

SELETUSKIRI

Sisukord

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

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Maaomaniku Elestos OÜ, esindaja Tarmo Lukk taotlus 13.01.2020 detailplaneeringu algatamiseks;
 - Rapla Vallavolikogu otsus 29.10.2020 nr 44 "Detailplaneeringu algatamine";
 - Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 44;
 - Maaomaniku ja Rapla valla vahel sõlmitud haldusleping;
 - Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
 - Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
 - Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
 - Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
 - Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid“;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
 - Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides';
 - Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
 - Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk;
 - Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad
- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo (tegevuslitsents nr. 613MA 09.08.2011.a. MTR EG10399204-0001)) poolt 2021. aasta augustis koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr.21-138).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik OÜ Elestos (esindaja Tarmo Lukk), eesmärgiga sätestada tingimused kinnistu kaheks jagamiseks ning väiksema korterelamu kavandamiseks ühele jagatavatest maaüksustest.

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritava maaüksuse olemasolev maakasutus pere- ja ridaelamumaa. Koostamisel oleva üldplaneeringu tööversioonis kuulub maaüksus segahoonestusega alale, kus on eelistatud mitmekesine ruumikasutus. Detailplaneeringuga kavandatav on nii kehtiva kui ka koostamisel oleva üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringuga määratakse:

- väikeelamu (kuni 3 korrust, kuni 8 korterit) maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoone suurimad lubatud ehitusalune pind, hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus); ehitise olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad,
- tänava maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Tallinna mnt 42 (katastritunnus 67001:004:0018) on Rapla linna tiheasustusalal paiknev 65% elamumaa, 35% ärimaa kinnistu.

Tallinna mnt 42 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel 1928. aastal kasutusele võetud büroo-elamu (ehitisregistri kood 109016126). Kinnistu suuruseks on 1748 m². Olemasolev hoone rekonstrueeriti põhjalikult 2003 aastal. Hoone läänepoolsele küljele rajati parkimisala. Suurem osa kinnistust (~1000m²), kus varasemalt paiknes abihoone, on käesoleval hetkel hooldatud kuid kasutusesta maatükk linnasüdames.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritav ala asub vahetult Rapla linna läbiva Tallinna maantee ääres, mis on ühtlasi linna peatänavaks, mille ääres paikneb enamus kauplusi, büroosid, teenindusasutusi ja kultuurikeskus.

Planeeringuala kontaktvööndis on väljakujunenud tänavatevõrk. Juurdepääs transpordiga planeeringualale on olemasolevalt sissesõiduteelt Tammemäe tänavalt, mis ristub Tallinna maanteega. Jalakäijatele on juurdepääs olemasolevasse hoonesse Tallinna maanteelt.

Tallinna mnt 42 olemasolev hoone paikneb Rapla linna miljööväärtuslikul alal. Tallinna maantee ääres mõlemal pool teed paiknevad valdavalt (sh. Tallinna mnt 42) segaotstarbega hooned, kus alumistel korrustel asuvad äripinnad ning ülemistel korrustel elamispinnad. Miljööväärtuslikud hooned on ehitatud 1930-ndatel, neil on kuni 2 korrust, kõrge viikatus ja puitfassaad, selline on ka Tallinna mnt 42 hoone. Maantee ääres paikneb ka mitmeid hilisemal ajal ehitatud suuremaid kauplusi ja ärihooneid.

Tammemäe tänaval paiknevad väiksemad varasematel aastatel hoonestatud üksikelamute krundid. Tänavahoone on küllalt erinäoline, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Elamud on kahekorruselised, on nii viil- kui lamekatustega hooned, hoonetel puudub ühtne ehitusjoon. Kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, väikeelamute kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad.

Planeeritava alaga läänest külgneval krundil Tammemäe tn.2 paikneb 6-korteriga korterelamu.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjast Tallinna mnt 40 ärimaa 50% elamumaa 50 %;
- idast 6692100 Kesklinna kõnnitee L3 (66901:001:0432) transpordimaa 100%;
- lõunast 6692065 Tammemäe tänav L1 (66901:001:0214) transpordimaa 100%;
- läänest Tammemäe tn 2 (67001:004:0019) elamumaa 100%.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Detailplaneeringu alal Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivaid detailplaneeringu alal järgmised kitsendused:

- elektrikaabli kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m;

- sidekaabli kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m;
- Rapla – Järvakandi – Kergu riigimaantee kaitsevöönd 20 m (kinnistu kagunurgas ~13 m ulatuses).

