rapla linnas, aadressil Tallinna mnt 2a paikneva Hepa tankla ohuala on ca 400+ m, Täpne Hepa tankla ohuala on selgitamisel. Planeeritud tankla ohuala on hinnanguliselt 122 m, täpne ohuala ulatus selgub enne projekteerimise staadiumit tehtava riskianalüüsi koostamise käigus. (Vt ohualade ulatusi jooniselt nr 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.) Planeeritud ohutsoonide ulatuse määrab ära LPG mahuti. Planeeritud 15 m³ mahutavusekustutusga LPG mahuti korral jääb mahuti lekke korral tekkiv plahvatusohtlik aurupilve kontsentratsioon (100 % alumisest plahvatuspiirist) 58 m kaugusel lekkekohast. Plahvatuse ülerõhu ohtlik ala on 56 m kaugusel lekkekohast. Lekkinud LPG mahuti plahvatuse korral on plahvatuse ülerõhu alal eriti ohtlik tsoon Re=55 m, väga ohtlik tsoon Rv=61 m, ohtlik tsoon Ro=122 m.

Projekteerimisel tuleb arvestada tehtud riskianalüüsi tulemustega. Riskianalüüsi väljundiks peab muu hulgas olema kavandatava kaitse maksimaalne võimalik ohuala ning iga allüksuse ohuala eraldi. Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkeseptsioonide ja põlemiskoormustega. Ehitistesisene tuletõrjeveevärk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

4.4.6. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Tehnovõrkude riigitee alusele maale ja riigitee kaitsevööndisse kavandamisel lähtuda Maanteeameti juhendist "Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale paigaldamise kavandamisel". Tehnovõrkude paigaldamiseks riigitee alusele maale tuleb koostada projekt. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada riigiteega risti ning kinnisel meetodil. Kõik riigiteede kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks (vastavalt EhS § 70 lg 2 p 2).

4.4.6.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 12.06.2018 a tehnilistele tingimustele nr 312788. Planeeritav maa-ala kinnistu lubatud võimsus on 88 kW.

Detailplaneeringuga on kavandatud uus komplektalajaam planeeritud hoone kõrvale, planeeritud autoliikluse ala kõrvale. Alajaama teenindamiseks tagatakse ööpäevaringne vaba juurdepääs ning alajaamale on ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala. Alajaama toide on planeeritud maakaabelliiniga olemasolevast Rapla 110/35/10 kV AJ Alu 10 kV liinist. Kinnistu kohal olev 10 kV õhuliin on ette nähtud paigaldada maakaablisse.

Objekti elektrivarustuseks on alajaama kõrvale planeeritud liitumiskilp. Planeeritud kaablitele, alajaamale ja liitumiskilbile on ette nähtud tehnovõrguservituudi vajadusega alad. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini/liinid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.4.6.2. TÄNAVAVALGUSTUS

Tallinn-Rapla-Türi ja Rapla-Varbola teede ristmiku piirkonnas on olemas tänavavalgustus. Planeeritud territooriumi sisene valgustus valgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Tankla juurdepääsutee tuleb valgustada kuni riigitee ristmikuni. Välisvalgustus ei tohi pimestada või häirida riigiteel liiklejaid. Riigitee kaitsevööndisse ulatava välisvalgustuse projekt koostada koos riigitee ristmiku tee ehitusprojektiga. Vajadusel näha ette olemasoleva maanteevalgustuse ümberehitamine vastavalt tee ehitusprojekti lahendusele.

4.4.6.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 08.06.2018 a tehnilistele tingimustele nr 30390044 (kehtivad kuni 07.06.2018). Sideühenduse saamiseks on planeeritud sidekaabel alates sidekaevust T23. Optiline kaabel paigaldatakse olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu kuni hoone andmesidejaotlani.

Täpsem lahendus ja ka Telia liinirajatiste ümberpaigutamise vajadus selgub projekteerimise staadiumis ning lahendatakse selliselt, et oleks tagatud Telia Eesti AS-i töötavate ühenduste toimimine. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda Telia järelevalvega.

