



# Rapla linnas Viljandi mnt 11 detailplaneering

Töö nr 21004149

Tallinn 2022-2023

**Evely Ehrpas**

Planeerija/ projektijuht

[evely@hendrikson.ee](mailto:evely@hendrikson.ee)

---

**Jaanus Aavik**

Koordinaator

[jaanus@hendrikson.ee](mailto:jaanus@hendrikson.ee)

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

---

**Planeeringu tellija:**

Rapla Vallavalitsus

---



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740 9800

Maakri 29  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**Hendrikson & Ko**  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
[hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)

# SISUKORD

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| SISUKORD .....                                                                    | 3  |
| A – MENETLUSDOKUMENDID .....                                                      | 5  |
| B – SELETUSKIRI.....                                                              | 7  |
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....                                             | 7  |
| 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.....                                           | 7  |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....                                            | 8  |
| 3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT .....                                               | 8  |
| 3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE<br>ISELOOMUSTUS .....         | 8  |
| 4. <i>RAPLA VALLA ÜLDPLANEERING AASTANI 2025 KOHANE PIIRKONNA<br/>ARENG</i> ..... | 9  |
| 4.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK.....                                        | 10 |
| 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....                                           | 12 |
| 5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....                                   | 12 |
| 5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....                                                   | 12 |
| 5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED.....                                           | 13 |
| 5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS .....                      | 14 |
| 5.5. TEHNOVÖRGUD- JA RAJATISED .....                                              | 14 |
| 5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE .....                                                | 15 |
| 5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS.....                                       | 15 |
| 5.5.3. SADEMEVEELAHENDUS .....                                                    | 15 |
| 5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS.....                                                       | 18 |
| 5.5.5. SIDEVARUSTUS.....                                                          | 18 |
| 5.5.6. VÄLISVALGUSTUS .....                                                       | 19 |
| 5.5.7. KÜTTELAHENDUS .....                                                        | 19 |
| 5.5.8. TULETÖRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE .....                        | 20 |
| 5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....                     | 21 |
| 5.7. KESKKONNATINGIMUSED.....                                                     | 21 |
| 5.7.1. JÄÄTMED .....                                                              | 22 |
| 5.7.2. PÕHJAVESI .....                                                            | 22 |
| 5.7.3. MÜRA, ÕHUSAASTE, VIBRATSIOON.....                                          | 22 |
| 6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED .....                                           | 23 |
| C – LISAD .....                                                                   | 25 |
| D – JOONISED.....                                                                 | 27 |
| E – KOOSKÕLASTUSED .....                                                          | 29 |

## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Transpordiameti 13.05.2022 kiri nr 7.2-2/22/8679-2 *Seisukohtade väljastamine Viljandi mnt 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks*;
2. Rapla Vallavolikogu 18.05.2022 majandus- ja keskkonnamisjoni koosoleku protokoll nr 1-12/16;
3. Rahandusministeeriumi 18.05.2022 kiri nr 15-3/3506-2 *Rapla linnas Viljandi mnt 11 detailplaneeringu algatamise eelnõu* Rapla Vallavalitsusele;
4. Rapla Vallavalitsuse 28.05.2022 kiri nr 6-2/36-7 OÜ City Capital-ile;
5. Rapla Vallavalitsuse 14.07.2022 kiri nr 6-2/36-9 *KSH eelhinnangu esitamine seisukohavõtuks* Päästeametile;
6. Rapla Vallavalitsuse 14.07.2022 kiri nr 6-2/36-10 *Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu esitamine seisukohavõtuks* Keskkonnaametile;
7. Rapla Vallavalitsuse 18.07.2022 kiri nr 6-2/36-13 *Kaasamine detailplaneeringu algatamisel*;
8. Päästeameti 18.07.2022 kiri nr 7.2-3.4/4813-2 *Päästeameti Lääne päästekeskuse seisukoht keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule* Rapla Vallavalitsusele;
9. Transpordiameti 20.07.2022 kiri nr 8-5/22/15716-3;
10. Rahandusministeeriumi 08.08.2022 kiri nr 15-3/5860-2 *Arvamus Viljandi mnt 11 detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise eelnõule* Rapla Vallavalitsusele;
11. Rapla Vallavolikogu 25.08.2022 istungi protokoll nr 11;
12. Rapla Vallavolikogu 25.08.2022 otsus nr 54 *Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise (Rapla linn, Viljandi mnt 11) ning detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad*;
13. Rapla Vallavalitsuse 28.11.2022 korraldus nr 571 *Detailplaneeringu eelnõu avalikustamine (Rapla linn, Viljandi mnt 11)*;
14. Raplamaa Sõnumid, 30.11.2022;
15. Raplamaa Teataja, detsember 2022;
16. Rapla Vallavalitsuse 20.01.2023 kiri nr 6-2/36-13 *Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu meeldetuletus (Rapla linn, Viljandi mnt 11)*;
17. Transpordiameti 23.01.2023 kiri nr 7.2-2/23/1660-2 *Ettepanekud Rapla linnas Viljandi mnt 11 katastriüksuse detailplaneeringu eelnõule (eskiisile)*;
18. Viljandi mnt 11 detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu osalejate nimekiri, 24.01.2023;
19. Rapla Vallavalitsuse 06.02.2023 kiri nr 6-2/36-21 *Detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teade (Rapla linnas Viljandi mnt 11 detailplaneering)*;
20. Transpordiameti 15.02.2023 kiri;
21. Rapla Vallavalitsuse 23.02.2023 kiri nr 6-2/36-23 *Detailplaneeringu eskiisi avalikustamise meeldetuletus (Viljandi mnt 11)*;
22. Viljandi mnt 11 detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu, memo, 28.03.2023;
23. Rapla Vallavalitsuse 08.05.2023 kiri nr 6-2/36-26 *Detailplaneeringu põhilahenduse esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks (Viljandi mnt 11 detailplaneering)*;
24. Rapla Vallavalitsuse 08.05.2023 kiri nr 6-2/39-29 *Kaasamine Viljandi mnt 11 detailplaneeringu koostamisele*;
25. Rapla Vallavalitsuse 08.05.2023 kiri nr 6-2/36-28 *Kaasamine Viljandi mnt 11 detailplaneeringu koostamisele*;
26. Rapla Vallavalitsuse 11.05.2023 kiri nr 6-2/36-28 *Kaasamine Viljandi mnt 11 detailplaneeringu koostamisele*;
27. Rapla Vallavolikogu 21.06.2023 otsus nr 42 *Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine (Rapla linn, Viljandi mnt 11 detailplaneering)*;
28. Rapla Vallavalitsuse 27.06.2023 teade nr 6-2/36-34 *Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade (Rapla linn, Viljandi mnt 11 detailplaneering)*.

