

# 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 hindamise algatamata jätmine
- 8 Kavandatav tegevus
  - 8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused
  - 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

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Erki ja Celia Hindpere taotlus detailplaneeringu algatamiseks 31.08.2017.
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 05.12.2017.a
  - Keskkonnamameti seisukoht "Väike-Küünimäe maaüksuse ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta" 24.01.2018 nr 6-5/18/883-2
  - Rapla Vallavolikogu 25.01.2018 otsus nr 10 "Detailplaneeringu algatamine";
  - Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011;
  - Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
  - Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
  - Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
  - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
  - Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr. 38 'Eluruumidele esitatavad nõuded';
  - Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
  - 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 Väliskanalisatsioonivõrk;
  - Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo (tegevuslitsents nr.613MA, 09.08.2011) poolt 2018. aasta märtsikuus koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 18-0018). Seoses detailplaneeringu ülesande laiendamisega, täiendati geodeetilist alusplaani sama mõõdistaja poolt 2018 septembris.

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitasid kinnistu omanikud Celia Hindpere ja Erki Hindpere.

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusmaa, kuid üldplaneeringu põhimõtted asumistruktuuri kujundamisel pole antud asukohas rakendunud ning maaomanik soovib maa-ala väärindada kuue täiendava üksikelumukrundi kavandamisega. Planeerimiseseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetepanekut. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarvet muutev. Muus osas on üldplaneeringu põhimõtteid võimalik järgida.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on **Väike-Küünimäe** (katastritunnus **66903:003:0256**, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 16 049 m<sup>2</sup>) ja Kuuse tn 7 katastriüksuste (katastritunnus **66903:003:0252** sihtotstarve elamumaa 100 %, pindala 7657 m<sup>2</sup>) täiendav kruntimine.

Detailplaneeringuga määratakse: kuue üksikelamu maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate 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.

Samuti on detailplaneeringu eesmärgiks juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine; keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide vajadusega alade määratlemine ning avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi ruumilisest keskkonnast, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada planeeritud elamumaade kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta ning piirkonna varasema hoonestusega.

Detailplaneeringu koostamise käigus selgunud asjaolude tõttu on detailplaneeringu eesmärgid täiendatud:

- avaliku huvi tõttu otstarbekama juurdepääsutee rajamiseks Kuuse tänavalt, on planeeritud määrata servituut **Küünimäe 66903:003:0041** kinnistul (sihtotstarve maatulundusmaa 100%) paiknevale olemasolevale teelõigule ja nimetatud teelõigu ääres paiknevatele kommunikatsioonidele – sidekaabel, madalpinge elektriikaabel, ühisveevärgi torustik -võrguvaldajate kasuks;

- avaliku huvi tõttu on pikendatud olemasolevat **Jaama kõnnitee 66903:003:0351** kinnistut (sihtotstarve transpordimaa) Viljandi mnt 10 ja Jaama tn 10 arvelt, tagamaks sujuvat kergliiklust Kuku küla ja Hagudi aleviku vahel, kergliiklustee kõrvale paigaldatakse ühisveevärgitorustik tagamaks olmevee paremat kvaliteeti ühisveevärgi ringvoolu ehitamisega;

- seoses ühiskanalisatsioonitorustiku väljaehitamisega liidetakse ühistrassiga ol.olevad seni reovee lokaalse kogumisega lahendatud hoonestatud kinnistud Kuuse tn 7, Kuuse tn 9 ja Kuuse tn 11;

- **Viljandi mnt 10 66903:003:0450** (sihtotstarve elamumaa 100%), mille lõuna-

poolsest osast eraldatakse 10...11,5 m laiune ala, varustatakse ühiskanaliseerimiseks ja ühisveevärgi liitumispunktidega, samuti on planeeritud nimetatud kinnistule juurdepääs transpordivahendiga lõunapoolsesse otsa, s.t. planeeritud Jaama kõnnitee lõunapoolne ots on ~25 m pikkuses lõigus kasutatav ka Viljandi mnt 10 juurdesõiduteena.

- **Jaama tn 10 66903:003:0940** (sihtotstarve elamumaa 100%) kinnistu pindalaga 17 599 m<sup>2</sup> jagatakse: liivakellakujulise kinnistu kitsamasse osasse 119 m<sup>2</sup> suurusele alale on planeeritud kergliiklustee ja juurdepääsutee (vt. Viljandi mnt 10 kohta kirjutatu) ning ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud. Jaama tn 10 põhjapoolses osas eraldatakse kinnistust 549 m<sup>2</sup> suurune ala Kuuseheki tänava pikendamiseks, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks, side- ja elektrikaablite paigaldamiseks ning tulekustutusveehoidla ehitamiseks. Jagatavast kinnistust jääb lõunapoolne hoonestatud kinnistuosa katastriüksuse sihtotstarbe järgi elamumaaks, põhjapoolne osa muudetakse maatulundusmaaks (detailplaneeringu sihtotstarvelooduslik maa). Ala suurus ~8500 m<sup>2</sup> võimaldab tulevikus maaomaniku soovi korral jagada maa väiksemateks üksikelumaa kinnistuteks. Selleks on planeeritud ühisveevärgi- ja ühiskanaliseerimise liitumispunkt ning määratud kinnistu aadress koos reservaadressiga.

