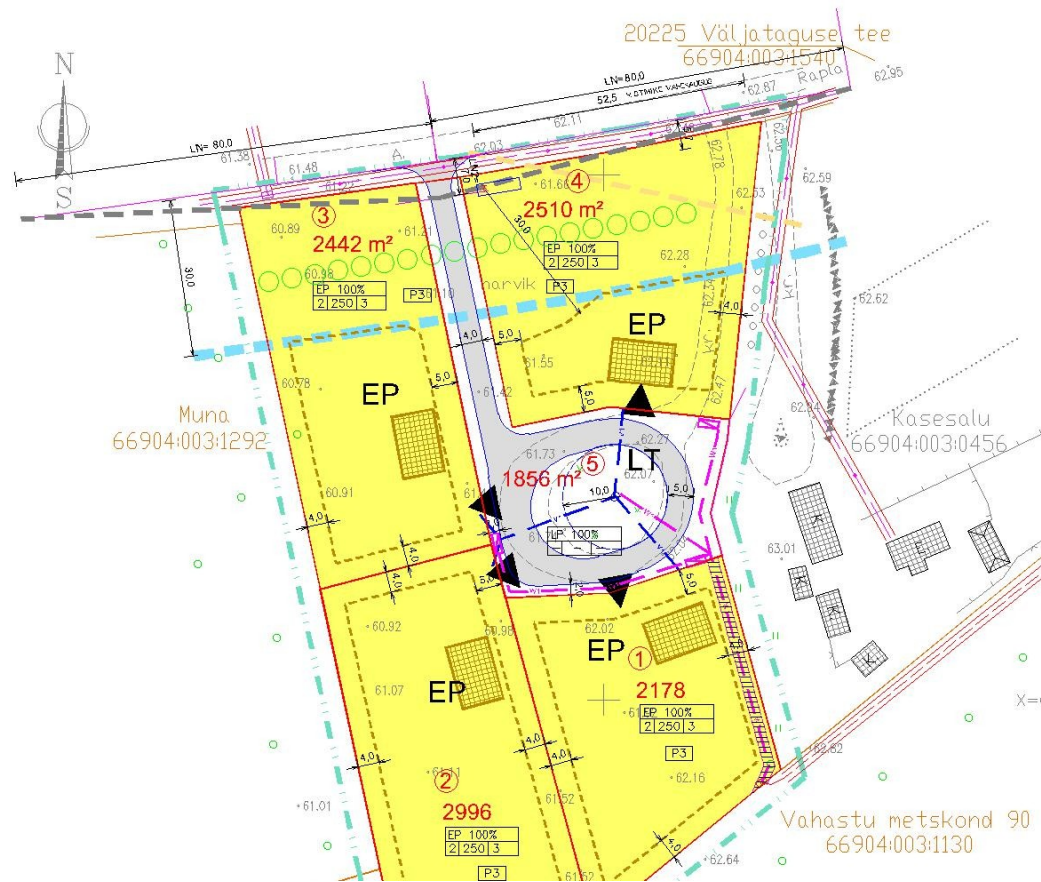


Raplamaa, Väljataguse küla

KÄOPESA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Tellija:

Edi Viiron

Projekteerija:

arh. Rein Ailt
volitatud arhitekt tase 7
reinait26@gmail.com

Tallinn

26/08/2025

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise ettepanek 09.12.2019
2. Rapla Vallavalitsuse 16.12.2019 korraldus nr 542 detailplaneeringu algatamine.
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 16.12.2019

SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Asukoht
 - 2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus, planeeringulised seosed lähiümbrusega
 - 2.2. Detailplaneeringu seosed üldplaneeringu ja teiste planeeringutega
3. Planeerimisettepanek
 - 3.1. Krundijaotus
 - 3.2. Planeeringulahenduse põhjendus
 - 3.3. Ehitusõigus
 - 3.4. Liikluskorraldus ja parkimine
 - 3.5. Piirngud
 - 3.6. Haljastus ja keskkonnakaitse
4. Tehnovarustus
 - 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 4.2. Vihmaveekanaliseatsioon
 - 4.3. Elektrivarustus
 - 4.4. Küte
5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
6. Planeeringu elluviimine
7. Tuleohutuse abinõud
8. Planeeringuala tehnilised näitajad

LISAD

Elektrivarustus tehnilised tingimused

JOONISED

DP 1	Lähiala skeem	M 1/10000
DP 2	Tugiplaan	M 1/1000

DP 3 Põhijoonis, tehnovarustus
Illustreerivad joonised (3)

M 1/1000

KOOSKÕLASTUSED

Tabel
Elektrilevi OÜ kooskõlastus

1. ÜLDOSA

Rapla valla Väljataguse küla Käopesa kinnistu detailplaneerimise projekti tellijaks ja koostamise huvitatud isikuks on Edi Viiron.

