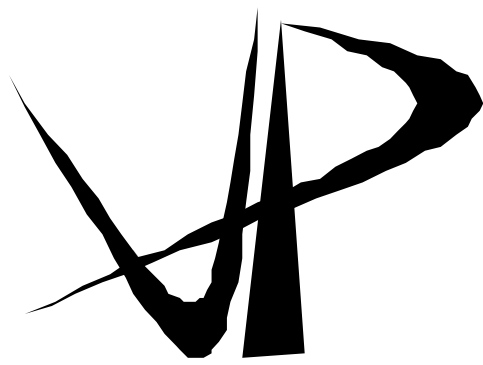


**VALTU PROJEKT OÜ**

KAEREPERE 79520

TEL/FAX 48 94 038, GSM 50 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

MAJANDUSTEGEVUSE

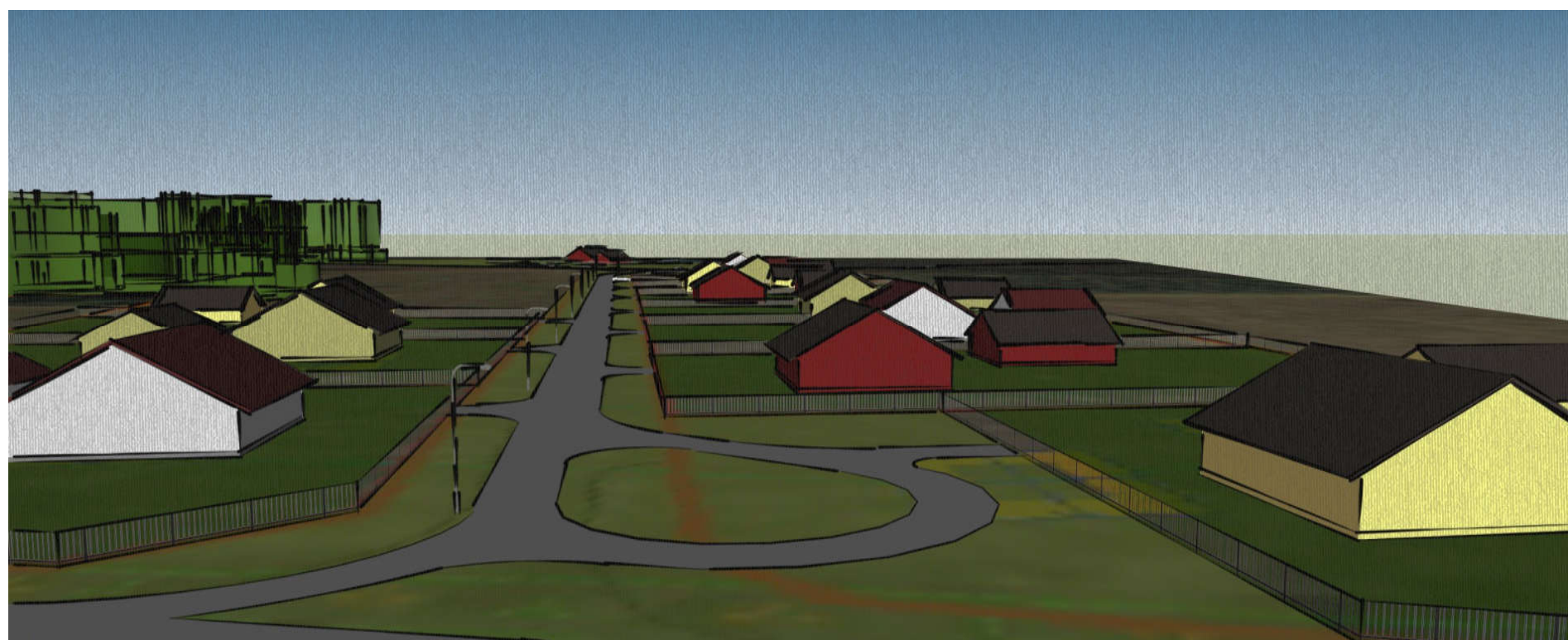
REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