- Olemasolevat **Kuuseheki tänavat** on pikendatud, tee ühendatakse Kuuse tänavaga, teekatte alla või kõrvale rajatakse kommunikatsioonid vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele.

- Olemasolevale **Kuuse tn L3 66903:003:0255** (sihtotstarve transpordimaa 100%) on planeeritud ühiskanaliseerimise torustik, mis asendab seni lokaalset reoveekogumist.

### 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Rapla vallas tiheasustatud alal Kuku küla ja Hagudi aleviku piiril. Planeering hõlmab mõlemat asustusüksust: Väike-Küünimäe, Kuuse tn, Kuuse tn 7, Kuuse tn 9 ja Kuuse tn 11 paiknevad Kuku külas. Detailplaneeringu ülesande täiendamiseks lisandunud Jaama tn 10, Viljandi mnt 10 ning Jaama kõnnitee paiknevad Hagudi alevikus.

Planeeringualale kehtestati Rapla Vallavolikogu 27.11.2008 otsusega nr 63 "Detailplaneeringu kehtestamine" Väike-Küünimäe detailplaneering, millega toonasest maatulundusmaa maaüksusest moodustati kolm üksikelumukrunti, tänava maa ja metsamaa krundid. Detailplaneering on suures osas ellu viidud.

2018. a. detailplaneering on ellu viimata avalikult juurdepääsetava juurdepääsutee rajamise osas planeeringualale.

Juurdepääsutee rajamine on kavandatud vahetult planeeringuala naabrusesse koostatud Küünimäe II detailplaneeringuga, mis kehtestati Rapla Vallavolikogu 25.11.2004 otsusega nr 29 "Detailplaneeringu kehtestamine". Viimatinimetatud planeeringut pole ellu viima asutud.

Elamumaa kinnistud juurdepääsuga Kuuse tänava poolt Kuuse tn 7, Kuuse tn 9 ja Kuuse tn 11 on käesolevaks ajaks hoonestatud.

Juurdepääsuga Kuuseheki tänavalt Kuuseheki tn 3, Kuuseheki tn 4, Kuuseheki tn 5 ja Kuuseheki tn 6 on hoonestamata. alale on koostatud 2013 aastal detailplaneering, mille järgi on tänaseks välja mõõdetud kinnistud, ehitustegevust ei ole seni alustatud.

Jaama tn 10 kinnistul, millele on juurdepääs Jaama tänavalt, paikneb vanem hoonestus liivakellakujulise krundi lõunapoolses osas. Jaama tn 10 põhjapoolne osa on metsastatud. Viljandi mnt 10 vanem hoonestus paikneb Viljandi mnt.poolses osas,

kinnistu juurdepääs on naaberkinnistut Kastani 4 läbivalt Viljandi mnt-lt.

Jaama kõnnitee on kitsas ~10 x 53 m suurune ala, millel paikneb kuivenduskraav ja kasvab meie kliimas haruldane puuliik – valge mänd.

Väike-Küünimäe kinnistu on metsastunud.

Ala on osaliselt varustatud kommunikatsioonidega. Kuuse tn 7, Kuuse tn 9 ja Kuuse tn 11 kinnistutel on ühisveevärgi torustik ning side- ja elektrivarustus. Reovee kogumine on lokaalne. Kuuseheki tn 3, Kuuseheki tn 4, Kuuseheki tn 5 ja Kuuseheki tn 6 kinnistutel kommunikatsioonid puuduvad.

Väike-Küünimäe ja Jaama tn 10 põhjaosa läbib sidekaabel.

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane. Osaliselt on ala kraavitatud.

Väike-Küünimäe lõuna- ja lääneosa piirneb Tallinn-Lelle-Pärnu raudteega.

#### 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- läänest (edelast)      Tallinna-Lelle-Pärnu raudtee 40,74-53,8 km (66903:003:0123) 100% transpordimaa;
- põhjast                Küünimäe (66903:003:0041) 100% 100% maatulundus-maa,
- idast (kirdest)        Vana-Viljandi mnt 1 (66903:003:0111) 100% elamumaa 6691055 Kuuseheki tänav (66801:001:0565) 100% transpordimaa,
- kagust                 Jaama tn 10 elamumaa kinnistuga Hagudi alevikus (katastritunnus 66903:003:0940)
- lõunast                Jaama tn 11 elamumaa kinnistuga Hagudi alevikus (katastritunnus 66903:003:0400) ja 6691034 Jaama tänavaga (katastritunnus 66901:001:0288).