Tammemäe tänaval kinnistu ees paiknevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, neile ei ole Maa-ameti kaardirakenduses kitsendusi märgitud. Samuti ei ole kitsendusi märgitud Tallinna mnt 42 kinnistule oleva ning Tammemäe tn 2 kinnistut teenindavale veetorustikule.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla vallas on koostamisel uus üldplaneering, senini kehtivad valla territooriumil enne haldusreformi kehtestatud üldplaneeringud. Endise Rapla valla üldplaneering kehtestati Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6.

Alale ei ole varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringuid.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhindangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Rapla vallavolikogu otsuses 29.10.2020 nr 44 on sätestatud, et keskkonnamõju strateegiline hindamine jäetakse algatamata, kuna kavandatava tegevuse iseloom ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Tallinna mnt 42 (katastritunnus 67001:004:0018) on Rapla linna tiheasustusalale kuuluv 65% elamumaa, 35% ärimaa kinnistu, millel paikneb ehitisregistri andmetel 1928. aastal kasutusele võetud büroo-elamu (ehitisregistri kood 109016126). Varasemalt on hoovi peal asunud ka abihoone (ehitisregistri kood 109016127). Viimase taastamine ei ole otstarbekas.

Maaomaniku sooviks on jagada Tallinna mnt 42 katastriüksus kaheks eraldi kinnistuks. Soovitakse hoonestamata alale endise abihoone asukohas määrata ehitusõigus väiksema korterelamu (väikeelamu) ehitamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib üldplaneeringu põhimõtteid, mille järgi peavad rajatavad korterelamud olema keskuses olevast teenindus- ja kaubandusasutustest, samuti koolidest-lasteaedadest mõistliku jalgteekonna kaugusel. Eesmärk on soodustada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi, eelistades olemasoleva hoonestatud keskkonna laiendamist või tihendamist.

Käesolev detailplaneering järgib üldplaneeringus seatud eesmärki: olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist ning olemasoleva tehnilise taristu (tänavavõrk, kommunikatsioonid) lahendustele tuginemist.

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust, vt. ka p.3:

Tallinna mnt 42

Katastritunnus 67001:004:0018

Sihtnumber: 79512

Rapla linn Rapla vald Rapla maakond

Elamumaa 65%, ärimaa 35%

pindala 1748 m²

Planeeritud krundi nr. ja aadressi ettepanek	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud krundi suurus m ²
Krunt nr 1 Tallinna mnt 42	EEk 65% Väikeelamu maa Ä (BT) 35% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooned maa	Elamumaa E 65% (001) Ärimaa Ä 35% (002)	722
Krunt nr 2 Tammemäe tn 2a	EEk 100% Väikeelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1026

EEk – väikeelamu (kuni kahekorruseline või katusekorrusega kolmekorruseline 3 kuni 8 korteriga elamu)*

Ä (BT) – jae- ja hulgikaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, majutusehitised, sidehitised, bürood, side- ja kommunikatsiooniehitised, äriotstarbelised ja meelelahutus-, haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused*.

* Planeeringu vormistamise täpsustatud nõuded 2015

8.3 Nõuded hoonestusalale

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

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest. Krundil nr.2 on ehituskeeluala laiuseks põhja-, ida ja lõunapiirist 4,0 m, läänepiiril vastu Tammemäe tn 2 kinnistut 5,5 m. Vahemaa Tammemäe tn 2 elamu

välisseinast planeeritud hoonestusalani on ~10 m, vahemaa Tallinna mnt 42 olemasoleva hooneni on ~16,5 m.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning illustratiivne hoonete paiknemine.