TELLIJA: Rikka Toman

TÖÖ NR. 13-04

NÕIAMÄE JA HARRI KINNISTUTE DETAILPLANEERING RAPLA VALLAS



OÜ JUHATAJA
PROJEKTEERIJA
PROJEKTEERIJA

T. KURISOO
Ü. KRAIS
S. KURISOO

KAEREPERE 2014

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Rapla Vallavolikogu otsus 19. detsember 2013 nr.62 Detailplaneeringu algatamine.
- 2 Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 19. dets.2013.
- 3 Kuulutus ajalehes "Raplamaa sõnumid" detailplaneeringu algatamisest.
- 4 Rapla Vallavolikogu otsus nr. 42 30. oktoober 2014 detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest.
- 5 Kuulutus 12. novembri 2014 ajalehes "Raplamaa sõnumid" avaliku väljapaneku kohta.
- 6 Avaliku väljapaneku tulemuste arutelu protokoll 27. november 2014.
- 7 Rapla Vallavolikogu otsus 26.juuni 2008 nr.42 detailplaneeringu kehtestamisest.
- 8 Kuulutus ajalehes "Raplamaa sõnumid" detailplaneeringu kehtestamisest.

II KOOSKÕLASTUSED

- 1 Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel
- 2 Päästeameti Lääne Päästkeskuse insenertehnilise büroo kooskõlastus nr K-ES/6-1; 05. mai 2013 joonisel DP-4 ja seletuskirjas
- 3 AS Rapla Vesi kooskõlastus 08.05.14 joonisel DP-6
- 4 Elion Ettevõtte AS projekti kooskõlastus nr. 22761602; kiri 07.05.2013
- 5 Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonna kooskõlastus nr. 6278283527, 21.mai 2014.a. joonisel DP-4
- 6 Piirinaabrite kooskõlastused joonisel DP-4
- 7 Omanike kooskõlastus joonisel DP-4

III SELETUSKIRI

- 1 Üldosa, planeeringu eesmärk
- 2 Detailplaneeringu koostamise alused
- 3 Planeeritava ala asend keskkonnas
- 4 Olemasolev olukord
- 5 Üldplaneering
- 6 Kavandatav tegevus
- 7 Krundijaotus
- 8 Nõuded hoonestusalale
- 9 Kruntide ehitusõigus
- 10 Arhitektuurinõuded ehitistele
- 11 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
- 12 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
- 13 Tehnovõrgud ja -rajatised
- 14 Tuleohutuse tagamine
- 15 Kaitstavad objektid
- 16 Keskkonnakaitse abinõud
- 17 Inimeste heaolu ja tervis
- 18 Maastikuilme

- 19 Trasside kaitsetsoonid
- 20 Servituudide seadmise vajadus
- 21 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 22 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

IV LISAD

- 1 Nõiamäe kinnistu (67001:009:0070) Maa-ameti andmed
- 2 Harri kinnistu (66904:003:0423) Maa-ameti andmed
- 3 Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 219244. Väljastatud: 08.04.2014
- 4 AS Rapla Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 22.04.14 nr 1-8/345.
- 5. Elion Ettevõttes AS "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.22631621 (koostatud 28.04.2014a.)
- 6 Tehnovõrkude vahelised kujad (väljavõte Eesti Standard EVS 843:2003)

V JOONISED

- | | |
|-------|-------------------------------|
| DP- 1 | Asukoha skeem |
| DP-2 | Kinnistute plaan |
| DP-3 | Tugiplaan |
| DP-4 | Põhijoonis |
| DP-5 | Krundijaotusplaan |
| DP-6 | Tehnovõrgud |
| DP-7 | Tehnovõrkude lisajoonis |
| DP-8 | Tee maa-ala lõiked 1-1 ja 2-2 |
| DP-9 | Illustratiivne joonis |
| DP-10 | Illustratiivne joonis |
| DP-11 | Illustratiivne joonis |

SELETUSKIRI

1 Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu alana mõistetakse maa-ala aadressil Rapla vald Rapla linn Nõiamäe kinnistu ja Rapla vald Väljataguse küla Harri kinnistu. Kruuntide katastriüksuste tunnused ja sihtotstarbed on:

Harri 66904:003:0423, sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa;

Nõiamäe 67001:009:0070, sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringu tellijaks on pr Rikka Toman. Nõiamäe kinnistu omanik on Rikka Toman, Harri kinnistu omanikud on Rikka Toman ja Siret Elmi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tiheasustusalas paiknevate kinnistute tükeldamine ning vastavalt nende maakasutusliku sihtotstarbe osaline muutmine, kavandatavatele väike-elamukruntidele ehitusõiguse andmine, arhitektuurehituslike tingimuste määramine ja juurdepääsuteede lahendamine; normikohase parkimise ja liikluse organiseerimine; tehnovõrkude varustamise lahendamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine. Detailplaneering on Rapla valla üldplaneeringut järgiv.