Senine juurdepääs planeeringualale on võimalik Vana-Viljandi maanteelt ja Kuuse tänavalt, mujalt juurdepääsuteed puuduvad.

Planeeringuala kontaktvööndis puudub väljakujunenud tänavatevõrk, mis ühendaks Kuku küla ja Hagudi alevikku, ühendus toimub Viljandi mnt. kaudu. Planeeringulahendus näeb ette Kuuseheki tänavaga ja Kuuse tänavaga ühendamise ning Jaama kõnnitee pikendamise Jaama tänavani, mis tagavad sujuva ja ohutu liikumise Kuku küla ja Hagudi aleviku vahel.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Piirkonnas paiknevad valdavalt üksikelaanid. Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1- täiskorrus + katusekorrus või 2-täiskorrust), elamud on valdavalt kaldkatusega, katusekaldega 45°. Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon. Iseloomulikud on hekid, osad kinnistud on piiratud piirdeaiaaga.

Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus (haljasala) moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%.

#### 5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused maa-ameti

geoportaalui kitsenduste kaardikihi järgi):

- elektripaigaldise maakaabelliini kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaal-tasandid;
- sidekaabli kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- raudtee kaitsevöönd 30 m äärmisest rööpast.

## 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Detailplaneering on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarvet muutev, muus osas järgib planeering üldplaneeringu põhimõtteid.

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Kuuse tänava kinnistutele planeeritud maakasutuse sihtotstarve pere- ja ridaelamumaa; Väike-Küünimäe maaüksus on jäetud puhke- ja virgestusmaaks.

Rapla Vallavolikogu 27.11.2008 otsusega nr 63 kehtestati detailplaneeringus käsitletavale alale Väike-Küünimäe maaüksuse detailplaneering (dipl arhitekt Ahti Kooskora töö nr 107), millega moodustati toonasest maatulundusmaa maaüksusest kolm üksikelamukrunti, tänava maa ja metsamaa krundid. Detailplaneering on suures osas ellu viidud.

Rapla Vallavolikogu 25.11.2004 otsusega nr 29 kehtestati vahetult kavandatava planeeringuala naabruses Küünimäe II detailplaneering (arhitekt Olavi Nõmmiku), millega kavandati 15 pereelamukrunti ja tänavad. Nimetatud planeeringuga nähti muu hulgas ette ka Kuuse tänava pikendus, mille kaudu toimub juurdepääs praegu kavandatavale planeeringualale. Tänavat realselt välja ehitatud ei ole ja detailplaneeringut ellu viima pole asutud.

Rapla Vallavolikogu 28.02.2013 otsusega nr12 kehtestati "Viljandi mnt 4 ja lähiala detailplaneering (arhitekt Rein Ailt), millega kavandati 4 pereelamukrunti (praegused Kuuseheki 3, 4, 5 ja 6 kinnistud) ja Kuuseheki tänav. Detailplaneeringut täies mahus ellu viima pole asutud, välja on mõõdetud kinnistud.

## 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Keskkonnamameti seisukohas "Väike-Küünimäe maaüksuse ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta" 24.01.2018 nr 6-5/18/883-2 kohaselt on toodud: „Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest ning asjaolust, et planeeringualal ning selle lähiümbruses puuduvad kaitstavad loodusobjektid, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik“.

## 8 Kavandatav tegevus

### 8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Planeeringulahendusega tehakse üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarbe muutmisettepanek.

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Kuuse tänava kinnistutele planeeritud maakasutuse sihtotstarve pere- ja ridaelamumaa; Väike-Küünimäe maaüksus on jäetud puhke- ja virgestusmaaks. Puhke- ja virgestusala on

üldplaneeringus ette nähtud tervikliku toimiva asumistruktuuri kavandamise eesmärgiga, kus elamualad vahelduksid haljastuse ja kogukonna ühiskasutuses olevate maadega, leiduks äri- ja teenindustevõtteid ning loodud oleksid tingimused jätkusuutlikuks arenguks. Üldplaneeringu põhimõtteid ei ole antud asukohas rakendama asutud. Maaomanik soovib maa-ala väärindada ning planeerida kuni 6 täiendavat üksikelamukrunti koos teedevõrguga.

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetpanekut. Kavandatav tegevus on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarvet muutev. Muus osas on detailplaneeringuga võimalik järgida üldplaneeringu põhimõtteid.