Hoone asukoht ja tegelik paiknemine krundil nr.2 määratakse ehitusprojektiga. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud väikeelamu ja sissesõiduteede asukohad on tinglikud, need täpsustatakse ehitusprojektiga. Väikeelamule koostatakse ehitusprojekt (eskiis esitatakse kooskõlastamiseks vallaarhitektile) ,illustratiivsel joonisel on kujutatud suvalist hoonet, mis annab ettekujutuse vaid planeeritavast ehitusmahust. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu %	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitusalune pind	Täisehitus %
Krunt nr. 1 Tallinna mnt 42	EEK 65% Ä (BT) 35%	722	1 põhihoone-11220* kolme kuni kaheksa korteriga väikeelamu 12201* büroohoone;	Ol.olev 136 m ²	19%
Krunt nr. 2 Tammemäe tn 2a	EEK 100%	1026	1 põhihoone-11220* kolme kuni kaheksa korteriga väikeelamu	300 m ²	30%

*“Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ Majandus- ja taristuministri 2.juuni 2015.a määrus nr 51.

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundil nr.1 Tallinna mnt 42 hoone on olemasolev, mille kasutuselevõtu aastaks on Ehisregistris märgitud 1928. 2003 aastal rekonstrueeriti hoone põhjalikult, rekonstrueerimisel arvestati hoone paiknemisega Rapla linna miljööväärtuslikul alal. Käesoleva planeeringuga ei ole olemasolevas hoones mingeid täiendavaid või muutvaid arhitektuurilahendusi ette nähtud, samaks jäävad hoone ehitusalune pind, hoone maht ja välisviimistlus.

Krundile nr.2 on planeeritud üks hoone – 4 korteriga väikeelamu. Hoone pikem külg ja katusehari paigutatakse paralleelselt Tammemäe tänavaga. Elamu on lubatud ehitada

lame- või viilkatusega, lubatud katusekalle 0..10° või 35°. Detailplaneeringus pakutakse lahendus, milles planeeritav korterelamu oleks vahetult kõrvalasuva Tammemäe tn 2 korterelamuga sarnases arhitektuurses vormikeeles. Võib kaaluda ka sarnaselt Tallinna mnt 42 kõrgema viilkatusega (35°) hoone ehitamist. Katuseharja kõrgus maapinnast maksimaalselt 9,0 m. Lubatud on kuni 2-korruseline hoone, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused). Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis / krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Hoonesse on planeeritud neli kolmetoalist korterit. Juhul kui projekteeritava hoone plaanilahendus võimaldab ja arendaja soovib, võib mõni korteritest olla ka neljatoaline.

Hoone eskiisprojekt tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamumaadele piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevast:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Planeerimisalaseks alusmaterjaliks on Rapla valla üldplaneering aastani 2025, mis kehtestati 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 44.

Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad Rapla vallas ühinenud valdade senised üldplaneeringud.

Uue üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92.

Käesolevat detailplaneeringut on võrreldud Rapla valla üldplaneeringuga aastani 2025, 5.2 Elamualad. Kortereelamu maa (EK), 5.3. Tiheasustuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue elamukrundi pindala	Elamumaa krunt 1000 m ² Ärimaa piiranguta	Krunt 1 – 722 m ² Krunt 2 – 1026 m ²
Suurim lubatud korruselisus	Soovitav 2 korrust, maksimaalselt 3 korrust	Maksimaalselt 2 täiskorrust

Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast	Määratakse detailplaneeringuga	9 m
Suurim korterite arv korterelamus	Maksimaalselt 24	4 kolme-neljatoalist korterit
Korterelamu koormusindeks KKKI (minimaalne lubatud krundipind korterelamu krundi kohta)	Maksimaalselt $150 = \text{krundipind} : \text{korteri arv}$	$KKKI = 1026 : 4 = 256$
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest hoonetest, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega, kasutada piiratud arv katusekaldeid	Kalle $0^\circ \dots 10^\circ$ (hoone Tammemäe 2) või 35° (hoone Tallinna maantee 42)
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest hoonetest. Vältida imiteerivate lahenduste ja asendusmaterjalide kasutamist	Naturaalsed seinakatted – puit, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, tsementkiudplaat, rullmaterjal
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	4 m
Maksimaalne ehitusala pind elamumaal	-	300 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	30%
Piirdeaedade rajamine	Tagada piirdeaedade sobivus	Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m