Projekti koostamise aluseks on huvitatud isiku taotlus, krundijaotuse eskiis, Rapla Vallavalitsuse 16.12.2019 korraldus nr 542 detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, Rapla valla üldplaneering, maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga nähakse ette nelja elamumaa ja ühe transpordimaa moodustamine olemasoleva elamumaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine nelja üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud elamualal.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA

Planeeritav ala asub Väljataguse küla kaguosas Väljataguse riigitee (20225) lõunaküljel ja kujutab endast 11982 m² suurust elamumaad. Katastriüksuse tunnus 66904:003:0457. Ehitisregistri andmetel on krundil antud ehitisluba üksikelamu ehitamiseks (ehr kood 121293392) ja rajatud puurkaev (ehr kood 221283247). Juurdepääs maa-alale on põhja poolt mahasõiduga Väljataguse teelt. Maa-alal on osalt raiesmik ja osalt tasandatud pinnas. Oluline kõrghaljastus puudub. Maa-ala põhja- ja idaosas külgneb sidetrassi kaitsevööndiga. Põhjaosas on riigitee kaitsevöönd 30 m.

Planeeritav maa-ala omab mõningast kallet langusega lääne suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 60,78÷62,78 (EH-2000 Amsterdami süsteemis).

Planeeritava ala asub hajaasustuse alal. Lähipiirkonnas täheldatav tihedam õuealade paiknemine peamiselt Väljataguse tee ääres.

Kaugemal lõuna pool külgnevad metsa alad, põhja pool põllud ja rohumaad.

DP1 ja DP2).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.

Rapla valla üldplaneeringu (01.02.2011) kohaselt on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Planeeringuala jääb kompaktse hoonestusega alale. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkond planeeringualale ei laiene.

Detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuga kavandatu vastab Rapla valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Rapla Vallavolikogu 26.01.2017 otsusega nr 1 algatati samale alale detailplaneeringu koostamine sama eesmärgiga. Detailplaneeringu koostamine lõpetati maaomaniku avalduse alusel Rapla Vallavalitsuse 18.03.2019 korraldusega nr 85.

Käopesa kinnistu detailplaneeringul puudub otsene lähikontakt mõne teise koostatava või kehtiva detailplaneeringuga. Lähimad kehtivad planeeringud on 650 m lääne pool asuv Ratsakooli detailplaneering (99954) ja 600 m kagu suunas asuv Karuoja detailplaneering (91032). Kumki neist ei oma visuaalset ega maakasutuslikku mõju Käopesa kinnistu detailplaneeringule, mida peaks arvesse võtma.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Planeering näeb ette nelja üksikelamu maa moodustamine suurustega 2178; 2996; 2442 ja 2510 m² ning ühe transpordimaa moodustamine suurusega 1856 m². (vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Tulenevalt planeeritavate maaüksuste kujust ja transpordimaa paiknemise ning ilmakaartega on ette nähtud hoonete vaba paiknemine. Arvestada tuleb planeeritava hoonestusalaga. Arvestades lähipiirkonna hoonestusega ja hajaasustuse külamiljööga on reguleeritud hoonete kõrgus ja katuse kuju. Põhijoonisel näidatud eluhoone paiknemine on soovituslik. (vt joonis DP3).

3.3 EHTUSÕIGUS.

Üksikelamu maade ehitusõiguseks on määratud kaks korrust ja ehitisealuseks pinnaks ühe krundi kohta kokku 250 m². Hoonete arv krundil kolm. Eluhoone katuse kaldenurgaks ette nähtud 40-45°. Abihoonel 10-35°.

Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine. Piirdeaia teostus analoogne piirkonnas olemasolevatega (võrkpiire kombineeritult heki ja haljastusega või puitpiire). Piirdeaiale on ette nähtud ühele krundile üldjuhul üks sõiduvärv ja üks jalgvärv.

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rapla vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs planeeringualale on põhja poolt mahasõiduga 20225 Väljataguse teelt.

Nähtavuskolmnurk (peatumisnähtavus) vastavalt Teede projekteerimise normide § 24 (2) on $LN=80m$ ja $LN2=7m$. Arvestatud on Väljataguse tee liiklussagedusega 444 autot ööpäevas ja liikumiskiirusega peateel 50 km/h.