Väljakujunenud keskkonna tõttu sobib Väike-Küünimäe kinnistu samuti pereelamumaaks paiknedes olemasolevate pereelamute piirkonnas, sinna on võimalik välja arendada ligipääsud ja tehnovõrgud. Ala on sobiv kujundamaks küla ja aleviku piiril looduslähedase haljastusega elamukrunt. Ehitamisel on oluline säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Nõutav on raudteega piirnevale alale rajada kaitsehaljastuse vöönd.

## 8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevatest kinnistutest:

1. Katastriüksuse nimi: Väike- Küünimäe  
Katastritunnus: 66903:003:0256  
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%  
Pindala: 16 049 m<sup>2</sup>
2. Katastriüksuse nimi: Kuuse tn 7  
Katastritunnus: 66903:003:0252  
Senine sihtotstarve: elamumaa (E, 001) 100%  
Pindala: 7657 m<sup>2</sup>
3. Katastriüksuse nimi: Jaama kõnnitee  
Katastritunnus: 66903:003:0351  
Senine sihtotstarve: transpordimaa (L, 007) 100%  
Pindala: 537 m<sup>2</sup>
4. Katastriüksuse nimi: Jaama tn 10  
Katastritunnus: 66903:003:0940  
Senine sihtotstarve: elamumaa (E, 001) 100%  
Pindala: 17 599 m<sup>2</sup>
5. Katastriüksuse nimi: Viljandi mnt 10  
Katastritunnus: 66903:003:0450  
Senine sihtotstarve: elamumaa (E, 001) 100%  
Pindala : 9990 m<sup>2</sup>



Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Kuuseheki tn 11	3149 m <sup>2</sup>	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 2 Kuuseheki tn 13	3497 m <sup>2</sup>	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 3 Kuuseheki tn 15	2781 m <sup>2</sup>	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 4 Kuuseheki tn 17	4111 m <sup>2</sup>	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 5 Kuuse tn 7	3575 m <sup>2</sup>	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 6 Kuuseheki tn 8	4270 m <sup>2</sup>	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 7 Kuuseheki tn	2872 m <sup>2</sup>	LT 100% Tee ja tänava maa	L 100% Transpordimaa 007
Krunt nr. 8 Kuuseheki põik või Jaama kõnnitee	1269 m <sup>2</sup>	LK 100% Kergliiklusmaa	L 100% Transpordimaa 007
Krunt nr. 9 Kuuseheki tn 7/9 reservaadressiga	8473 m <sup>2</sup>	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001



Krunt nr. 10 Jaama tn 10	8458 m <sup>2</sup>	EP 100% Ükasikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 11 Viljandi mnt 10	9377 m <sup>2</sup>	HL 100% Looduslik maa	M 100% Maatulundusmaa 011

Detailplaneeringus on kruntidele tehtud aadressi ettepanek, kus uutele kruntidele on aadress antud pikendatava Kuuseheki tänava järgi. Olemasolev jagatav Kuuse tn 7 säilitab Kuuse tänava järgi pandud aadressi, sellest eraldatav osa saab aadressi Kuuseheki tänava järgi. Osale Hagudi aleviku Jaama tn 10 kinnistust, mis ulatub planeeritud Kuuseheki tänava pikenduseni, on jäetud reservi 2 aadressi Kuuseheki tn 7 ja Kuuseheki tn 9.

Ülejäänud katastriüksused säiluvad olemasolevates piirides olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe ja aadressiga.

### 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 püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Raudtee kaitsevöönd (30 m äärmisest rööpast) ulatub kuni 7 m laiuselt planeeritud uutele kinnistutele. Detailplaneeringuga on raudteega piirnevatel uutel kinnistutel võetud ehituskeeluala laiuseks 50 m raudtee äärmisest rööpast, sellest 30 m moodustab raudtee kaitsevöönd ning lisaks on planeeritud täiendavalt 20 m. Kaitsevööndi ja hoonestusala vahelisele alale istutatakse (osaliselt säilitatakse) müratõkkehaljastus.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine. Saavutamaks kruntidele suuremat privaatsust on tänavapoolset ehituskeeluala laiendatud 6 m-ni, samuti on 6 m laiune ehituskeeluala määratud suurematele kinnistutele nr.5 ja nr.6.

Juhul kui uued naaberkruntide omanikud soovivad ehitada piiril kokku majandusabihooned, võib seda teha vastavalt Päästeameti nõuetele. Eskiisprojekt kooskõlastada omavalitsusega.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamute, majapidamisabihoone ja krundisiseste teede asukohad on tinglikud.