Detailplaneeringuga on olemasolevate kahe maatulundusmaa kinnistu baasil planeeritud 12 pereelamumaad, 1 tee- ja tänavamaa ja 2 maatulundus- maa kinnistut.

Detailplaneeringus käsitletava maa-ala pindala on ~ 11,0 ha.

2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1 Rapla Vallavalitsuse lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks 19. detsember 2013.

2 Rapla Vallavalitsuse otsus 19.12.2013 nr.62 26. jaanuar 2006 nr.2 Detailplaneeringu algatamine kohta.

3 Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 01.03.2011).

4 Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamöödubüroo (tegevuslitsents nr. 613MA 09.08.2011.a.) 2013.a. veebruaris koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr. 13-0020).

3 Planeeritava ala asend keskkonnas

Planeeringuala asub osaliselt Rapla linna lõunaosas (Nõiamäe 3,0 ha), osaliselt Väljataguse küla põhjapoolses servas (Harri 7,11 ha).

Planeeritava maa-alaga külgnevad põhjast ja kirdest reformimata riigimaa, millel paikneb mets; idast Jänese (66904:003:0197) ja Suurepõllu (66904:003:0120) maatulundusmaad; kagust Väike-Vardja (66904:003:1240) maatulundusmaa; lõunast Vanakubja (66904:003:0352) maatulundusmaa; edelast Kaasiku (66904:003:0181) maatulundusmaa; idast Tuka (66904:003:0753) maatulundusmaa; ning loodest Pähklimäe (66904:003:0424) maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeringualale toimub Rapla linna Metsa tn (6692036) ja Männi tn (6692040) ristmikult algava reformimata maaalal paiknevalt metsateelt. Tupiktee lõppu on planeeritud tagasipöördekoht.

Algselt, olemasolevalt T20225 Väljataguse teelt algavalt Vanakubja taluteelt (6690017) olnud lahendus ei saanud kooskõlastust Vanakubja (66904:003:0352) omanikult.

4 Olemasolev olukord

Nõiamäe ja Harri kinnistud paiknevad Rapla linna läänepiiril nn „Ööbiku“ metsas Rapla valla üldplaneeringuga määratud „Alu-Rapla-Valtu tiheasustus-alas.

Olemasoleva Harri kinnistu (katastritunnus 66904:003:0423) suuruseks on 7,11 ha, millest 2010 aasta Maaameti registri andmetel on 5,14 ha haritav maa, 1,50 ha on metsamaa; 0,47 ha on muu maa. Praeguseks ajaks kinnistul maaharimist ei toimu ning tegemist on loodusliku rohumaaga ja metsamaaga.

Olemasoleva Nõiamäe kinnistu (katastritunnus 67001:009:0070) suuruseks on 3,00 ha, millest 2010 aasta Maaameti registri andmetel on 0,1 ha haritav maa, 0,10 ha on looduslik rohuma; 2,70 ha on metsamaa; 0,10 ha on muu maa. Praeguseks ajaks on kinnistul toimunud metsa lageraie.

Harri ja Nõiamäe kinnistutele on ligipääs Rapla linna Metsa tn (6692036) ja Männi tn (6692040) ristmikult algavalt reformimata maaalal paiknevalt metsateelt.

Kommunikatsioonidest paikneb Harri kinnistul 10 kV keskpinge õhuliin ja Nõiamäe 10/0,4 kV alajaam. Nõiamäe kinnistul paikneb eelnimetatud alajaamast algav ja Nõiamäe kinnistul arvestuskilbiga lõppev 0,4 kV maakaabellinn. Nõiamäe kinnistu läänepoolse nurga kohal on õhus 35 kV kõrgepinge õhuliin.

Nõiamäe kinnistu põhja- ja idaküljel asub kuivenduskraav.

Maa-ala on suuremas osas suhteliselt tasase reljeefiga väljaarvatud Harri kinnistu lääneosa.

Planeeringuala looduslikult kõrgeim punkt asub Harri kinnistu läänepoolses osas kõrgusega 68.40, samasse piirkonda on rajatud tehislik suusamägi kõrgusega 72.27. Harri kinnistu madalaim piirkond asub selle põhjapoolsel serval kõrgusega 61.95.

Nõiamäe kinnistu madalaim koht asub selle kinnistu kirdenurgas kõrgusega 61.05, kõrgeim koht selle keskosas kõrgusega 62.72

Planeeritava alal puudub hoonestus.