## B – SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rapla Vallavolikogu 25.08.2022 otsus nr 54 *Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Rapla linn, Viljandi mnt 11)*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);  
Rapla Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 9 *Rapla valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034* kinnitamine;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- *Rapla valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21);
- *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Geodeesia Partner OÜ 26.10.2021, töö nr 697-21). Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 süsteemis;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on liita *Viljandi mnt 11* ja *Viljandi mnt 13* katastriüksuse piirid ning planeerida uuele moodustatavale krundile äripindadega korterelamu. Lisaks eeltoodule on detailplaneeringu koostamise ülesandeks määrata krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused elamu ja abihoonete rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ning määrata vajalikud servituudid.

Planeeringuala moodustab:

- *Viljandi mnt 11* katastriüksus suurusega 1761 m<sup>2</sup>, katastritunnus 67001:006:0008, sihtotstarve 100% elamumaa;
- *Viljandi mnt 13* katastriüksus suurusega 1678 m<sup>2</sup>, katastritunnus 67001:006:0380, sihtotstarve 100% elamumaa.

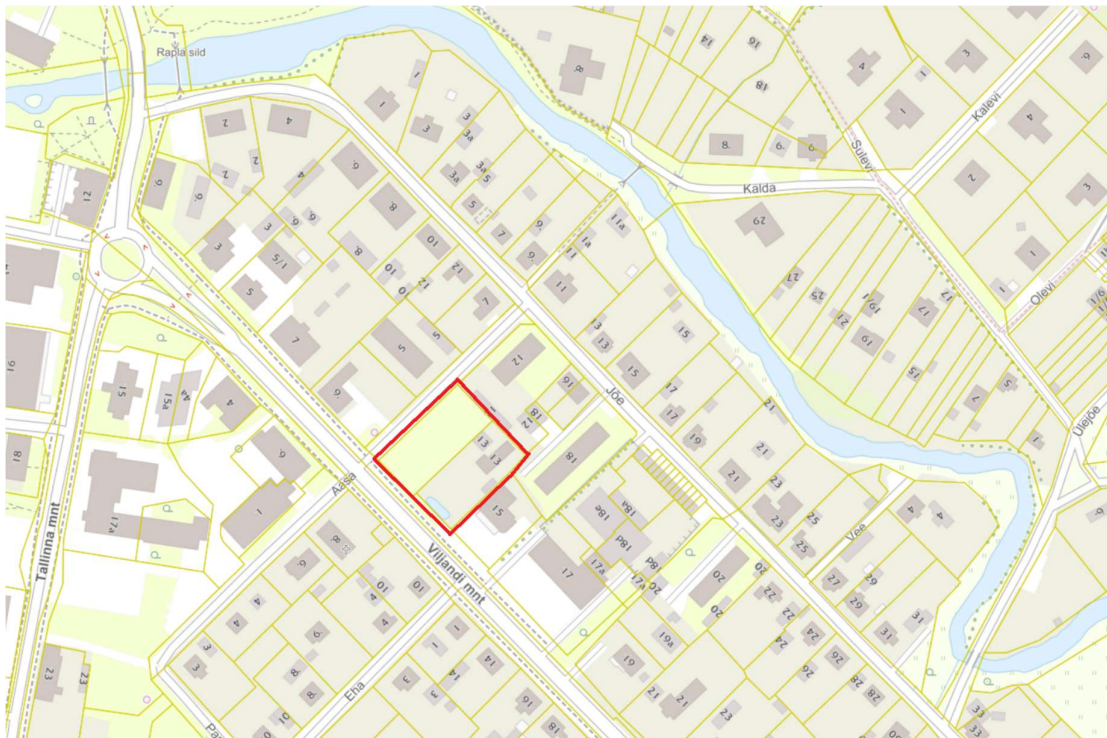
Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat *Rapla valla üldplaneering 2025* maakasutuse juhtotstarbe osas.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Raplamaal Rapla vallas Rapla linnas ning jääb ca 150 m kaugusele planeeringualast põhjas kulgevast Vigala jõest (vt Skeem 1). Planeeringuala külgneb lõunast Viljandi maantee äärse kergliiklusteega (66901:001:0504), läänest Aasa tänavaga (66901:001:0243), põhjast Aasa tn 12 (67001:006:0460) elamumaaga ning idast Jõe tn 18 (67001:006:0870) ja Viljandi mnt 15 (67001:006:0050) elamumaadega.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 21.11.2022). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2- *Tugiplaan*.