Tee ehituse projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Juurdesõidutee transpordimaa lõpus on tupik, kus on ette nähtud manööverdusala ringtee kujul. Juurdepääsud ja juurdesõidud kavandatakse kruntidele näha ette planeeritavalt transpordimaalt.

Parkimine on ette nähtud oma kruntidel. Iga krundil tuleb võimaldada vähemalt 3 sõiduauto parkimine.

Planeeringu realiseerimisel lisandub olemasolevale Väljataguse tee liikluskoormusele (444) 10-14 autot ööpäevas.

Riigitee omanik (Transpordiamet) teavitab riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

(vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolsetel külgedel on 5 m. Naaberkruntide vahelised kujud on 8 m (4+4m).

Põhjapoolsetel kruntidel (pos nr 1 ja 2) on riigitee kaitsevöönd 30 m, millega on hoonestusala kavandamisel ka arvestatud.

Riigitee kaitsevööndis 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.

Nähtavuskolmnurk (peatumisnähtavus) on $LN=80m$ ja $LN2=7m$.

(vt joonis DP3).

3.6. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Elamukruntide haljastus lahendatakse ehitusprojekti eriosaga.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Samuti arvestada naabriõigusi, valdavaid tuulte suundi, ilmakaari jms.

Ettepanek on näha ette kõrghaljastuse koridor maa-ala põhjaküljele maanteega paralleelselt.

Edasisel projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rapla valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava haljastuslahendus algatuseks.

Planeeritaval alal on ette nähtud ühisveevärk. Kanalisatsioon lahendatakse igal krundil lokaalsete süsteemidega.

(vt joonis DP3).

4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

Tehnovörke sh kaitsevööndeid ei ole kavandatud riigitee alusele maaüksusele.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Elamukruntide veevarustus lahendatakse transpordimaale rajatud puurkaevu baasil.

Veevarustuseks on reserveeritud maa-ala alates puurkaevust kuni kinnistupiirini. Ühisveevärgi edasisel projekteerimisel arvestada kehtivaid ehitus- ja projekteerimismisme.

Kuna planeeritavasse piirkonda ei ole ühisveevärgi laienemist kavandatud, siis valla vee-ettevõtte ei hakka puurkaevu ja torustikku haldama. Puurkaevu ja torustiku halduse korraldavad kinnistuomanikud ühiselt.

Kuna planeeritavasse piirkonda ei ole ühiskanalisatsiooni laienemist kavandatud on elamukruntide kanalisatsioon lahendatud lokaalsete süsteemidega äraveoga sertifitseeritud kogumismahutitest.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 3,2 m³/ööpäevas. (vt joonis DP3).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Lähipiirkonnas puudub sadevee kanalisatsiooni ühisorustik. Hoonete katustelt ja pinnakatetelt juhitakse sadevesi maapinna kalletega hoonest eemale ja on ette nähtud immutada pinnasesse oma krundil. Krundi planeerimisel tuleb vältida sade- ja pinnasevee juhtimine naaberkruntidele ja teemaale.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ võrgu tehnilistele tingimustele nr 372847 Väljataguse alajaamast olemasoleva Väljataguse alajaama liinilt. Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide tänavapoolsele piirile. Iga krundi võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime 3x20A. (vt joonis DP3).

4.4. KÜTE.

Kuna planeeritavasse piirkonda ei ole kaugkütte laienemist kavandatud siis kavandatavate üksikelanute kütte- ja soojavee varustus lahendatakse lokaalsete süsteemidega. Alternatiivseks lahenduseks on õhk-vesi soojuspump, lisaks toetav energiavarustus päikeseküttega. Kütelahenduse lõpliku valiku aluseks on tehniline ja majanduslik analüüs.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.

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.

Arendusetegevusega seotud juurdepääsutee rekonstrueerimise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus, kui planeeringu realiseerimisest huvitatud isikuga ei ole teisiti kokku lepitud.

7. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjeverearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga ja tulepüsivuse klass on TP3.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”.

Tagatud on hoonetevahelised tulekaitse normidega nõutavad kujud – minimaalselt. Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud kruntidele.

Tuletõrje veevõtukohana nähake ette 30 m³ maa-alune veemahuti koos kuivhüdrandiga sissesõidu tee kõrvale kinnistule pos nr 4. Kaugus lähima hoonestusalani 30 m.

Eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m². Vajalik vooluhulk 10 l/s.

Tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks planeeritaval alal asuva veevõtukohani.