## 8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Hoonetus-ala pind m <sup>2</sup>	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitus- alune pind	Täis-ehitus % 1)krundil 2)hoonestus alal
Krunt nr. 1 Kuuseheki tn 11	3149	1920	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400 m <sup>2</sup>	1) 13% 2) 21%
Krunt nr. 2 Kuuseheki tn 13	3497	1708	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400 m <sup>2</sup>	1) 11% 2) 23%
Krunt nr. 3 Kuuseheki tn 15	2781	1148	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400 m <sup>2</sup>	1) 14% 2) 35%
Krunt nr. 4 Kuuseheki tn 17	4111	1187	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400 m <sup>2</sup>	1) 10% 2) 34%
Krunt nr. 5 Kuuse tn 7	3575	1860	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone  Ol.olev tulekustutusvee mahuti V=36 (40)m <sup>3</sup>	400 m <sup>2</sup>	1) 11% 2) 22%
Krunt nr. 6 Kuuseheki tn 8	4270	2592	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	400 m <sup>2</sup>	1) 9% 2) 15%

Ülejäänud kruntidel 9 ... 14 käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei muudeta ega ei määrata.

## 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi ruumilisest keskkonnast, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on

kavandada planeeritud elamumaade kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta ning piirkonna varasema hoonestusega.

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).

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt Kuuseheki tänavaga teega, krunt nr. 4 puhul paralleelselt või risti kinnistu põhjapoolse piiriga.

Elamud on lubatud ehitada ühe- või kahepoolse viilkatusega, lubatud piiratud hulk katusekaldeid: 30° ja 45°, harjakõrgus maapinnast maksimaalselt 10 m.

Vastavalt üldplaneeringu nõuetele on ühes elamupiirkonnas lubatud kasutada piiratud arv katusekaldeid korraga ning kõrvuti asetsevate hoonete puhul tuleb vältida väikseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vahelduvust. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast 7 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

## 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

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

- läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada vörk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänavapoole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirdeaed võiks olla vähemalt 10% läbipaistvusega, läbipaistmatud piirded ei ole lubatud.

## 8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Üksikelamumaale kavandatu võrdlus valla üldplaneeringu alapunktidega

5.1.2 Rapla valla kompaktse hoonestusega alad;

5.1.4 Tingimused detailplaneeringute koostamisel;

5.2 Elamualad. Pere- ja ridaelamumaa;

5.3 Tiheasustuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Krundi kasutusotstarve	Pere-ja ridaelamu-maa	Üksikelumumaa
Minimaalne lubatud uue krundi pindala	Alevikes min 1500 m <sup>2</sup> , hajaasustuses min 2000 m <sup>2</sup> arvestada väljakujunenud katastriüksuste struktuuri	2781...4270 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud korruselisus	Ei tohi ehitada olemasolevate elamute vahetusse naabrusesse üle korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	9..10 m	10 m
Suurim hoonete arv krundil	-	1 põhihoone (elamu) 2 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded	Ühes piirkonnas piiratud arv katusekaldeid, kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vaheldumist	Piiratud arv katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vaheldumist Viilkatus 30° ja 45°
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonetusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitusalune pind	-	400 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud krundi täisehituse %	Kuni 20%	10%
Piirdeaia maksimaalne kõrgus	Tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta; 1,5 m	1,5 m
Parkimiskohtade arv ühe korteri kohta	Vähemalt 3 kohta	3 sõiduauto oma krundi piires

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga.

## 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu eelses olukorras on võimalik juurde pääseda põhja poolt ainult jalgsi Väike-Küünimäe kinnistule Kuuse tänavalt läbi Kuuse 7 kinnistu, mis kuulub planeeringust huvitatud isikutele ning lõuna ja ida poolt läbi Jaama 10 kinnistu. Läänepoolt saab jalgsi ligi pääseda raudtee äärselt alalt. Juurdepääsuteid rajatud ei ole.

Planeeringulahendusega ühendatakse 4,5 m laiuse teega Kuuse ja Kuuseheki tänav võimaldamaks lisaks elanike juurdepääsuvõimalustele nõuetekohast ja sujuvat juurdepääsu ka päästeteenistuse autodele ja teenindavale transpordile kõikide elamukruntideni. Idaküljel olevat Jaama kõnnitee kinnistule ning Viljandi mnt 10 eraldatavale alale on planeeritud 2,5 m laiune kergliiklustee, Jaama tn 10 eraldatavalt alalt rajatakse juurdepääs transpordiga ainult Viljandi mnt 10 kinnistu lõunapoolsesse otsa.

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.

Kõigil kruntidel korraldatakse parkimine krundisisest. Üksikelumumaa kinnistule on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisisest määratakse hoone ehitusprojekti. Krundisest teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

## 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Alal paiknevad kuivenduskraavid.

Osaliselt on planeeritud lahtised kraavid asendada kuivendustorustikuga.