4.4.6.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Rapla Vesi AS poolt 30.05.2018 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/391. Vee- ja kanalisatsiooni täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis, milleks taotletakse eraldi tehnilised tingimused.

Planeeritud kinnistu veega varustamine on ette nähtud Rapla Vesi AS olemasolevast veetorust (PE de 315 mm). Selleks on planeeritud veetorustik Rapla-Tallinn sõidutee äärde, olemasolevast torust kuni kinnistu piirini, kuhu on ette nähtud nõuetekohane liitumispunkt veevarustusega. Riigitee alusele maaüksusele tuleb torustik paigaldada kinnisel meetodil. Projekti koostamiseks taotleda Maanteeametilt nõuded EHS § 99 lg 3 alusel.

Kinnistu kanalisatsiooniga liitumiseks on ette nähtud kanalisatsiooni survetorustik Rapla-Tallinn sõidutee äärde, suubumisega olemasolevasse survekanalisatsiooni (PE de 110 mm). Kinnistu piirile on ette nähtud liitumispunkt survekanalisatsiooniga. Sade- ja pinnasevee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud tuletõrjevee mahutite baasil. Selleks paigaldatakse alale tuletõrjevee mahutid suurusega vähemalt 108 m³, mis tagab tuletõrjevee olemasolu 10 l/sek, 3 h jooksul.

4.4.6.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Keskkonnaekspertide eksperthinnangus keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmise mahus (08.05.2018, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 18003040) on toodud, et sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni või taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba suublasse juhtimiseks. Kui suublaks on Arnaküla peakraav, on sademevee ärajuhtimiseks vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus.

Kuna sademevee kanalisatsioon puudub, siis on planeeringuga ette nähtud sademevee juhtimine Arnaküla peakraavi. Kõvakattega pindadelt kogutud sademevesi puhastatakse läbi õli- ja liivapüüduuri. Sademevee juhtimiseks Arnaküla peakraavi tuleb taotleda Keskkonnaametilt vee-erikasutusluba ning kooskõlastada lahendus Põllumajandusametiga.

Sajuvee vooluhulgaks prognoositakse ja kinnistu kohta ca 56 l/s. Täpsemad vooluhulgad ja täpne sademevee ärajuhtimise lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

4.4.6.6. KÜTTE LAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalsete kütteallikate baasil (õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

4.4.6.7. MAAPARANDUS

Planeeringualal asub 1969 a rajatud Bolševiku-Keskuse 4 maaparandussüsteem (MS kood 5111040520030). Planeeringu aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil (OÜ Geoterra töö nr 25-2018, kooskõlastatud Põllumajandusameti poolt 15.07.2019, nr 14.2-1/17623) on kajastatud maaparandussüsteemi elemendid teostusjooniste alusel. Kuna 1969 a koostatud teostusjoonised ei ole piisava täpsusega, tuleb projekteerimise staadiumis teostada vajalikud uuringud, et selgitada välja drenide täpne plaaniline ja kõrguslik asend.

Planeeringu lahendusega nähakse ette kinnistu sihtotstarbe muutmine enamuse ulatuses ärimaaks (100% Ä), mille tulemusena ei ole maa enam Maaparandusseaduse § 2 tähenduses maatulundusmaa. Planeeringu realiseerimisel ja kinnistu sihtotstarbe muutmisel loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarbe sellel kinnisasjal lõppenuks ja maaparandussüsteemide registrisse tehakse asjakohane muudatus.

Naaberkiinnistul (Teramatsi kt 66801:001:0165) säilib olemasolev maakasutus maatulundusmaal. Vastavalt Maaparandusseadusele peab maaparandussüsteemi reguleeriv võrk tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima hajukoormuse leviku ohu ning eesvool tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega. Seega peab tagama, et ümbruskonna olemasolev maaparandussüsteemi reguleeriv võrk jääb toimima ka pärast planeeritud muudatuste tegemist.