### 3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringualas asuv *Viljandi mnt 11* katastriüksus on hooldatud muruplats, *Viljandi mnt 13* krundil asub ehitisregistri andmete alusel 1938ndal aastal rajatud 1-korruseline elamu (ehr.kood: 109015969, ehitisealune pind: 113 m<sup>2</sup>) ning ehitisregistris kajastamata abihoone (kuur) koos peenarde ja viljapuuaiaga, katastriüksuste piiril kasvavad harilik tamm, harilik kuusk ja hõberemmelgas.

Planeeritava alal asuvad elektriõhuliin, elektri maakaabel, veetoru, survekanalisatsioonitoru ja sidemaakaabel koos nende seadusest tulenevate kaitsevöönditega.

Planeeringualast põhja jäävad valdavalt elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, kus asuvad 6-12 korteriga korterelamud, alast lõunasse, itta ja läände jäävad aga äri-, elamu- ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundid.

Planeeringuga on *Viljandi mnt 11 ja 13* katastriüksustest kavandatud üks elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, kuhu planeeritakse rajada üks äripindadega korterelamu.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

Käesolev detailplaneering jääb Rapla Vallavolikogu 29.01.2009 otsusega nr 6 kehtestatud *Rapla linnas Viljandi mnt 11 kinnistu detailplaneeringu* alale, millega anti *Viljandi mnt 11* kinnistule ehitusõigus 3-korruselise ärihoone püstitamiseks. Koostatav detailplaneering näeb ette kehtestatud detailplaneeringu muudatuse. Vahetus naabruses, *Viljandi mnt 9*, on algatatud detailplaneering olemasoleva ärihoone laiendamiseks ja osaliseks ümberehitamiseks korterelamuks. Ka *Viljandi mnt 7* maaüksusele koostatakse detailplaneeringut, millega kavandatakse kahte kortermaja. Taotletava planeeringuala vahetus naabruses *Aasa tn 5* asub 6 korteriga korterelamu, *Aasa tn 12* ning *Jõe tn 18* maaüksustel on kummalgi 12 korteriga elamud, *Viljandi mnt 15* paikneb restoran ja *Viljandi mnt 9* büroohoone.

Arvestades kortermajade domineerimist piirkonnas, on kortermaja kavandamine *Viljandi mnt 11* ja *Viljandi mnt 13* maaüksustele linnaehituslikult põhjendatud ning vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Keskuse alal sobib lisaks juhtotstarbele ette näha erinevaid kõrvalfunktsioone: näiteks on üldplaneeringu kohaselt võimalus kavandada alumisele korrusele äri ja ülemistele korrustele elamine. Tagasihoidlikult kasvava rahvastiku ja äriruumide ülepakkumise tingimustes Rapla kesklinnas ei ole ärimaa ennast õigustanud ja 2009. aastal kehtestatud detailplaneeringut pole enam kui 13 aasta jooksul ellu viima asutud. Seetõttu on ärifunktsiooni osakaalu vähendamine käesolevas detailplaneeringus põhjendatud.

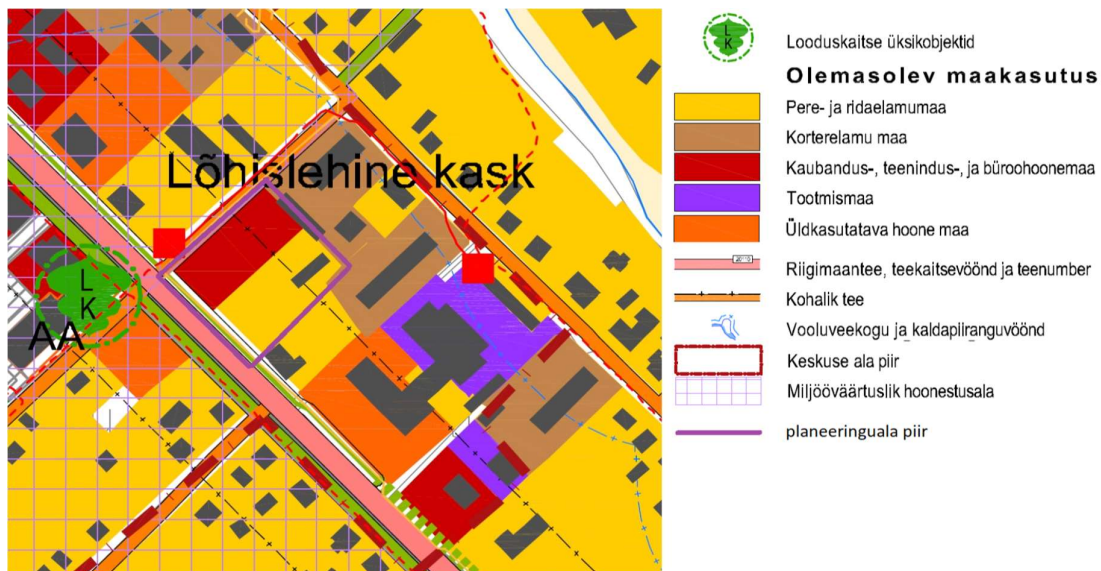
## 4. RAPLA VALLA ÜLDPLANEERING AASTANI 2025 KOHANE PIIRKONNA ARENG

*Rapla valla üldplaneering aastani 2025* kohaselt paikneb planeeringuala Rapla linna keskuse maa-alal, olemasoleval *kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaal Viljandi mnt 11* katastriüksuse osas ning *pere- ja ridaelamumaal Viljandi mnt 13* osas (vt Skeem 2).

Väljavõte kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2 Kortерelamumaa:

- Uusi korterelamuid ei planeerita hajaasustusse ega Rapla linna äärealadele (korterelamud peavad asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel);
- Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalselt 3. Kõrgus määratakse detailplaneeringuga;
- Kortерelamu koormusindeks peab olema soovitavalt vähemalt 150;
- Soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24;
- Kortерelamumaa haljaspinnast peab vähemalt 1/4 moodustama kõrghaljastus ja vähemalt 1/4 põõsastikud;

- Rõdude sulgemine on lubatud kogu majal tervikuna, kasutades selleks kirkaid raamideta rõduklaase;
- Tagada sõidukite parkimine omal kinnistul- vähemalt kaks parkimiskohta korteri kohta.