Planeeringualal olev mets on Rapla valla üldplaneeringus tähistatud kaitsva (säilitatava) metsamaana.

5 Üldplaneering

Detailplaneering järgib Rapla valla üldplaneeringut (kehtestatud 01.03.2011). Planeeringuala kinnistud asuvad nn „Alu-Rapla-Valtu“ tiheasustusalas.

6 Kavandatav tegevus

Detailplaneeringu koostamise tingis kinnistu omanike ja Rapla Vallavalitsuse (kui detailplaneeringu lähteülesande koostaja) soov moodustada olemasolevatest maatulundusmaa kinnistutest sobiv arv pereelamukrunte.

Harri kinnistu jagatakse põhimõtteliselt kahe omaniku vahel, kellest üks (Siret Elmi) soovib temale jääva ~50% Harri kinnistu osas säilitada olemasoleva maatulundusmaa funktsiooni. Eramukrundid (11 tk) ja transpordimaa planeeritakse teisele omanikule (Rikka Tomanile) jäävale ülejäänud 50% endisest Harri kinnistust.

Nõiamäe kinnistu kuulub 100%-liselt Rikka Tomanile, sellele seni 100% maatulundusmaale planeeritakse üks elamumaa kinnistu, mis moodustab ~ 12% endisest Nõiamäe kinnidust.

Maatulundusmaa korrastamise eesmärgi (tegemist on soistunud piirkonnaga) rajatakse krundile nr 14 tiik, mis täidab ühtlasi ka piirkonna tulekustutusveevõtukohta ülesandeid. Lisaks saab seda kasutada oma pere tarbeks kalakasvatuseks ja ka supluskohana.

Pere supluskoha rajamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 03.04.2008. a määruses nr 74 „*Nõuded suplusveele ja supelrannale*“ (RT I 2008, 16, 117) toodud tingimusest, et supluskoht peab olema suplejatele ohutu, lauge, aukudeta, allikateta ja veekeeristeta ning vaba mudast ja ujumist segavast taimestikust. Vee sügavus supluskohas ei tohi ületada 1,8 m.

Tiigi rajamisel väljakaevatavat pinnast kasutatakse üksnes omal kinnistul madalamate alade täiteks.

Tiik pole ette nähtud avalikuks kasutamiseks, seetõttu tuleb ta eraldada piirdeaiaga.

Kinnikasvamise vältimiseks tuleks see kujundada suures enamuses minimaalselt 4 m sügavuseks.

Tiigile koostatakse eraldi projekt ja hangitakse Rapla Vallavalitsusest ehitusluba.

Funktsionaalsetelt seostelt on planeeringuala asukoht igati sobiv uute elamukruntide rajamiseks, asudes osaliselt Rapla linnas osaliselt selle vahetus läheduses ja omades häid võimalusi pääsuks Männi ja Metsa tänavale.

Planeeringuala on võimalik varustada kõigi kommunikatsioonidega: territooriumil on 10/0,3 kV alajaam; sidekaablid, veetrass ja ühiskanalisatsioon asuvad Männi ja Metsa tänavate ristmikul.

Lisaks eeltoodule on planeeringuala asukoht soodne elamuehituseks seetõttu, et ta asub väljaspool tiheda liiklusega Tallinn-Rapla-Türi maantee sanitaarkaitsevööndit.

Planeeritud elamukruntide kogupindala on 31495 m², moodustades 30% kogu planeeritava ala pindalast.

Üldkasutatava teemaa (koos haljasaladega) planeeritud suuruseks on 7458 m², moodustades 6 % kogu planeeritava ala pindalast.

7 Krundijaotus

Detailplaneeringuga on olemasolevad kinnistud jaotatud selliselt, et säilib olemasolev ligipääs Rapla linna Metsa tn (6692036) ja Männi tn (6692040) ristmikult algava reformimata maaalal paiknevalt metsateelt.

Uus jaotustänav on planeeritud Harri kinnistu idapoolsele küljega paraleelselt ja sellest 68 m kaugusele.

Kokku on Harri kinnistule planeeritud 11 elamukrunti ja Nõiamäe kinnistule 1 elamukrunt.

Planeeritud elamukruntide suurused on vahemikus 2206 m² kuni 3690 m². Keskmiseks planeeritud pereelamu krundi suuruseks on 2625 m².

Uute kinnistute piiride mõõdud on antud joonisel DP-5.