## 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

### Üldist

Planeeritud elamumaad paiknevad Hagudi aleviku ja Kuku küla piirialadel. Seni olid aleviku selle piirkonna hoonete lahendused lokaalsed. Elamud olid ühendatud ühisveevärki, kuid ei olnud tagatud kvaliteetse vee saamiseks ringvool. Detailplaneeringu koostamise ajal oli projekteerimisel kogu aleviku ühisveevärk- ja kanalisatsioon

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, piirkonna olme-, reo- ja sademevee projektlahendust. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondpilaan (joonis DP-5).

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Väike-Küünimäe 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**

Detailplaneeringuga on lahendatud ala veevarustatus vastavalt piirkonda teenindava AS Matsalu Veevärk „Tehnilistele tingimustele nr R/2“, väljastatud 07.11.2018.a.

Detailplaneeringu (DP) ala veega varustamiseks tuleb välja ehitada ringistatud PE PN10 veetorustik alates Vana-Viljandi mnt ja Kuuse tn ristmik (veesõlm V-1) kuni Jaama tn olemasolev veetoru (veesõlm V-3).

Veetoru PE De63 PN10 ühendus Vana-Viljandi mnt ja Kuuse tn ristmikul teostada olemasolevast PE De63 veetorust veesõlmes V-1 (joonis Tehnilistele tingimustele nr R/2 lisas 1).

Veetoru PE De40 PN10 ühendus Jaama tn 10 kinnistu ees teostada olemasoleva PE De40 veetoriga veesõlmes V-3 (joonis Tehnilistele tingimustele nr R/2 lisas 3).

Veetorustiku sõlmpunktidesse (veesõlmed V-1 ja V-2, tulekustutusvee mahuti täitmistorustiku hargnemine, Kuuseheki tn ja Jaama kõnnitee ristmik) tuleb projekteerida ja paigaldada veetorustiku igale hargnemissuunale sulgarmatuur (maakraan koos teleskoopse spindlipikenduse ja 40T kaepaga).

Tupiktänavatele, peale viimast vee liitumispunkti tuleb projekteerida ja paigaldada lähima kanalisatsioonikaevu kõrvale veetorustiku PE-materjalist läbipesukaev min D1000/600.

Detailplaneeringu ala perspektiivsete kinnistute piirile tänava maa-alale tuleb projekteerida ja paigaldada vee liitumistoru koos sulgarmatuuriga (maakraan koos teleskoopse spindlipikenduse ja 40 t kaepaga).

Detailplaneeringu ala varem projekteeritud tulekustutusvee mahuti ning käesolevas detailplaneeringus planeeritud uue tulekustutusvee mahuti täitmiseks tuleb projekteerida eraldi täitmistorustik PE De32 koos sulgarmatuuri ja PE-materjalist veemõõdukaevuga min D1200/600.

Olemasolevad vee liitumistorud tuleb ümber ühendada uuele rajatavale veetorustikule.

Tööst välja jäävad torustikud tuleb lahti ühendada ja likvideerida.

Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.

Toruühendustes tuleb kasutada ainult elektrikeevisliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud.

Veemõõdukaev peab vastama järgmistele nõuetele: PE-plastist veetihe kaev läbimõõduga min 1200 mm, lukustatav ja soojustatud luuk, varustatud roostevaba redeliga.

Torustik peab vastu pidama survele vähemalt 10 bar-i.

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk“;
- RIL 77-2013 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevärk;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

### **8.10.2 Tulekustutusvesi**

Hagudi aleviku ühisveevärgi torustikul puuduvad tuletõrjehüdrandid.

Tiheasustusalal on suurim lubatud vahemaa tulekustutusveevõtukohani 100 m.

2011.aastal A-projekt poolt koostatud "Kuuse tn 7, 9 ja 11 veevarustuse ja reoveekanaliseerimise tööprojekt", töö nr.10-11 järgi nähti ette tulekustutusveemahutite  $V=35 \text{ m}^3$  ja  $V=20 \text{ m}^3$  paigaldamine Kuuse tn 7 kinnistule. 2011 aastal kehtis EVS 812-6:2005 "Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus", mille järgi oli vähim kaugus hoonetest 20 m ning mahuti suuruseks min  $54 \text{ m}^3$ . Vahepealsetel aastatel on ehitatud lubatud 20 m raadiusse abihooned ning paigaldatud tulekustutusveemahutid  $V=50 \text{ m}^3$ . Kehtiva standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 osa 5.2" kohaselt on veevõtukohta vähimat kaugust suurendatud 30 m-ni ning nõutava arvestusliku tulekustutusvee hulka vähendatud  $36 \text{ m}^3$ -ni. Kuna abihooned on varem valmis ehitatud, jäävad need paigaldatud mahutist 20 m kaugusele.

Teine tulekustutusveemahuti arvestusliku suurusega  $V=36 \text{ m}^3$  paigaldatakse maa-aluse või pool-maa aluse paigaldusviisiga endise Jaama tn 10 kinnistu põhjanurka planeeritud tee põhjaküljele.