Lähim väljapool planeeritavat ala asuv kustutusvee võtmise võimalus on Väljataguse tänav 26 krundi ees Rapla linnas asuvast tänavahüdrandist. Kaugus 1,8 km.

(vt joonis DP3).

8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	ca 1,5 ha	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	11982 m ²	100%
s.h. Üksikelamu maa	10007 m ²	83,5%
tee ja tänava maa	1975 m ²	16,5%
Suletud brutopind kokku	2000 m ²	
Parkimiskohtade arv	12	

Koostas: arh. Rein Ailt

KOOSKÕLASTUSED.

Kooskõlastav isik või organ	Kuupäev ja nr.	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastuse asukoht	Projekteerija selgitus
Elektrilevi OÜ	10.04.2023	Kooskõlastatud tingimusel Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Enn Truuts Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Digikonteiner Rapla Vallavalitsuse serveris	arvestada

Projekti juht

arh. Rein Ailt

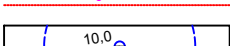


PLANEERINGUALA

KUSTUTUSVEE HÜDRANT
Väljataguse tee 26 ees

TELLIJA	EDI VIIRON		
ASUKOHT	KÄOPESA, VÄLJATAGUSE KÜLA, RAPLA VALD		
OBJEKT	KÄOPESA DETAILPLANEERING		
JOONIS	DP 1	LÄHIALA SKEEM	M 1/10000
KOOSTAJA	ARH. REIN AILT	volitatud arhitekt 7. tase	TEL.56159652