**Skeem 2.** Väljavõte Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kaardist, kus planeeringuala on tähistatud lilla kontuuriga.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat *Rapla valla üldplaneering 2025* maakasutuse juhtotstarbe ja parkimiskohtade arvu osas, kuid on kooskõlas üldplaneeringuga ette antud kortereelamumaa hoonestustingimustega.

## 4.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva *Rapla valla üldplaneering 2025* maakasutuse juhtotstarbe ja parkimiskohtade arvu muutmiseks:

| Address         | ÜP-s määratud                                                                                                                                   | Planeeringuga kavandatud                                                                      |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Viljandi mnt 11 | <b>Maakasutuse juhtotstarve:</b><br>kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa<br><br><b>Parkimiskohtade arv kortereelamumaal:</b><br>2 krt kohta | <b>Maakasutuse sihtotstarve:</b><br>elamu- ja ärimaa<br><br><b>Parkimiskohtade arv:</b><br>35 |
| Viljandi mnt 13 | <b>Maakasutuse juhtotstarve:</b><br>pere- ja ridaelamumaa<br><br><b>Parkimiskohtade arv kortereelamumaal:</b><br>2 krt kohta                    | <b>Maakasutuse sihtotstarve:</b><br>elamu- ja ärimaa<br><br><b>Parkimiskohtade arv:</b><br>35 |

Üldplaneeringu kohaselt peavad kortereelamud asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel, eelistatud on ühistranspordipeatuste ja kergteede lähedus, samuti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus.

Arvestades kortermajade domineerimist piirkonnas, on kortermaja kavandamine *Viljandi mnt 11 ja Viljandi mnt 13* maaüksustele linnaehituslikult põhjendatud ning vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Keskuse alal sobib lisaks juhtotstarbele ette näha erinevaid kõrvalfunktsioone: näiteks on üldplaneeringu kohaselt võimalus kavandada alumisele korrusele äri ja ülemistele korrustele elamine. Tagasihoidlikult kasvava rahvastiku ja äriruumide ülepakkumise tingimustes Rapla kesklinnas ei ole ärimaa ennast õigustanud ja 2009. aastal kehtestatud detailplaneeringut pole enam kui 13 aasta jooksul ellu viima asutud. Seetõttu on ärifunktsiooni osakaalu vähendamine põhjendatud.

Detailplaneeringuga kavandatav on küll vastuolus üldplaneeringu juhtotstarvetega ning kehtestatud parkimiskohtade hulgaga, kuid muus osas on *Rapla valla üldplaneeringu* põhimõtetega võimalik arvestada. Planeeringuga kavandataval ei ole sisulist olemuslikku konflikti kehtiva üldplaneeringuga, samuti toetab kortermaja kavandamine linnakeskuse tihendamist, mis võimaldab suurendada asustuse kompaktsust ja vähendada selle negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale.



**Skeem 3.** Kehtiva *Rapla valla üldplaneeringu aastani 2025* muudatusettepanek.

#### Üldplaneeringu muudatusettepaneku analüüs:

käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek uushoonestuse rajamiseks ja olemasolevate amortiseerunud hoonete likvideerimiseks. Planeeringu eesmärgiks on alale rajada kuni 23 korteriga ja äripindadega hoone, kõnni- ja sõiduteed ning istutada kõrg- ja madalhaljastus. Planeeringuala asub linna põhitänav ääres.

Detailplaneeringuga kavandatu realiseerimise järgselt muutub plan. krunt kõrge arhitektuurse tasemega heakorrastatud ja visuaalselt nauditavaks alaks. Uue hoone rajamisega täidetakse nn auk linnaruumis ning piirkond seotakse ühtseks linnakeskkonnaks.

*Viljandi mnt 7* maaüksusele koostatakse detailplaneeringut, millega kavandatakse kahte kortermaja. Käesoleva planeeringuala vahetus naabruses *Aasa tn 5* asub 6 korteriga korterelamu, *Aasa tn 12* ning *Jõe tn 18* maaüksustel on kummalgi 12 korteriga elamud, *Viljandi mnt 15* paikneb restoran ja *Viljandi mnt 9* büroohoone.

Planeeritud äripindadega korterelamu arvestab piirkonnas juba väljakujunenud hoonete kasutusotstarbeid ning mahtusid, seega sulab kavandatud hoone ümbritsevasse piirkonda.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on vajalik tagada 2 parkimiskohta korterile. Rapla kesklinna tingimustes on ühistransport hõlpsasti kättesaadav, lisaks kasutatakse tänapäeval järjest enam alternatiivseid liikumisviise- kergliiklusvahendeid, sõidujagamisteenust jm. Võrreldes üldplaneeringu kehtestamise ajal valitsenud tavadega, tehakse nüüd järjest rohkem kaugtööd ning muutunud on liikuvuse iseloom. Autoparkla asemel eelistatakse kortermaja ümber näha haljastust, mis sobib ka Rapla aedlinliku iseloomuga paremini. Seetõttu on põhjendatud parkimiskohtade arvu kaalutletud vähendamine, kui tulemusena moodustub rohkem kvaliteetset avalikku või poolavalikku linnaruumi.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevate *Viljandi mnt 11* ja *Viljandi mnt 13* katastriüksuste piire ning neist moodustatakse liitmise tulemusena 1 elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt.