Tulekustutusveemahutite täitetorustiku kirjeldus on toodud p. 8.10.1.

Mõlemad tulekustutusveevõtukohad tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Paigaldatavaid/paigaldatud tuletõrjeveemahuteid hakkab detailplaneeringu realiseerudes haldama kohalik omavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 5.2 ja 5.3.

### 8.10.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringuga on lahendatud ala kanalisatsioon vastavalt piirkonda teenindava AS Matsalu Veevärk „Tehnilistele tingimustele nr R/2“, väljastatud 07.11.2018.a.

Käesoleval ajal on Kuuse tn 7, Kuuse tn 9 ja Kuuse tn 11 reoveekogumislahendused lokaalsed. Detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevate Kuuse tn 7, Kuuse tn 9 ja Kuuse tn 11 ning planeeritavate uute kinnistute Kuuseheki tn 8, Kuuseheki tn 11, Kuuseheki tn 13, Kuuseheki tn 15 ja Kuuseheki tn 17 kanaliseerimine aleviku ühiskanalisatsiooni.

Lisaks uutele kinnistutele rajatakse ühiskanalisatsioon Viljandi mnt 10 ja võimaliku elamukrundi Kuuseheki tn 7/9 tarbeks.

Detailplaneeringu ala kanaliseerimiseks rajatakse iseoolne tänavatorustik koos liitumistorustike ja liitumispunktidega ning kanalisatsiooni ülepumpla koos survekanalisatsiooni torustikuga.

Detailplaneeringu ala perspektiivsete kinnistute kanaliseerimiseks tuleb projekteerida ja paigaldada liitumistorustikud ning kinnistu piirile tänava maa-alale kanalisatsiooni PE-liitumiskaevud (kontrollkolmik D200/160 koos 40T malmluugiga).

Detailplaneeringu alale tuleb projekteerida kanalisatsiooni PE-korpusega ülepumpla min D1600 (joonistel näidatud võimalik asukoht pos. 11). Ülepumpla lahendus ja nõuded täpsustatakse Tööprojekti koostamise käigus.

Survekanalisatsioonitorustik (PE De110) tuleb projekteerida ja rajada pikki Kuuseheki tänavat kuni olemasoleva pumplani RVP-5. Survetoru ühendus teostada olemasoleva survekanalisatsiooniga pumpla RVP-5 juures sõlmes Ks-1 (joonis Lisa 2). Ühendussõlme Ks-1 projekteerida ja ehitada PE-teeninduskaev min D1600/600 koos sulgarmatuuridega (ääriksiibrid koos käsirattaga).

Detailplaneeringu ala tänavate ristmikel ning perspektiivsete kinnistute juures



tuleb projekteerida paigaldatavatele kanalisatsiooni tänavakaevudele kaevu põhja kõrgusele vastavalt perspektiivse tänava või kinnistu suunas ühendusmuhvid (sulgeda pimekorgiga).

Rajatavad isevooldes tänavatorustikud tuleb projekteerida ja ehitada PVC kanalisatsioonitorudest PVC minimaalselt De160 SN8.

Rajatav survekanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida ja ehitada PE survetorudest PN10 De110.

Soojustamata isevooldes kanalisatsioonitoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,3 m toru pealt. Soojustamata survekanalisatsioonitoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.

Kanalisatsioonisüsteemides tuleb kasutada ainult veetihedaid ühendusdetalle ja kaevusid.

Sade- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Kanalisatsioonitorustiku käänu- ja ristumispunktidest tuleb projekteerida ja ehitada PE-plastist kanalisatsiooni kontrollkaevud teleskooptoru ja malmkaanega.

Viljandi mnt 10 ühiskanalisatsiooni liitumiskaev paikneb Jaama tänava lõpus.

Kinnistute kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest d110 mm.

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;
- RIL 77-2013, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

#### **8.10.4 Sademeveed**

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse või juhitakse olemasolevasse lahtisesse kraavi või läbi restkaevude seda asendavasse kuivendustorustikku. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja dreenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee projekteerimisel.

Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele.

#### **8.10.5 Soojavarustus**

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

#### **8.10.6 Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 04.03.2019 väljastatud

#### “Tehnilistele tingimustele 322568”

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

1. Detailplaneeringu alal on ette nähtud kohad uutele liitmispunktiledele.  
2. Nauri alajaama kaabelliinist näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

3. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 0,4 kV maakaablite koridor.

6. Elektriakaablite paigaldamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Pole lubatud paigaldada teisi kommunikatsioone (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik) elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Kinnistute liitumiskilpide asukohad on valitud nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m).