8 Nõuded hoonestusalale

Kruntide hoonestusala on käesolevas planeeringus määratletud kinnistu piirist 4 m laiuse ehituskeelualaga (Vabariigi valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315). Tänavapoolisel küljel on ehituskeeluala laiuseks võetud 6 m. Põhihoonet pole lubatud ehitada krundi piirist lähemale, kui 10 m.

Ehitistevahelised kujad TP-3 klassi hoonetele on vastavalt eelnimetatud dokumendile 8,0 m.

Kruntidel 1, 2, 6, 7 ja 11 mõjutavad ehitusala tulekustutusvee kuivhüdrantide asukohad, hooned ei tohi neile asuda lähemal kui 30 m.

9 Kruntide ehitusõigus

Olemasolevate Nõiamäe ja Harri katastriüksuse sihtotstarve on mõlemal maatulundusmaa.

Detailplaneeringuga jagatakse 2 kinnistust koosnev territoorium uuteks kinnistuteks.

Nõiamäe kinnistu kuulub ühele omanikule (Rikka Toman). Nõiamäe kinnistule on kavandatud üks eraldi seisev pereelamumaa, selle ümbruses säilib maatulundusmaa.

Harri kinnistu kuulub kahele omanikule, kelledest ühe (Siret Elmi) soov on säilitada olemasoleva kinnistu jagamise järgselt tema ainuomandisse saava maatüki osas maatulundusmaana.

Praeguse Harri kinnistu teise omaniku (Rikka Tomani) soov on ülejäänud 1/2 maa jagamine pereelamumaadeks. Lisaks 11 pereelamumaale moodustatakse ka üks tee- ja tänavamaa maaüksus.

Pereelamumaa kruntidele nr 1 ÷ 11 on lubatud ehitada kuni 3 hoonet, kusjuures kaks neist võivad olla kõrvalhooned. Lubatud ehitusalune pindala on 300 m².

Pereelamumaa krundile nr 12 on lubatud ehitada kuni 4 hoonet, kusjuures üks neist võib olla elamu ja kolm kõrvalhooned. Lubatud ehitusalune pindala on 400 m².

	maa sihtotstarve vastavalt det. pl.	lubatud ehitiste arv/ sellest kõrvalhoonete arv	eh.alune pind m ²	krundi pind m ²	täis- ehituse %
krunt nr 1	EP 100 %	3/2	300	2543	12
krunt nr 2	EP 100 %	3/2	300	2456	12
krunt nr 3	EP 100 %	3/2	300	2447	12
krunt nr 4	EP 100 %	3/2	300	2206	14
krunt nr 5	EP 100 %	3/2	300	2431	12
krunt nr 6	EP 100 %	3/2	300	2431	12
krunt nr 7	EP 100 %	3/2	300	2429	12
krunt nr 8	EP 100 %	3/2	300	2428	12
krunt nr 9	EP 100 %	3/2	300	2427	12
krunt nr 10	EP 100 %	3/2	300	2427	12
krunt nr 11	EP 100 %	3/2	300	3580	8
krunt nr 12	EP 100 %	4/3	400	3690	11

	Kokku elamugrupp	31495
krunt nr 13	LT 100 %	7458
krunt nr 14	MM 70 % V 30 %	26812
krunt nr 15	MM 50 % MP 50 %	35387

10 Arhitektuurinõuded ehitistele

Kruntide hoonestusala on käesolevas planeeringus määratletud kinnistute omavahelisest piirist 4 m laiuse, tänavapoolsest küljest 6 m laiuse ehituskeelualaga. Põhihoonet pole lubatud ehitada krundi piirist lähemale, kui 10 m.

Suurimaks ehitusaluseks pinnaks uutel planeeritud elamukruntidel 1÷11 on 300 m², Eraldi seisval pereelamumaa kinnistul nr 12, mille pindala on ka ülejäänutest kruntidest suurem, on lubatud ehitusalune pindala 400 m². Pereelamukruntide täisehitusprotsent on vahemikus 9... 14 %.

Detailplaneeriguga lubatakse uutele moodustatavale elamukruntidele (krundid nr 1 ÷ 11) ehitada kuni 3 hoonet, millest 2 võivad olla kõrvalhooned.

Eraldi seisval pereelamumaa kinnistul nr 12 on lubatud hoonete arvuks 4, millest 1 on elamu ja 3 kõrvalhooned.