Parkimine	Vähemalt 2 parkimiskohta korteri kohta*	7 Parkimisnormatiivi järgi 6 3-toal. korter korruselamute alal 1,5 kohta
Kõrghaljastus	Korterelamumaa haljasala pinnast peab min ¼ moodustama kõrghaljastus ja ¼ põõsastikud	Säilitatakse väärtuslik ja terve kõrghaljastus, rajatakse uus haljastus
Veevarustus, kanalisatsioon	Uute elamute planeerimisel on eelistatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise võimalusega alad	Ühisveevärgi- ja kanalisatsioon, tuletõrjese magistraalorustikule rajatud hüdrantide baasil

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualal on väljaehitatud ja toimiv liikluskorraldus. Olemasolev tänavavõrk tagab ligipääsu päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile nt. jäätmeveoks.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Krundidel korraldatakse parkimine krundisiseselt. Üldplaneeringu kohaselt on vajalik tagada vähemalt kaks parkimiskohta ühe uue korteri kohta. Arvestades korterite suurust (3..4 tuba) ning hoone paiknemist linnakeskuses, kus teenused paiknevad jalgsikäigu kaugusel ning ühistransport on kättesaadav, pole kahe parkimiskoha nõude rakendamine põhjendatud.

Parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud linnatänavate standardist EVS 843:2016. Normatiiv määrab linnakeskuses asuva korteri kohta 1,1 parkimiskohta s.t. 5 kohta, korruselamute alal 1,5 parkimiskohta s.t. 6 kohta. Planeeringus on lahendatud Tammemäe tn 2a krundil parkimiskohad 7-le sõiduautole, Tallinna mnt 42-l 5-le sõiduautole. Lisaks on kummalegi krundile planeeritud raamid jalgrataste parkimiseks.

Piirkond asub linna keskuse maal, kus esmatähtsad on funktsionaalne tihedus ja ruumi mitmekesine kasutatavus. Krundi hoonestusest vaba ala kasutatakse lisaks autode parkimisele ka haljastuse ja puhkeala-mänguväljaku rajamiseks.

Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone ehitusprojekti. Parkimiskohtade planeerimisel on keelatud lahendada parkimist lähemale kui 4 m hoone seinast. Krundisestest teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada asfaltbetooni või betoonsillutiskive.

Tammemäe tänava ääres puudub jalgtee. Tänav maa-ala laiuseks on ~15 m, mis võimaldaks perspektiivse jalgte ehituse ühendades selle Tallinna mnt-l paikneva jalgteega. Detailplaneeringu joonisele on perspektiivse jalgte võimalik lahendus kantud, kuid see ei kuulu käesoleva planeeringu tööde hulka.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Planeeringualal ei paikne olemasolevaid maaparanduslikke rajatise ning puudub ka

vajadus nende rajamiseks.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Kinnistul paiknevad elektrimaakaablid ja sidekaablid, vahetult planeeritava krundi ees on varasemalt rajatud arendaja initsiatiivil ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike liitumiskaevud. Tulekustutusvee hüdrantkaevudest lähimad paiknevad Tammemäe ja Vahtra tänava ristmikul

Tammemäe tänava vastasküljel on olemasolev tänavavalgustus.

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Elamukruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Rapla Vesi AS koostatud 10.02.2022 nr 1-8/173 „Tingimused Rapla Tammemäe 2a kinnistule ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks, ehituseks“. Nõutav on projekti kooskõlastamine vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

Kinnistu veeühenduseks projekteerida väljavõte Tammemäe tn alt läbi tulevast olemasolevast veetorustikust PE De 40 mm elektrikevispuursadulaga PE 40/32 mm. Kinnistu piirile projekteerida/paigaldada maakraan DN25 mm koos kape ja spindlipikendusega. Paigaldatud maakraanist projekteerida kinnistu veetorustik PE De 32 mm. Veetorustik projekteerida, rajada minimaalselt 1,8 meetri sügavusele toru peale maapinnast. Kasutada polüetüleen(PE)toru, mis vastab standardile EVS-EN 12201. Minimaalne surveklass PN10.

Rajatavatele hoonetele planeerida nõuetele vastav ruum (koht) veemöödusõlmele.