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (äärmisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m teljest, alajaamadel 2 m seinast). Tee ehitusel ja hoonete paigutamisel kruntidele peab arvestama 10 kV õhuliini kaitsevööndiga. Õhuliini kõrgus ei tohi jääda alla 6 m teepinnast. Mastide vähim vahekaugus teeservast ei tohi olla väiksem kui 1 m.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud Tarbija maakaabli osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

### 8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuala telekommunikatsioon ehitatakse välja vastavalt Telia Eesti AS poolt 21.02.2019 väljastatud „Tehnilistele tingimustele nr 31596587.

Sidetrass on planeeritud lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluvast sidekanalisatsioonist Viljandi mnt ja Purila tee nurgal.

Igale hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisend planeeritavast põhitrassist.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised. Näha ette kõik

meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

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

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

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

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

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

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

### 8.11 Kaitstavad objektid

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

### 8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

#### 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata läheduses asjaolust, et planeeringualal ning selle lähiümbruses puuduvad kaitstavad loodusobjektid.

Kaitstavaks üksikuks loodusobjektiks on Jaama kõnnitee kinnistul kasvav haruldane valge mänd.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamute ja

nende abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine Hagudi aleviku ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus Hagudi aleviku ühisveevärgist;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;

- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja 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 avariilukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioon.

### 8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga. Ala on metsastunud.

Detailplaneeringu järgselt säilib võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid, eriti raudteega külgneval lõigul. Raudteega külgnevatel kruntidel on kohustuslik müratõkkehaljastuse võõndi laiusena 20..25 m rajamine või säilitamine. Haljastus likvideeritakse teede ja platside alt, hoonete lähiümbrusest, maaküttetorustiku paiknemisaladelt. Teede lähiümbrusest ja ristmikelt likvideeritakse puud arvestades liiklusohutusega. Uushaljastust on ette nähtud kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

Krundi nr.8 (Jaama kõnnitee) kasvab meie aladel haruldane valge mänd, mida on kohustus kaitsta nii ehitustööde kui hooldustööde ajal.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada planeeritud kinnistute uushaljastust arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, elektriliini kaitsevõõndis on lubatud ainult madalhaljastus;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustaks kasvavate puude juurestik.

### 8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid ära vedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojekti. Olmejäätmed kogutakse pealt

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

Orgaaniliste jäätmete kogumiseks paigaldatakse või ehitatakse igale kinnistule kompostrid. Kompostrite asukohad lahendatakse hoonestusprojektide mahus.

#### **8.12.4 Vertikaalplaneering**

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, seetõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. Peale vundamentide ehitamist on vaja ala tasandada.

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

#### **8.13 Inimeste heaolu ja tervis**

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

#### **8.14 Maastikuilme**

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Planeering järgib valla üldplaneeringus esitatud põhimõtet, suurim lubatud ehitusalune pind elamumaa kinnistul on 300 m<sup>2</sup>. Hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri (viilkatused, naturaalne välisvooder jms).

#### **8.15 Tuleohutuse tagamine**

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetega.

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla. Planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 10 m maapinnast; kõrvalhooned on ühekorruselised ja kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine Hagudi aleviku ja Kuku küla vahel tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee.

Tulekustutusvee saamiseks on varasemalt paigaldatud tulekustutusveemahuti  $v=50\text{m}^3$ . Uus mahuti  $V=36\text{m}^3$  paigaldatakse varasemast linnulennult ~ 150m kaugusele.

Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala väiksem 800 m<sup>2</sup>, kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812

-6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid).

Vajalik tulekustutusvee kogus on:  $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$ .

Tuletõrje veevõtukoht tuleb varustada valgustpeegeldava 1,5 - 2,0 m kõrguse infoviidaga.

Valgustpeegeldav viit peab olema mõõtmetega 200 (h) x 400 mm, see peab sisaldama informatsiooni: „Tuletõrje veevõtukoht 10 m<sup>3</sup>, Valdaja: .....; Kontakt: ...”, parempoolsel serval peab olema leegi sümbol.

Viida taust peab olema punast värvi, tekst ja leegi sümbol sellel valget värvi.

Viida kujundust vt EVS 812-6:2013

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

## 8.16 Servituutide seadmise vajadus

Kunagise maadejagamise tõttu on tekkinud ebamugav olukord, kus naaberkiinnistutele ligipääsu tagav Kuuse tänav paikneb osaliselt Künimäe maaüksusel, teele ei ole moodustatud eraldi teemaa katastriüksust.

Künimäe maaüksusele (66903:003:0041) seatakse avaliku huvi tõttu juurdepääsuservituut olemasolevale Kuuse tänavale ning tänavaaäres paiknevatele kommunikatsioonidele (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) võrguvaldajate kasuks.

## 8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetset 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 kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, 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 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 projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad 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 Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniõhutu hoone projekteerimine“;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

## 10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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

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