Elamute maksimaalseks kõrguseks on 9,0 m, maksimaalne korruste arv 2; kõrvalhoonete maksimaalseks kõrguseks on 6,0 m.

Hoonete katusekalle on vahemikus 30-45°.

Katuseharja suund on risti või paralleelne kinnistute tänavapoolse küljega.

Hoonete fassaadiviimistluseks on planeeritud naturaalsed materjalid- puit, krohv, kivi või naturaalsed viimistlusplaadid, värvitoonid soovitavalt looduslähedused.

Piirdeaia ja väravate maksimaalne kõrgus on 1,5 m, võimalikud piirdeaia tüübid: hekk, võrkpiire, puitpiire, lubatud piirete omavaheline kombineerimine.

11 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringualale on üks juurdepääs Rapla linna Männi ja Metsa tn ristumiskohalt algavalt läänesuunas kulgevalt metsateelt. Tupiktee lõppu on planeeritud tagasipöördekoht.

Algselt väljapakutud teine ühendus piki Vanakubja taluteed (6690017) Väljataguse teele (20225) ei saanud Vanakubja (66904:003:0352) maaomaniku kooskõlastust.

Praegu kruusakattega metsateed tuleb perspektiivselt laiendada ja sellele rajada asfaltbetoonkate.

Uutele pereelamukinnistutele juurdepääsuks on planeeritud uus eelkirjeldatud juurdepääsu ühendav tänav.

Uue tänava laiuseks on planeeritud 4,85 m. Tee maa-ala minimaalne laius 12,85 m.

Parkimine on lahendatud kruntidesiseselt. Planeeringuga on antud kohustus igale krundile vähemalt 2 parkimiskoha rajamine.

Uue tänava alguskoha kõrvale on planeeritud väike parkla ja tagasipöördekoht.

Uued teed rajatakse asfaltbetoonkattega.

Krundisisesed teed ja platsid kaetakse vastavalt krundiomaniku soovile.

12 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, jäätmemajandus

Kinnistute Harri ja Nõiamäe jagamisel on moodustatud peale 12 elamukrundi ka 2 maatulundusmaa kinnistut ja 1 transpordimaa kinnistu. Transpordimaa kinnistule on planeeritud rajada parkla terviseradadele minejatele ning võimaluseks tagasipöördeks. Parkla kõrvale jääb transpordimaal väike haljasala, millele saab kujundada laste mänguväljakuid ja puhkekohti.

Kruntidele võib rajada piirdeaia, ent see ei ole kohustuslik. Piirdeaia võib rajada ka osale krundist või jätta hoopis rajamata - krundi omanik võib toimida oma äranägemist mööda. Ette on määratud vaid rajatava piirdeaia kõrgus, mille maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Soovitav on piirdeaia tüübi valikul arvestada ka ümberkaudsetele kruntidele paigaldatud piiretetüüpidega.

Katuste sadeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ning immutatakse oma krundi pinnasesse.

Tänava äärde paigaldatakse välisvalgustus.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Rapla vallas on jäätmevedu reguleeritud "Rapla valla jäätmehoolduseekirjaga" 1.jaanuarist 2011.a.

Prügikonteinerid paigaldatakse hoovidesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille asukohad on ette nähtud krundi sees. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Vajadusel tagada pakendi, paberi, biojäätmete jm konteinerite olemasolu.

13 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeringualal ei asu Rapla linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkusid. Detailplaneeringu ala varustamine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on võimalik lahendada Rapla linna veevõrgu baasil algusega Metsa ja Männi tänavate ristmikult vastavalt AS Rapla Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. Lisa 4), eraldi seisva kinnistu (krunt nr 12) vee saamine ja kanaliseerimine on planeeritud autonoomselt.

Ühisveevärk tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele projekteerimis-normidele.

Veevarustus

Detailplaneeringu ala veetorustik ühendatakse ühisveevärgi torustikuga vastavalt AS Rapla Vesi väljastatud tehnilistes tingimustes näidatud kohtades: Rapla Männi tn ja Metsa tn PEØ 90 mm veetorustikust (vt. Lisa 4). Peale väljavõtet olemasolevast veetorustikust on planeeritud paigaldada veemöödukaev.

Detailplaneeringu alal on veetrass ettenähtud ehitada paralleelselt uue kulgeva tänavaga, selle idapoolse külje ja uute kinnistupiiride vahelisele alale.

Iga kinnistu kohale on kuni 1 m kaugusele selle piirist planeeritud maakraan, mis jääb liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale.