Kui planeeritud ehitised seavad ohtu drenaažikollektorite, drenide, kraavide ja koos sellega kogu maaparandusehitise toimimise, tuleb kuivendus rekonstrueerida: naaberkinnisasja (Teramatsi, kt 66801:001:0165) reguleeriva võrgu toimimiseks tuleb reguleeriv võrk osaliselt rekonstrueerida. Samuti tuleb planeeritud hoonestuse alla jääv drenaažitorustik likvideerida ja otsad tamponeerida. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusametilt vastavalt Maaparandusseaduse § 7. Projekteerimisel lähtuda Maaparandusseadusest. Kuivendus tuleb rekonstrueerida enne sihtotstarbe muutmist.

Bolseviku-Keskuse4 maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvööndisse ehitisi kavandatud ei ole, piiranguvööndisse on planeeritud hoonestusala, teed ja platsid. Hilisemal projekteerimisel arvestada, et eesvoolu kalda piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Bolseviku-Keskuse4 maaparandussüsteem (MS kood 5111040520030) reguleeriva võrgu alal tuleb ehitiste projektid kooskõlastada Põllumajandusametiga.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kõrghaljastatud vaid Arnaküla peakraavi äärses osas.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette mõne haljassaare rajamine ja põõsagruppide istutamine planeeritava hoone lähedusse. Tankla parema nähtavuse huvides ei ole täiendavat kõrghaljastust ette nähtud. Planeeritud haljasalad on kinnistu piires ette nähtud kokku ca 6000 m². Võimalik on täiendavate peenarde ja põõsasistutuste kavandamine nendel aladel.

Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringu järgi paikneb sorteeritud jäätmete kogumispaike juurdepääsutee ja planeeritud hoone läheduses, et tagada lihtsam juurdepääs selle tühjendamiseks.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 4894200.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisisatsioon, maakaabel, jaotusseadmed.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Kooskõlastus kehtib kuni 23.01.2020.

Maanteeameti nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti staadiumis teostada liiklusohutuse auditeerimine, mille tulemusena selgub täpne liikluse lahendus.
- Tehnovõrkudega seonduvad Maanteeameti nõuded on toodud ptk 4.4.6 „Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus“.

Päästeameti nõuded projekteerimiseks:

- Välise kustutusvee tagamise lahenduse väljatöötamisel ja mahutite rajamisel tuleb lähtuda planeeringuala suurima kustutusvee vajadusega ehitise nõudest.
- Projekteerimise faasis tuleb koostada riskianalüüs, mis tuleb lisada ehitusloa taotluse juurde.

4.7. MUUDATUSED PÄRAST DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMIST

Vastavalt Sildema kinnistu maaomaniku soovile lisati planeeringualale juurdepääsutee Sildema kinnistule, läbi Matsi maaüksuse. Juurdepääsuks kavandatud tee on ette nähtud määrata avaliku kasutusega erateeks.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Rapla vallas Uuskülas Matsi maaüksuse detailplaneeringu elluviimine toimub Rapla valla ja arendaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

Enne kinnistu sihtotstarbe muutmist tuleb rekonstrueerida kuivendus, milleks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusametilt.

Planeeritud riigitee ristmik tuleb välja ehitada enne planeeritud hoonete ehituslubade väljastamist. Maanteeamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamine, uute ristmike, vm rajatiste projekteerimine ning väljaehitamine on arendaja kohustus.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Detailplaneeringus toodud ristumiskoha lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohaliku omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Planeeritud avaliku kasutusega eratee hooldamise tingimused lepivad Matsi mü ja Sildema mü maaomanikud kokku omavahel.

C – LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ 12.06.2018 tehnilised tingimused nr 312788;
- Rapla Vesi AS 30.05.2018 tehnilised tingimused nr 1-8/391
- Telia Eesti AS 08.06.2018, nr 30390044.