**Tabel 2. Planeeritud krundi andmed**

| Krundi pos nr | Krundi plan. suurus, m <sup>2</sup> | Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel) * | Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa) |
|---------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Krunt pos 1   | 3439                                | EK 90-100/ ÄK, ÄV, ÄB 0-10                                                 | E 90-100/ Ä 0-10                                                     |

\*Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013:

EK - korterelamu maa;

ÄK- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa;

ÄB- kontori- ja büroohoone maa.

### 5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeeritud krundile on lubatud rajada üks kuni 14 m kõrge ning kuni 3-korruseline ja kuni 23 korteriga äripindadega hoone. Kavandatav hoone peab olema kõrge arhitektuurse tasemega.

**Tabel 3. Planeeritud krundi ehitusõigus**

| Krundi pos nr | Lubatud ehitisealune pind, m <sup>2</sup> | Plan. hoonete arv krundil | Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, m | Hoone suurim lubatud korruselisus | Suletud brutopind, m <sup>2</sup> |
|---------------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1             | 860                                       | 1                         | 14                                        | 3                                 | 1850                              |

### 5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeringualas asuvad katastriüksused on osaliselt kõrghaljastatud. Olemasoleva puittaimestiku kohta on koostatud dendroloogiline hinnang (Dendro SJ OÜ, 09.12.2021), vt Lisa 1.

Töö käigus hinnati kinnistul ja lähiümbruses kasvavate puude tervislikku seisundit ja määrati väärtusklass. Suurema osa aiast hõlmab ploomi-, kreegi- ja õunapuudega viljapuuaed, mille vahel on lillepeenrad ja erinevad ilupõõsad. Kõrghaljastuse moodustavad kinnistu põhjaosas kasvavad kaks keskealist laiavõralist tamme. Puud on terved, elujõulised, liigiomaselt arenenud võraga ning väga väärtuslikud. Eesaias kasvab kaks madalat mändi, suurematest puudest kasvavad kinnistu piiridest väljaspool tänava ääres neljajaruline hõberemmelgas ning põhjapiiril kuusk.

Planeeringu käigus kuuluvad likvideerimisele 4 puud: V väärtusklassi kuldkaas, III väärtusklassi harilik kuusk, IV väärtusklassi mägimänd ja III väärtusklassi hõberemmelgas. Planeeringuga on ette nähtud säilitada I väärtusklassi määratud puud, projekteerimisel tuleb arvestada nendele vajaliku kasvuruumi tagamisega. Likvideeritav madalama klassi kõrghaljastus tuleb võrreldavas mahus asendada piirkonda sobivate uute puude istutusega. Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb *juhinduda EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse* sätestatud nõuetest. Liiklemine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka käändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku kaitsealal keelatud. Säilitatavate puude hooldusloikus tuleb tellida arboristilt. Planeeringuga on ette nähtud alale sobiva kõrghaljastuse rajamine (vältida tuleb püramiidvorme), täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringus on määratud säiliva haljaspinna osakaal min 40%, millest vähemalt 1/4 peab olema kõrghaljastus ja 1/4 põõsad (*Põhijoonisel* kujutatud lahendusega on haljaspinna osakaal 40%, kõrghaljastuse ja põõsastiku miinimumnõue on tagatud).

Jäätmete kogumine toimub krundil individuaalselt vastavalt *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21). Prügikonteinerid on lubatud paigaldada nii hoone mahtu kui välja tingimusel, et konteinerid paiknevad visuaalselt varjatult ning neile oleks tagatud teenindussõiduki mugav ligipääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustöid peab planeeringuala heakorrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringuga ei ole lubatud krundi piiramiseks piirdeaia rajamine, v.a mänguväljaku ümber, kuhu on lubatud rajada laste turvalisuse tagamiseks kuni 1 m kõrgune piirdeaed (puitlipp-, vörk- või hekipiire).

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

## 5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on mahasõiduga olemasolevalt 5 m laiuselt kõvakattega avalikult teelt 6692001 Aasa tänav (kõrvaltänav).

Parkimine on lahendatud plan. krundil ning riigiteel parkimist ega tagurdamist ei ole planeeringuga kavandatud. Planeeringuga on alale ette nähtud 35 parkimiskohta (1,5 kohta korterile). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on vajalik tagada 2 parkimiskohta korterile. Rapla kesklinna tingimustes on ühistransport hõlpsasti kättesaadav, lisaks kasutatakse tänapäeval järjest enam alternatiivseid liikumisviise- kergliiklusvahendeid, sõidujagamisteenust jm. Võrreldes üldplaneeringu kehtestamise ajal valitsenud tavadega, tehakse nüüd järjest rohkem kaugtööd ning muutunud on liikuvuse iseloom. Autoparkla asemel eelistatakse kortermaja ümber näha haljastust, mis sobib ka Rapla aedlinliku iseloomuga paremini. Seetõttu on põhjendatud parkimiskohtade arvu kaalutletud vähendamine, kui tulemusena moodustub rohkem kvaliteetset avalikku või poolavalikku linnaruumi.

Olemasolev mahasõit *Viljandi mnt 13* katastriüksusele riigimaantee tugimaanteelt 15 *Tallinn-Rapla-Türi* km 47,958 likvideeritakse.

Riigimaantee tugimaantee 15 *Tallinn-Rapla-Türi* on 10 m laiune püsikattega põhitänav, kus aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2021. aasta andmete järgi on 6379 sõidukit. Kiirusepiirang antud teel on 50 km/h.

Joonisele 3- *Põhijoonis* on kantud ristmiku peatumis- ja liitumisnähtavus (põhitee projektikiirus 50 km/h) vastavalt Transpordiameti 2021. aasta juhisele *Ristmike vahekaugus ja nähtavusala määramine*. Mõlemas nähtavuskolmnurgas paiknevad nähtavust piiravad tegurid (kõrghaljastus, hooned). Arvestades, et tegu on linnaga, siis nähtavuse nõuetest kõrvale kaldumisel rakendatakse 6692001 Aasa tn ristumisel 15 *Tallinn-Rapla-Türi* maanteega liiklusemärgi „Anna teed“ nõudeid.