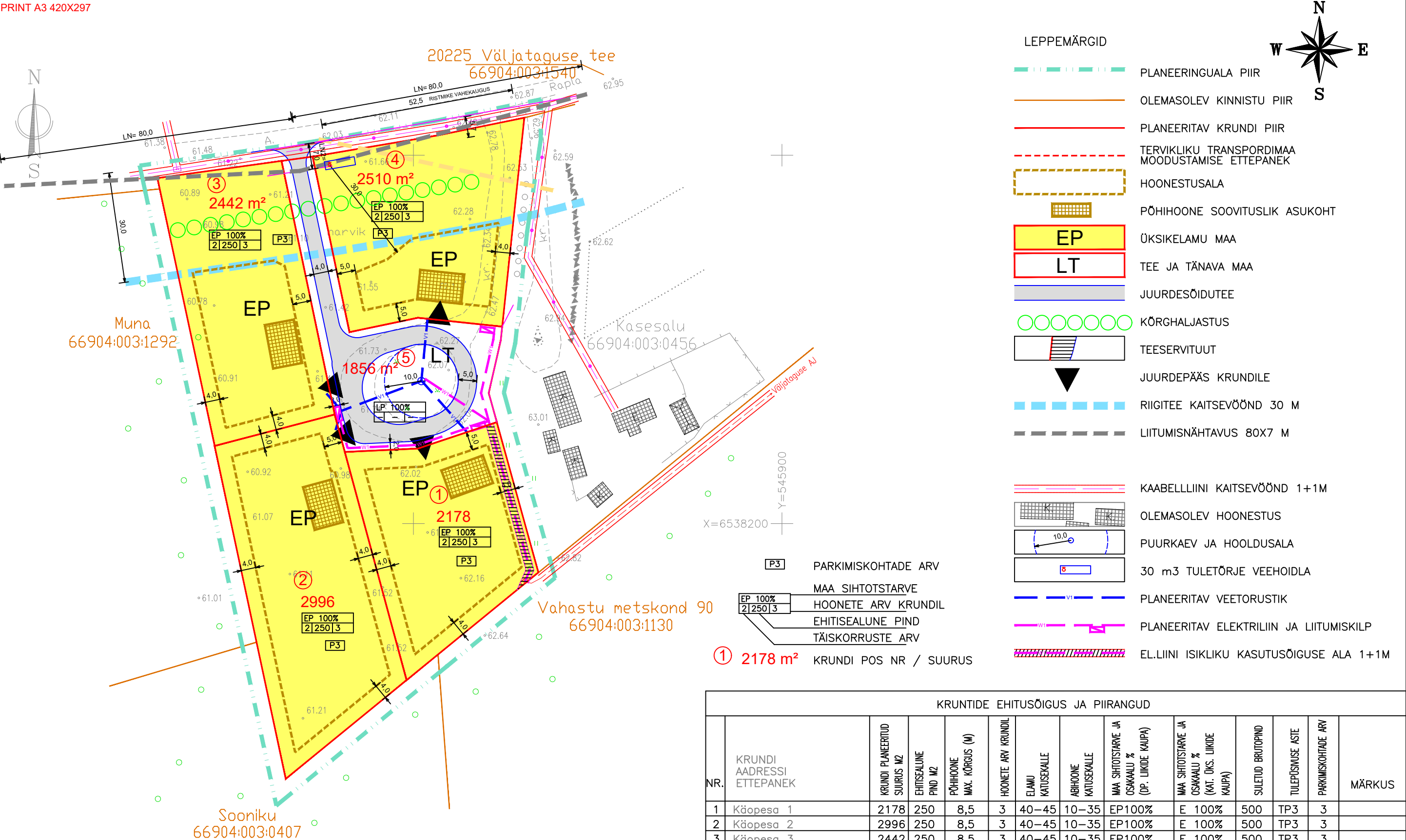


	PLANEERINGULA PIIR
	OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
	RAIESMIK, PINNAS
	KRUUSAKATE
	KIVIAED
	HOONESTUS
	RIIGITEE KAITSEVÖÖND 30 M
	SIDELIINI KAITSEVÖÖND 1+1M
	PUURKAEV JA HOOLDUSALA

MARKUSED: 1. PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SUSTEEMIS
2. KÄRGUSED EH2000 SUSTEEMIS
3. KINNISTU PIIRID KATASTRI PLAANILT (Maa-Amet 2020)

Käopesa 66904:003:0457	Jooniste arv 1	Joonise nr. 1
	Joonise sisu Mõõtkava 1:1000 RAPLA VALD VÄLJATAGUSE KÜLA MAA-ALA PLAAN	
Jaagu Kinnisvara OÜ Rapla vald Sulupere küla Tegevusliitsents: MA-k nr. 592, 30.03.2011 MTR EEG 000273 tel.5107360 e-mail. jaak.myrsepp@gmail.com	Mõõtis Jaak Mürsepp	Kuupäev 29.01.2020.a.
	Joonestas Jaak Mürsepp	
		Töö nr 2020-012

TELLIJA	EDI VIIRON		
ASUKOHT	KÄOPESA, VÄLJATAGUSE KÜLA, RAPLA VALD		
OBJEKT	KÄOPESA DETAILPLANEERING		
JÖONIS	DP 2 TUGIPLAAN M 1/1000		
KOOSTAJA	ARH. REIN AILT	volitatud arhitekt 7. tase	TEL.56159652



NÄITAJAD PLANEERINGUALA KOHTA	
PLANEERINGUALA SUURUS	1,5 HA
KRUNITUD MAA BILANSS	
PLANEERITUD KRUNTIDE KOGUPIND	11982 m2 100%
s.h. ÜSIKELAMU MAA	10007 m2 83,5%
TEE JA TÄNAVA MAA	1975 m2 16,5%
SULETUD BRUTOPIND KOKKU	
PARKIMISKOHTADE ARV	2000 m2 12

JOONIS ON AUTORIKAITSE OBJEKT

① 2178 m² KRUNDI POS NR / SUURUS

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PIIRANGUD												
NR.	KRUNDI AADRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M2	EHTISEALUNE PIND M2	PÕHIHOONE MAX. KÕRGUS (M)	HOONETE ARV KRUNDIL	ELAMU KATUSEKALLE	ABHOONE KATUSEKALLE	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAMAALU % (OP. LIKIDE KAUPA)	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAMAALU % (KAT. ÜKS. LIKIDE KAUPA)	SULETUD BRUTOPIND	TULEPÕLVUSE ASTE	PARKIMISKOHTADE ARV
1	Käopesa 1	2178	250	8,5	3	40-45	10-35	EP100%	E 100%	500	TP3	3
2	Käopesa 2	2996	250	8,5	3	40-45	10-35	EP100%	E 100%	500	TP3	3
3	Käopesa 3	2442	250	8,5	3	40-45	10-35	EP100%	E 100%	500	TP3	3
4	Käopesa 4	2510	250	8,5	3	40-45	10-35	EP100%	E 100%	500	TP3	3
5	Käopesa tee T1	1856	-	-	-	-	-	LT100%	L 100%	-	-	-
		11982								2000		12

TELLIJA	EDI VIIRON		
ASUKOHT	KÄOPESA, VÄLJATAGUSE KÜLA, RAPLA VALD		
OBJEKT	KÄOPESA DETAILPLANEERING		
JOONIS	DP 3 PÕHIJOONIS TEHNOVARUSTUS M 1/1000		
KOOSTAJA	ARH. REIN AILT	volitatud arhitekt 7. tase	TEL.56159652