Kinnistute/hoonete veevõrk projekteerida vastavalt standardile EVS 835:2014 „Hoone veevõrk“ ja ühisveevõrk projekteerida vastavalt EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“. Torustikeorustike paigaldamine projekteerida vastavalt RIL 77-2013 „Plasttorude paigaldamise juhend projekteerijale ja ehitajale“.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tuletõrjevee saamine on piirkonnas lahendatud varasemalt magistraaltorustikule rajatud hüdrantide baasil. Lähim hüdrant paikneb Tallinna mnt ja Välja tn ristmiku kõrval. Teiseks lähedal asuvaks on hüdrant Tammemäe tänava ja Vahtra tänava ristmikul (100 m kaugusel).

Hüdrantide asukohad on näidatud joonistel DP-1.

8.10.3 Kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud vastavalt Rapla Vesi AS koostatud 10.02.2022 nr 1-8/173 „Tingimused Rapla Tammemäe 2a kinnistule ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks, ehituseks“. Nõutav on projekti kooskõlastamine vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

Kinnistu reovesi juhtida Tammemäe tn 2a olemasolevasse kanalisatsioonitorustiku liitumiskaevu (maap 59.65, põhi 57.58).

Kanalisatsioonisüsteem projekteerida, rajada isevoolsena min PVC De 110 mm kanalisatsioonitorudest. Kõik kanalisatsioonitorustiku pöörangud ja kõrguse muutused tuleb teostada kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. Isevoolste kanalisatsioonitorustikena tohib kasutada ainult täisseinalist PVC kanalisatsioonitoru, mis vastab Euroopa Standardile EN1401. Torustik, mille lagi on kõrgemal kui 1.20 m, tuleb soojustada (koos kaevu tõusutoruga). Kanalisatsiooni vaatluskaevud peavad vastama standardile SFS3468 või EVS-EN 13598-2.

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Hoonetel maksimaalsest paisutuskõrgusest (kaevu kaas) allpool asuvate veeneelude korral näha ette abinõud võimalike uputuse vältimiseks.

Kinnistute/hoonete kanalisatsioon projekteerida vastavalt standardile EVS 846:2013 „Hoone kanalisatsioon“ ning ühiskanalisatsioon projekteerida vastavalt EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 „Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll“. Torustike paigaldamine projekteerida vastavalt RIL 77-2013 „Plasttorude paigaldamise juhend projekteerijale ja ehitajale“.

8.10.4 Sademeveed

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud.

Oluline on sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see immutatakse pinnasesse oma kinnistu piirides.

Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele.

8.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena või kaugküttega hoone projekteerimise käigus. Soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, õhksoojus, päikeseenergia).

Kaugkütte võimaldamiseks tuleks projekteerida umbes 80 m pikkune soojustrass (lähimad kaugküttel hooned asuvad Sulupere tn 3 ja Tallinna mnt 43). Soojustrassi ehitamine oleks võimalik juhul, kui ka lähinaabrid sooviksid selles osas teha koostööd.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 05.04.2022 koostatud „Tehnilistele tingimustele 405211“.

Olemasoleva Aave:(Rapla) alajaama fiidri F2 baasil näha ette objektile toide 0,4 kV maakaabelliinina. Alajaam paikneb ~100m kaugusel Tammemäe ja Vahtra tänava ristmikul.

Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp on planeeritud teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Tänavavalgustus on tee vastasküljel varasemalt välja ehitatud.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringus on arvestatud Telia Eesti AS 23.03.2022 väljastatud tehniliste tingimustega nr 36304523". Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Kinnistul Tallinna mnt 42 on olemasolev vask-sidekaabel. Kinnistu piirile ehitatakse Telia 2022 aasta arendustööde käigus tulevase Tammemäe tn 2a-le mikrotoru 14/10.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani.

Detailplaneeringus on ette nähtud asukohad sideliinirajatistele.

Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana kinnistu piirile rajatavast mikrotorust 14/10. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde kaigus.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaksioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitasataga raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitasate vundamendi välisservast ühendades tõmmitasat mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

8.11 Kaitstavad objektid

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

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei paikne olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus negatiivset mõju avaldaks. Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnoahtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud uue elamu ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-alala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb

kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Krundi nr.1 põhjaosas ja Tallinna maantee ääres on olemasolev ja säilitatav kõrghaljastus – kõrged lehtpuud. Ülejäänud krundil on hoonest ja kruuskattega parklast vabal alal murukate. Uueks haljastuseks võib rajada põõsagruppe või istutusalasid.

