

**Rapla vald, Hagudi alevik,
Kastani tn 4**

Kastani tn 4 detailplaneering

Seletuskiri ja joonis

Versioon 30.08.2025

**Objekti aadress: Rapla maakond, Rapla vald, Hagudi alevik,
Kastani tn 4
(66903:003:0237)**

Detailplaneeringu koostamise

**korraldaja: Rapla Vallavalitsus
huvitatud isik: Rapla Tarbijate Ühistu**

**Töö täitjad: Maaruum OÜ reg.nr.14033546
Juhataja: Mikk Mutso
Vastutav spetsialist: Mikk Mutso**

**T-Konsult OÜ reg.nr.12878340
Juhataja: Ain Kendra
Vastutav spetsialist: Riho Eichfuss**

SISUKORD

SISUKORD.....	1
A - MENETLUSDOKUMENDID.....	2
B - SELETUSKIRI.....	2
1. Planeeringu koostamise alused.....	2
2. Planeeringu koostamise ülesanne.....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	4
3.3. Kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus.....	4
4. endise Rapla valla üldplaneering 2025 kohane piirkonna areng.....	5
5. Planeeringuga kavandata.....	7
5.1. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettapanek.....	7
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.3. Kavandata ehitusõigus.....	8
5.4. Haljastus, heakord ja piirded.....	8
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus.....	9
5.6. Tehnovõrgud-ja rajatised.....	9
5.7. Keskkonnatingimused.....	11
5.8. Nõuded ehitusprojektile.....	13
5.9. Kohustused ja tegevuste järjekord planeeringu elluviimisel.....	13
C - PLANEERINGULAHENDUS.....	

MENETLUSDOKUMENDID

[Menetlusedokumentid on leitavad Rapla vallavalitsuse kodulehelt.](#)

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rapla Tarbijate Ühistu **04.07.2022** kiri Rapla Vallavalitsusele: *Detailplaneeringu algatamise ettepanek*. Lisaks sellele järgnenud kirjavahetus ametiasutustega, mis on toodud käesoleva seletuskirja lk.2. ptk Menetlusdokumendid.

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*;

Keskkonnaministri 03.10.16 määrus nr 32 *Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded*;

Keskkonnaministri 16.12.16 määrus nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*” muutmine” ja Lisa 1;

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 843:2016 „*Linnatänavad*”;

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);

Asjaõigusseadus (jõustumine 01.12.1993);

Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Jaagu Kinnisvara OÜ: 30.06.2022, töö nr_2021-050_Kastani tn 2; 14.11.2022, töö nr_2022-091_Kastani tn 4). Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 süsteemis;

Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid;

2. Planeeringu koostamise ülesanne

Vastavalt 06.02.2024 Rapla vallaarhitekti koostatud ***Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad***

(Lisa 1) Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused kauplusehoone ja sellega seotud rajatiste kavandamiseks.

Planeeringuala moodustab:

Kastani tn 4 katastriüksus suurusega 4199 m², 66903:003:0237, sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,74 ha.

Detailplaneering muudab osaliselt kehtivat Rapla valla üldplaneering 2025 maakasutuse juhtotstarbe osas.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Raplamaal, Rapla vallas, Hagudi alevikus ning jääb vahetult kõvakattega avaliku tee *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, sellest läände (vt Skeem 1). Planeeringuala külgneb lõunast elamumaaga (66903:003:0277), idast elamumaaga (66903:003:0890) ja põhjast (66801:001:1486) elamumaaga.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest(seisuga23.01.2024). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringualas asuv *Kastani tn 4* katastriüksus on hooldamata haljak.

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

Planeeringualale ulatub *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* riigitee ja selle teekaitsevöönd. Planeeringualas paikneb riigiteed ületavate jalakäijate ülekäigukoht ja riigitee ääres asub kiirusemõõtmise tabloo.

Planeeringualast lõunas asuva *Kastani tn 2* katastriüksusele on varasemalt kehtestatud detailplaneering üksikelamu rajamiseks ning tehtud ehituse alustamiseks ettevalmistusi – rajatud killustikkattega sissesõidutee alus ja ebamäärase kujuga plats.

Planeeringualast lõunasse, põhja ja itta jäävad valdavalt elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, kus asuvad eramud.

Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde, planeeringualast lõunasse, jäävad kaks kauplust ning mahasõit raudteejaama.

3.3. Kehtiva üldplaneeringu (ÜP) põhilahenduse muutmise põhjendus

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Olemasolev kauplus Hagudi alevikus on amortiseerunud ja pinnalt ebapiisav ning seda pole oma praeguses asukohas võimalik laiendada.