Joonistele on kantud *ehitusseadustik* § 71 kohane teekaitsevöönd (10 m sõidutee välimisest servast mõõdetuna). Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Kõik arendusalaga seotud ehitusloa kohustusega tööde projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

## 5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

### 5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritava hoone ja teede all. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

### 5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Rapla Vesi poolt 24.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 1-8/863 (vt Lisa 2).

Planeeringuala veevarustus on lahendatud olemasolevast Aasa tänava transpordimaal (6692001 Aasa tänav L2, 66901:001:0243) paiknevast maakraanist V-21, mis jääb ka plan. krundi liitumispunktiks (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan*).

Ühisveevõrgi planeerimisel arvestada standardi EVS 921:2014 *Veevarustuse välisvõrk* tingimustega.

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus on lahendatud Aasa tn ääres olevast isevoolest kanalisatsioonikaevust KK-535, kaev jääb ka plan. krundi liitumispunktiks.

Ühiskanalisatsiooni planeerimisel arvestada standardi EVS 848:2013 *Väliskanalisatsioonivõrk* tingimustega.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud projekteerimistingimused ja projekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi vajadusega ala plan. vee- ja kanalisatsioonitorule koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.

### 5.5.3. SADEMEVEELAHENDUS

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada oma krundi piires. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakatttega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda *veeseaduse* § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett. Välistatud peab olema sademevee imbumine naaberaladele.

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal looduslähedasi sademeveesüsteeme.

Looduslähedased ehk säästlikud sademeveesüsteemid (SUDS) on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteeme jäljendavad rajatised, mis võimaldavad sademevett tõhusalt ja keskkonnasõbralikult käidelda. Selliste lahenduste peamine eesmärk on sademevett võimalikult palju tekkekohas hajutada ja immutada. Selleks kasutatakse mitmesuguseid lahendusi, näiteks immutusribasid, kraave, nõvasid, vett läbilaskvaid künneteid ja parklaid ning rohekatusi ja -seinu.

SUDSi projekteerimise juures arvestatakse harva esinevate äärmuslike sadudega ja pakutakse välja lahendusi, kuhu liigvesi ajutiselt juhtida, et vältida laialdasi üleujutusi linnalises keskkonnas, sealhulgas eelkõige hoonete vundamentide ja teede üleujutamist. Selliste puhveraladena kasutatakse näiteks puhkealasid, jalgpalli- ja mänguväljakuid ning muid alasid, mida saju korral ei kasutata ja kuhu saab mahutada suurema hulga vett. SUDSi kaudu võib parandada arendusalade elukvaliteeti, muutes need rohelisemaks ja suurendades elurikkust, luues ehitatud keskkonda meeldivaid puhkealasid ja nähtavaid sademevee liikumisteid, parandades õhukvaliteeti, reguleerides temperatuuri ja vähendades müra. Hästi kavandatud ja arenduse terviklahendusse lõimitud loodustlähedased sademeveesüsteemid võivad soodustada turismi ja investeeringuid ning suurendada kinnisvara väärtust, toetades seega piirkonna majanduskasvu. SUDSi saab kujundada sobivaks kõigi arenduste ja taristuprojektidega, kuna tänu laiale võimaluste valikule võib projekteerida süsteemi konkreetse ala vajadustest, võimalustest ja piirangutest lähtudes, olgu tegu siis uue projekti või olemasoleva arendus- või linnapiirkonnaga.

### **Eesti tingimustesse sobivad loodustlähedased sademeveelahendused**

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- **Rohekatus-** ehk haljaskatus (ka pinnas- või taimkatus) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkattega. Rohekatuse laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada linnaruumi kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatus seob ja puhverdab sademevett, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema vihmasadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;
- **Rohesein-** ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke omadusi: see vähendab soojussaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku.
- **Sademevee kogumine ja kasutamine-** lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanalisatsioon ning äärmuslikumate sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanalisatsiooni. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle krundi lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meele pidada, et kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumislahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist.
- **Kasvukast-** aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad auringu kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puid, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega.
- **Imbkaev-** Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplokkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida

lompide teket vet mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett.

- **Vett läbilaskev katend-** Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast katest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivisillutis) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbub katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vet läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.
- **Puhverriba-** on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnevatelt vet mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab (joonised 27 ja 28). Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel (foto 28). Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil.
- **Imbkraav-** Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgsente kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- **Nõva-** ehk viibekraav (joonis 29) on üks enamkasutatavaid looduslähedasi sademeveelahendusi, mis juhib ja puhastab sademevett pinnase ja taimestiku füüsikalisi, keemilisi ja bioloogilisi omadusi ning protsesse ära kasutades. Sademevesi juhitakse ühtlase veekihina taimestatud nõlvu pidi nõvasse, mis koosneb erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest: taimedega orgaanilisest kihist, kasvupinnasest, liivast või killustikust ning vajaduse korral drenitorust. Linnalistel aladel nõva kasutades saab suurendada loodusmaastiku osakaalu, elurikkust ja esteetilist väärtust. Nõva sobib kergliiklusteede, sõiduteede või parklate sademeveelahenduseks ning võib asendada traditsioonilist sademeveetorustikku.
- **Imbväljak-** Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist üleujutust taluvate taimedega, saab luua puhkealasi inimestele ja elupaiku elusloodusele.
- **Viibetiik-** ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

#### 5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringu koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 06.12.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 433712 (vt Lisa 4).