Krundi nr.2 on käesoleval ajal hooldatud tühermaa, mida küll niidetakse, kuid millel puudub märkimisväärne ja väärtuslik haljastus. Krundil kasvavad mõned leht- ja viljapuud, mis likvideeritakse hoone, teede ja platside alt ning hoone lähiümbrusest. Sõltuvalt projekteeritava hoone asukohast võimalusel puud säilitatakse. Uushaljastust on ette nähtud kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes, samuti võib rajada uusi põõsagruppe ja istutusalasid hoonest vabal alal. Uushaljastuse rajamisel arvestada ka ohutusega krundilt väljasõidul.

Krundi tänavapoolsele küljele rajatakse sõiduautode parkla.

Privaatsuse suurendamiseks ning turvalisuse suurendamiseks võib osale krundist rajada piirdeaia. Detailplaneeringus on pakutud lahendus, kus parkimisala jääb piirdeaiast väljapoole ning puhke- ja haljasala, laste mängunurk jms. piirdeaiast sissepoole. Selliselt on välditud väikelaste juhuslik sattumine parklasse autode vahele ja tänavale. Piirde tüübi valimisel on soovitatav ehitada see sarnasega naaberkinnistu Tammemäe 2 piirdeaiale. Ka võib piirdeaeda täiendada hekiga, soovitatavalt vabakujulisena.

Tammemäe tänava ääres väljaspool krundi piiri säilitatakse olemasolevad kõrgemad lehtpuud. Vajadusel kärbitakse alumisi oksa, et tagada hea nähtavus hoovialalt tänavale.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada uushaljastust, arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega;
 - kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.
- Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel selliselt, et ei kahjustaks kasvavate puude juurestik.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Kummagile kinnistule on ette nähtud ratastel jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahutite asukoht on planeeritud vahetult krundi sissepääsu lähedusse kinnistutevahelisel piiril planeeritud ühisele kõvakattega platsile, asukoht täpsustada ehitusprojektis.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Soovi korral võib ehitada konteinerite tänavapoolsele küljele ümber neid varjava madala barjääri.

Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on tuntava langusega Tallinna maantee poolt lääne suunas, seetõttu võib osutuda vajalikuks teatav pinnase tõstmine, mis lahendatakse planeeritud hoone ehitusprojektis.

Tammemäe tänava teekatte absoluutkõrgused on 63.00 ristumisel Tallinna maanteega ning 59.60 kinnistu edelapoolsema nurga kohal.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojekti koostamisel koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamu, parklate ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Vajalikuks võib osutuda kinnistutevahelisel piiril tugimüüri rajamine. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast vähemalt 30 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Planeering järgib valla üldplaneeringus ning detailplaneeringu lähteülesandes esitatud põhimõtteid, detailplaneeringu lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada järgmiste nõuetega:

- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”,

- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“,
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“,
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduval põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa väliservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud korterelamu kuulub ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

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

Hoone planeeritaval alal on kahe täiskorrusega ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed. Parkimiskohad on planeeritud hoonetest vähemalt 4m kaugusele.

Veevõtukohad peavad paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus (Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6 (1).

Veevõtkoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel (Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6 (3).

Joonisele DP-2 ja DP-3 on kantud veevõtkohtade (olemasolevate hüdrantide) asukohad.

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. ka p. 8.10.2.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Servituudid seatakse vajadusel võrguvaldaja kasuks. Krundil nr.1 paiknevad side- ja elektrikaabel. Krundil nr.2 paikneb ühisveevärgitorustik, mis varustab Tammemäe tn.2 korterelamut.

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud

soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9. Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõõtmistest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitistele või rajatistele vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitistele esitatavad tuleohutuse nõuded“;
- tulekustutusvee saamisvõimaluste projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10. Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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

edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgse hoone projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.

11. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Rapla Vallavalitsuse ja huvitatud isiku (arendaja) Elestos OÜ vahel on 15.10.2020 sõlmitud haldusleping nr 12-13/303 detailplaneeringu koostamiseks ja elluviimiseks (vt. Detailplaneeringu menetlusdokumendid).