Krundi nr 12 veevarustus on planeeritud oma puurkaevu baasil. Rajatavale puurkaevule tuleb jätta 10 m raadiusega hooldusala. Oma puurkaevu põhjenduseks on krundi eraldi asetsemine, ühendus ühisveevärgiga oleks liialt pikk ning põhjustaks joogivee reostumist torus. Oma puurkaevu põhjendus on kooskõlastatud AS-ga Rapla Vesi.

Tuletõrjevesi

Tulekustutusvee saamiseks on ettenähtud tiigi ja tulekustutusveetorustiku rajamine.

Planeeritud tulekustutusvee kuivhüdrantide asukohad tagavad vee kättesaadavuse minimaalselt 30 ja maksimaalselt 100 m kaugusel põlengualast.

Kanalisatsioon

Detailplaneeringu ala kanalisatsioon ühendatakse Rapla linna kanalisatsioonitorustikuga vastavalt AS Rapla Vesi väljastatud tehnilistes tingimustes näidatud kohas kaevus K-759 Metsa ja Männi tänavate ristmiku kõrval (vt. Lisa 4).

Planeeritud kanalisatsioonitorustik koosneb iseoolse ja survekanalisatsiooni lõikudest.

Detailplaneeringu alal on kanalisatsioonitrass planeeritud rajada paralleelselt uue kulgeva tänavaga, selle idapoolse külje ja uute kinnistupiiride vahelisele alale.

Iga kinnistu kohale on planeeritud ehitada kontrollkaevud, kuhu juhitakse kinnistute heitvesi. Kontrollkaevud jäävad liitumispunktideks ühiskanalisatsiooniga.

Alates krundi nr 11 kõrvale rajatavast ülepumplast pumbatakse heitveed Metsa ja Männi tänavate ristmiku kõrval olevasse Rapla linna ühiskanalisatsiooni.

Survekanalisatsioonitorustiku lõppu, enne kontrollkaevu (K-759) juhtimist on planeeritud paigaldada voolurahustikaev.

Planeeringu tellija soovib esmajärjekorras ehitada eraldiseisva elamu krundile nr 12. Ülejäänud arendus (krundid nr 1 ÷ 11) teostatakse hiljem. Seetõttu on planeeringuga esialgu ette nähtud krundi nr 12 tarvis heitvee kogumismahutiga veoga Rapla linna puhastusseadmetele. Pärast ühiskanalisatsiooni väljaehitamist kruntide nr 1 ÷ 11 tarvis tekib ka kinnistul nr 12 kohustus sellega liituda.

Krundi nr 12 kanalisatsiooniteenuse eest tasumine toimub oma puurkaevult tarbitava veemõõtja näidu järgi.

Planeeritud lahendus on kooskõlastatud AS-ga Rapla Vesi.

Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse. Sademevee juhtimine ühiskanalisatsioonivõrku on keelatud.

Küte

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas pelleti-, elektri-, õli-, puidukütet vms. Vaba maa olemasolu võimaldab rajada ka maaküttesüsteemi. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata ehitusprojektiga.

Kütteliigi valimisel juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest.

Soovitav on vältida jääkaineid lendu laskvad kütteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regiooni poolt on antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 219244 (väljastatud: 08.04.2014) kinnistute toite planeerimiseks.

Nõiamäe ja Harri kinnistute detailplaneeringuala elektrivarustus on planeeritud kaablivõrguna detailplaneeringuala territooriumil asuvast Nõiamäe 10/0,4 kV alajaamast.

Alajaamast on planeeritud kinnistute toide 0,4 kV maakaablitega.

Kaabliiniile on määratud servituudi alad piki insenerivõrkude koridore. Sõiduteede all on elektrikaablid planeeritud paigaldada kaitsetorusse.

Planeeritavatele kinnistutele paigadatakse krundi piirile liitumiskilbid (kahele kinnistule üks 2-ne kilp).

Liitumiskilbi asukohad on valitud nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees on ruumi rohkem, kui 1m). Liitumiskilpide planeeritud asukohad ei sega jalakäijate ega transpordi liiklust. Liitumiskilbid on teenindatavad üldkasutatavalt territooriumilt.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ liitumispunktid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunkti edasi projekteerib ja ehitab klient ise enda vajadustele vastava võrgu.

Planeeringu joonisel DP-6 on näidatud tänavavalgustuse põhimõte. Tänavavalgustus on planeeritud maakaabelliinidega ja vundamendile paigaldatavate tsingitud metallmastidega. Valgustitena kasutatakse LED välisvalgusteid.