*Viljandi mnt 11* katastriüksusel asub olemasolev liitumiskilp 58668LK, mis on planeeringuga ette nähtud likvideerida.

Plan. hoone elektrivarustusega liitumiseks on planeeritud uute madalpinge maakaabelliinide toomine algusega *Maapanga* alajaamast (*Viljandi mnt 9*, 67001:006:0020, Ärimaa 100%) ning ringtoite tagamiseks ka *Alevi* alajaamast (*Jõe tn 18c*, 67001:006:0001, Tootmismaa 100%). Olemasolev liitumiskilp 58668LK on ette nähtud asendada uue vabalt teenindatava liitumis-jaotuskilbiga, mis paigutatakse transpordimaale *6692001 Aasa tänav L2* (66901:001:0243).

Planeeringuga on ette nähtud servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga;
- Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse;
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### 5.5.5. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala sidelahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 30.11.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37472135 (vt Lisa 3).

Paralleelselt Aasa tänavaga, olemasolevate elamumaa kruntide koosseisus kulgeb Telia Eesti AS-ile kuuluv sideliinirajatis. Planeeritava hoone sidevarustuse saamiseks planeeritakse uus sidekanalisatsioon algusega olemasolevast sidekaevust S4 (asub elamumaa krundil *Aasa tn 5*, 67001:006:0390). Plan. hoone liitumispunkt plan. sidekanalisatsiooniga asub transpordimaal *6692001 Aasa tänav L2* (66901:001:0243) plan. krundi piirist 1 m kaugusel (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan*).

Planeeringuga on ette nähtud servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Olemasolev amortiseerunud vask-sidekaabel *Viljandi mnt 13* katastriüksusel on ette nähtud likvideerida.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid;
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m;
- Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda projekteeritava sõidutee alale;

- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus;
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused;
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>;
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

### 5.5.6. VÄLISVALGUSTUS

Territooriumi valgustamiseks paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

### 5.5.7. KÜTTELAHENDUS

Planeeringuala jääb kaugküttealale. Planeeringu koostamisel on aluseks AS Utilitas Eesti Rapla osakonna 20.01.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-01942 (vt Lisa 5).

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Plan. hoone kaugküttevõrguga liitumiseks on planeerinuga ette nähtud uue kaugküttetoru toomine ühenduskohast: projekteeritav hargnemissõlm AS-le Utilitas Eesti kuuluval olemasoleval soojustorustikul DN50 *Tallinna mnt 17a* (67001:007:0024) katastriüksusel. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan*).

Planeeringuga on ette nähtud servituudi vajadusega ala plan. kaugküttetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

#### AS Utilitas Eesti tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Soojuskandja parameetrid:
  - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
  - maksimaalne temperatuur: katsetuste ajal 130 °C;
- projekteerimisel arvestada vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärast kaeve- ja ehitustehnikat. Tagada nõuetekohased kujud ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (ca 1 m). Ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida;

- projekteerimisel arvestada vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoitumine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele;
- projekteerimisel arvestada, et torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941;
- projekteerimisel arvestada, et torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust;
- projekteerimisel määrata soojustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad hooned/hooneosad, haljastus, kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Anda eenduvate hooneosade määrangud. Paiknemise ja paigaldussügavuse määramiseks anda info lõigetel;
- tellijal taotleda AS-i Utilitas Eesti konkreetsed tehnilised tingimused.

### 5.5.8. TULETÖRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP2, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud korterelamu (I kasutusviis) ja ärihoone (V kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus Eesti Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Olemasolevad tuletõrje hüdrandid asuvad Viljandi mnt ja Eha tn ristmikul (H-62) ning Aasa tn ja Jõe tn ristmikul (H-1) (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan*).

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

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

## 5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 5.7. KESKKONNATINGIMUSED

- Plan. krundi sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil;
- Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päeval ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- Ette näha planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise mahutid;
- Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 *Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded*. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks

### 5.7.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil vastavalt *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21). Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjas*.

### 5.7.2. Põhjavesi

Kuna planeeringu ala paikneb *nõrgalt kaitstud* põhjaveega piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

### 5.7.3. Müra, õhusaaste, vibratsioon

Planeeringuala piirneb lõunast riigimaantee tugimaanteeaga 15 *Tallinn-Rapla-Türi*. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada olemasolevast liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 *Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded*. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Müra ja vibratsiooni leevendusmeetmed:

- 1) Soovitatav on hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid riigimaantee tugimaantee poolisel küljel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid hoone sisehoovi poolsetele külgedele;
- 2) Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava

heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10 \lg S/S_a$  võrra, kus  $S$  on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;

3) Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

## 6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistuomaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rapla Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

1. krundijaotuse maakorraldustoimingute tegemine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rapla Vallavalitsuse poolt rajatiste ehitamiseks;
5. ühiskasutuseks mõeldud tehnovõrgud peavad olema valmis ehitatud enne krundi võõrandamist;
6. arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
7. krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist;
8. hoonete ehituslubade väljastamine.

## C – LISAD

1. Puittaimestiku hinnang, Dendro SJ OÜ, 2021;
2. Rapla Vesi AS 24.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 1-8/863;
3. Telia Eesti AS 30.11.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37472135;
4. Elektrilevi OÜ 06.12.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 433712;
5. AS Utilitas Eesti Rapla osakonna 20.01.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-01942;
6. Planeeringuala ruumiline illustratsioon.