2. Liikluslahenduse eskiis

3. Ehitusgeoloogiline uuring

4. Ruumiline illustratsioon

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Koostöövõtja- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Koostöövõtuse nr ja kuupäev	Koostöövõtuse/ koostöö täielik ära kiri	Koostöövõttuse originaali asukoht	Projekteerija märkused koostöövõtja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	24.01.2019 Nr 4922296963	Koostöövõttatud tingimustel: tööjoonised koostöövõttada täiendavalt.	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud koostöövõttusleht.	Tingimus lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
2.	Telia Eesti AS (Ervin Rinaldo)	24.01.2019 Nr 31489480	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööd võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 4894200. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisatsioon, maakaabel, jaotusseadmed. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Koostöövõttus kehtib kuni 23.01.2020.	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud koostöövõttusleht.	Tingimused lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
3.	AS Rapla Vesi (Tarmo Ärmpalu)	24.01.2019	Uusküla küla Matsi mü detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon lahenduste planeerimisel on arvestatud AS Rapla Vesi poolt 30.05.2018 esitatud tingimustega.	Planeeringu kaust. E-kiri.	Koostöövõttatud märkusteta.
4.	Sildema mü omanik (Mare Paidla)	26.04.2019	Lahendusega nõus. Sildema kinnistu omanik Mare Paidla.	Planeeringu kaust.	Koostöövõttatud märkusteta.
5.	Teramatsi kinnistu omanik (Jüri Raadik)	07.05.2019		Planeeringu kaust.	Koostöövõttatud märkusteta.

6.	Matsi kinnistu omanik OmaKoduMaja AS Kersti Väinsalu	15.04.2019		Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud detailplaneeringu joonis ja seletuskiri.	Kooskõlastatud märkusteta.
7.	Põllumajandusamet (Imbi Silde)	13.09.2019 Nr 14.2-1/21628	... /vt tervikteksti lisatud Keskkonnaameti kirjast/ ... Põllumajandusameti Põhja regiooni Rapla esindusel ei ole vastuväiteid OÜ Hendrikson & Ko (registrikood 10269950) poolt koostatud Matsi maaüksuse (katastritunnus 66801:001:0164) detailplaneeringule, Rapla maakonnas Rapla vallas Uuskülas, töö nr 302218.	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud kooskõlastuskiri.	Kooskõlastatud märkusteta.
8.	Keskkonnaameti Lääne regioon (Toomas Padjus)	10.06.2019	... /vt tervikteksti lisatud Keskkonnaameti kirjast/ ... Kuna planeeringualal ei esine looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (detailplaneeringu algatamisel ei ole KSH algatamist peetud vajalikuks) ning kaaskirjas ei ole kooskõlastamise vajadust täiendavalt põhjendatud, puudub vajadus ja õiguslik alus käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamiseks Keskkonnaametiga.	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud kooskõlastuskiri.	Kooskõlastatud märkusteta
9.	Päästeamet (Marko Raap)	07.10.2019 Nr 7.2-3.4/10721-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästkeskus kooskõlastuse Hendrikson ja KO, poolt koostatud töö nr 302218 Rapla maakond, Rapla vald, Uusküla, Matsi maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale. Planeeringu kehtestamise korraldusele palume kanda järgmised märkused: 1. Välise kustutusvee tagamise lahenduse väljatöötamisel ja mahutite rajamisel tuleb lähtuda planeeringuala suurima kustutusvee vajadusega ehitise nõudest. 2. Projekteerimise faasis tuleb koostada riskianalüüs, mis tuleb lisada ehitusloa taotluse juurde. Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 1212-2019-2	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud kooskõlastuskiri.	Nõuded on lisatud seletuskirja ptk 4.4.5. „Tuleohutusnõuetele vastavus“ ja ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
10.	Maanteeamet (Tiit Harjak)	08.10.2019 Nr 15-2/18/18184-10	Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel	Planeeringu kaust. Digiallkirjastatud kooskõlastamisest keeldumise kiri.	Nõuded lisatud seletuskirja ptk 5 „Planeeringuga kavandatu elluviimine“.

			Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Detailplaneeringus toodud ristumiskoha lahendus täpsustub projekteerimise järgmises staadiumis). Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. 2. Palume arvestada, et Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohaliku omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa <i>väljastamist</i>.		
--	--	--	---	--	--

E – JOONISED

1. Asukohaskeem	
2. Tugiplaan	M 1:500
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2 000
4. Põhijoonis tehovõrkudega	M 1:500
5. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem	M 1:2 000
6. Liiklusskeem	M 1:1 000