Välisvalgustus saab toite Nõiamäe 10/0,4 kV alajaamast.

Vanakubja kinnistu poolne viimane elektrivalgustuspost paigaldada madalam, et sellega vähendada naaberkinnistule valguse levikut. Viimase lambi valgusvoog suunata planeeritava ala poole.

Telefoniside

Detailplaneeringuks on Elion Ettevõtte AS väljastanud „Telekommunikatsiooni-alased tehnilised tingimused nr. 22631621 (välja antud 28.04.2014 ning on kehtivad kuni 27.04.2015).

Detailplaneeringuga on reserveeritud maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehitamiseks. Planeeritav kaablitross on seotud Raplas Võsa ja Männi tänavate ristmikul asuva Elioni sidekanalisatsiooni kaevuga V29/4.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

14 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud EPN 10.1 alapunktis nr. 6 „Planeering” toodud nõuetega, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega ja EVS 812-6:2012 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud hooned peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Juurdepääsuteede laius ja ümberpööramisvõimalused tupiktänavaga lõpus ning elamukinnistu nr 12 juures tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele.

Väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkesektsiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 3 tundi. Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 3 = 108\,000 \text{ l} = 108 \text{ m}^3$.

Piirkonnas puudub olemasolev tulekustustusveehüdrantide võrgustik. Olemasolevaks lähimaks veevõtukohaks kaugeimast elamust on ~ 800 m kaugusel asuv Rapla linna Männi ja Salu tn ristmikul asuv hüdrant.

Planeeringualal tulekustutusvee saamiseks rajatakse kinnistule nr 14 tiik, mis peab vastama EVS 812-6:2012 Osa 6 7.1 nõuetele. Tiigi rajamisel tuleb arvestada, et vajalik veekogus 108 m³ oleks tagatud ka 1 m paksuse jääkihi korral.

Tagamaks tulekustutusvett planeeritavatest hoonetest 30 ÷ 100 m raadiuses paigaldatakse veetorustik ning 2 kuivhüdranti, mis tähistatakse valguspeegeldava viidaga.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõike 5 kohaselt võib esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitist väljaspool linna ja alevikku suurendada kuni 400 meetrini kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

15 Kaitstavad objektid

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

16 Keskkonnakaitse abinõud

Nõiamäe ja Harri kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut (vt. menetluskirjeldus nr 1 Rapla Vallavolikogu otsus 19. detsember 2013 nr 62), sest sest planeeringust tuleneva elamumaaga ei halvendata olemasolevat keskkondlikku olukorda.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine ühiskanalisatsioonivõrku;
- ühisveevarustus tsentraalsest veevõrgust;
- torustikud ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Olmejäätmekogumise tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vajadusel tagada üldkasutatavale maale pakendi, paberi jm konteinerite olemasolu.

17 Inimeste heaolu ja tervis

Puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

18 Maastikuilme

Nõiamäe kinnistu paikneb Rapla linna piires, metsaaladega piiratud territooriumil varem metsaga kaetud territooriumil

Harri kinnistu paikneb Rapla linna vahetus naabruses Väljataguse külas ning on loogiliseks jätkuks Rapla linna laienemisele. Kuna planeeritud krundid on küllaltki suured, ei ole ette näha maa-ala väga tihedat täisehitamist ning puudub negatiivne mõju maastikuilmele.

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringule ja lahenduse realiseerimine ei muuda oluliselt paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd .

19 Trasside kaitsetsoonid

Elektrikaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 1,0 m.

Veetorustiku kaitsvööndiks on 5,0 m.

Isevoolse kanalisatsiooni kaitsvööndiks on 3,0 m, survekanalisatsioonil 5,0 m..

Täpsemalt vt. kujad projekti lisamaterjalidest (lisa 6).

20 Servituutide seadmise vajadus

Krundile nr 13, mille planeeritud sihtotstarbeks on tee- ja tänava maa ning millel on avalik kasutus, planeeritud tehnovõrkudest tulenevalt servituute ei seata.

Krundile nr 14 seatakse servituudid seal olevale elektrivarustuskaablile ja paigaldatavale telekommunikatsiooni kaablile krundi nr 12 kasuks.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.

21 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- liitumine Naabrivalve projektiga;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- soovi korral kinnistutele piirdeaedade rajamine.

22 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 ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.