## D – JOONISED

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem       |           |
| 2. Tugiplaan               | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis              | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1 : 500 |

## E – KOOSKÕLASTUSED

| Jrk nr | Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kooskõlastus originaali asukoht | Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta |
|--------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1.     | AS Rapla Vesi (Tarmo Ärmpalu)                                          | 06.02.2023                  | Viljandi mnt 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringu koostamisel on arvestatud AS Rapla Vesi poolsete ettepanekutega vee- ja kanalisatsioonilahenduste osas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | e-kiri.                         | Kooskõlastatud märkusteta.                                     |
| 2.     | Telia Eesti AS (Ervin Rinaldo)                                         | Nr 37652221<br>07.02.2023   | <p>Projekt kooskõlastatakse märkustega:<br/>Telja sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</a>.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telja sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib</p> | Detailplaneeringu digikaust.    | Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.5.4.                     |

|    |                                         |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                         |                                  | ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |                                                                                                               |
| 3. | Elektrilevi OÜ (Maie Erik)              | Nr 8256180146<br>08.02.2023      | KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:<br>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Detailplaneeringu digikaust. | Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.5.3.                                                                    |
| 4. | AS Utilitas Eesti (Dmitri Opmann)       | 17.02.2023                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Detailplaneeringu digikaust. | Märkused puuduvad.                                                                                            |
| 5. | City Capital OÜ (esindaja Heiti Elster) | 04.04.2023                       | Kooskõlastatud märkusteta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Detailplaneeringu digikaust. | Märkused puuduvad.                                                                                            |
| 6. | Keskkonnaamet (Helen Manguse)           | Nr 6-2/23/1469-6<br>15.05.2023   | Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS)3 andmetel ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Keskkonnaameti loobub DP kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Detailplaneeringu digikaust. | Märkused puuduvad.                                                                                            |
| 7. | Päästeamet (Tiit Varik-Sau)             | Nr 7.2-3.4/3090-2<br>22.05.2023  | Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästikeskus kooskõlastuse OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud Rapla maakond, Rapla linn, Viljandi mnt 11 katastriüksuse detailplaneeringu tuleohutuse osale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Detailplaneeringu digikaust. | Märkused puuduvad.                                                                                            |
| 8. | Transpordiamet (Marten Leiten)          | Nr 7.2-2/23/1660-6<br>30.05.2023 | Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.<br>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.<br>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. | Detailplaneeringu digikaust. | Tingimustega on arvestatud järgnevalt:<br>1) lisatud seletuskirja ptk 5.4<br>2) lisatud seletuskirja ptk 5.4. |

|    |                                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. | Rahandusministeerium<br>(Kaia Sarnet) | Nr 15-3/3243-2<br>09.06.2023 | <p>Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse, korrektsuse ja üheselt mõistetavuse saavutamiseks palume detailplaneeringut alljärgnevaid märkusi arvesse võttes täiendada ja parandada:</p> <p>1) Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt kuulub detailplaneeringu koosseisu sel juhul üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Palume detailplaneeringut täiendada – lisada üldplaneeringu teksti ja/või joonise vastava osa muudatuste ettepanek.</p> <p>2) Seletuskirja peatükis 4 on toodud olulisemad tingimused üldplaneeringust, teiste hulgas tingimus, et korterelamumaa haljaspinnast peab vähemalt 1/4 moodustama kõrghaljastus ja vähemalt 1/4 põõsastikud. Põhijoonisel on fikseeritud, et haljastuse protsent on 48% krundi pinnast. Selleks, et detailplaneering vastaks üldplaneeringus toodud haljastuse põhimõtetele, palume tuua välja ka detailplaneeringu seletuskirjas kõrghaljastuse ning põõsastiku osatähtsus.</p> <p>3) Seletuskirja peatükis 6 „Planeeringu rakendamise nõuded“ on toodud nimekiri tegevustest, mis on detailplaneeringu kehtestamise järgselt vajalik teostada planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Muuhulgas on tegevusteks välja toodud isiklike kasutusõiguste seadmine, ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt ning avalikult kasutatavate teedega seonduvad tegevused. Palume nimekiri üle vaadata ning teha vajalikud parandused, sest planeeringulahenduses pole määratud isiklike kasutusõiguste seadmise vajadust ning ei nähta ette avalikult kasutatavaid teid. Märgime, et Rapla vallas väljastab ehituslube Rapla Vallavalitsus.</p> | Detailplaneeringu digikaust. | <p>Tingimustega on arvestatud järgnevalt:</p> <p>1) seletuskirja ptk 4.1 on täiendatud ÜP muudatuse skeemiga.</p> <p>2) seletuskirja ptk 5.3 on täiendatud nõudega.</p> <p>3) seletuskirja ptk 6 on korrigeeritud.</p> <p>4) Põhijoonisele on tingmärk lisatud.</p> <p>5) Planeeringu materjalide vahel on ruumiline illustratsioon olemas, vt Lisa 6.</p> <p>6) Viljandi mnt 9 ja Aasa tn 5 maaomanikud said e-kirja 8. mail, Aasa tn 8 ning Viljandi mnt 10 paber kandjal kirjad 11. mail, vt menetlusdokumente 24-26.</p> |
|----|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  |  | <p>4) Põhijoonisel on krundil rohelise värviga maa-ala, millel pole legendis leppemärki. Palume see lisada.</p> <p>5) PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Rahandusministeeriumile saadetud materjalidele illustratsiooni ei ole lisatud. Palume seaduses nõutud illustratsioon lisada planeeringumaterjalidele hiljemalt avalikuks väljapanekuks.</p> <p>6) Seletuskirja lõppu on lisatud kooskõlastuste koondtabel, nimetatud on võrguvaldajad ning City Capital OÜ. Rapla Vallavalitsuse veebilehelt leitavas detailplaneeringu lähteseisukohtades on ära toodud detailplaneeringu koostamisse kaasatavad. Nendeks on nimetatud Keskkonnaamet, Päästeamet, Rahandusministeerium, Transpordiamet, naaberkinnisasjade omanikud ning puudutatud võrguvaldajad.</p> |  |  |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|