Kehtivas Rapla valla üldplaneeringus (ÜP) on käesoleva detailplaneeringu (DP) alal ette nähtud maakasutuse juhtotstarbeks pere- ja ridaelamumaa. Koostatavas, uues Rapla valla üldplaneeringus (ÜP) on *Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi* äärde, mõlemale poole teed, reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa juhtotstarve.

Käesoleva detailplaneeringuga (DP) on *Kastani tn 4* katastriüksustest kavandatud üks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa sihtotstarbega krunt, kuhu planeeritakse kaubandus-teenindushoone.

Eeltoodust tulenevalt on käesoleva detailplaneeringuga (DP) kavandatav uue kaupluse rajamine kooskõlas valla arenguga ja seetõttu sobilik.

4. endise Rapla valla üldplaneering 2025 kohane piirkonna areng

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kohaselt paikneb planeeritav ala Hagudi aleviku tiheasustusosal, pere- ja ridaelamumaal Kastani tn 4 katastriüksuste osas (vt Skeem 2).



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

Väljavõte endise Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2.:

Elamumaa alla kuulub pere-, väike-, kaksik- ja ridaelamute ning korruselamute ja nende teenindamisega tihedalt seotud ehitiste maa ning hajaasustuses paiknevad maatulundusmaa elamute õuealad.

Arendamise tingimused:

- Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust, parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi.
- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva äriefunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.
- Tihedama liiklusega maanteedel tuleb enne mõjuvööndisse elu ja ühiskondlike hoonete rajamist teostada müramõõtmise/modelleerimine ning vajadusel rakendada meetmeid müra taseme vähendamiseks.
- Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.

Pere- ja ridaelamumaa (EV)

Uued elamumaad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Väljavõte endise Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.3.:

Tiheasutuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast;
- elamute ja aiamajade vahetusse naabruses ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);
- tiheasutusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;
- korter- ja ridaelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, aknaraami laius jne). Akende jaotust ning rõdude ja lodžade kinniehitamist on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga;
- piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aedade ja hekkide rajamisel nähtavuskolmnurk;
- läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil;
- tiheasutusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nähtavuskolmnurga ;

5. Planeeringuga kavandatav

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat endise Rapla valla üldplaneering 2025 (ÜP) osaliselt. Kehtiva ÜP kohaselt jääb detailplaneeringulahenduse ala katastriüksus olemasoleva pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbe (EV) alale. Kuna kehtivas ÜP-s pole sellele alale reserveeritud uut maakasutuse juhtotstarvet (ÜP seletuskiri, lk.7), käsitletakse käesolevat planeeringut ÜP-d osaliselt muutvana. Planeeringuga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi piires asuv ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (B) juhtotstarbega alaks (vt p 5.2.).

5.1. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Planeeringuga muudetakse kehtivat endise Rapla valla üldplaneering 2025 (ÜP) osaliselt. Kehtiva ÜP kohaselt jääb planeeringulahenduse ala katastriüksus olemasoleva pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbe (EV) alale. Kuna kehtivas ÜP-s pole sellele alale reserveeritud uut maakasutuse juhtotstarvet (ÜP seletuskiri, lk.7), käsitletakse käesolevat planeeringut ÜP-d osaliselt muutvana. Planeeringuga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi piires asuv ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (B) juhtotstarbega alaks.



Skeem 3. Väljavõte Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kaardist, kus planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga. Sell ekontuuri sees on punasega märgitud muudatusettepanek kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (B) juhtotstarbega alaks.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga soovitakse muuta Kastani tn 4 krundi sihtotstarvet kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaaks.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed			
Krundi pos nr	Krundi plan suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent detailplaneeringu liikide alusel*	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent katastriüksuse liikide kaupa
Krunt pos 1	4199	B/AV 100	Ä 100%

* Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013: B/AV – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

5.3. Planeeringuga kavandatav ehitusõigus

Planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa krundile lubatakse käesoleva planeeringuga rajada üks kuni 14m kõrge ning kuni ühe täielikult maaaluse keldrikorrusega/osaliselt maaaluse soklikorrusega ja kahe maapealse korrusega kaubandus-, teenindus- ja büroohoone. Planeeritava krundi suurim hoonestusala pind on kuni 23% krundi pinnast. Planeering **ei kohusta** kavandatava ehitusõiguse mahtu täielikult projekteeritava hoonega täitma.

Tabel 3. Planeeritud krundi ehitusõigus					
Krundi pos nr	Lubatud maksimaalne hoonestusala pind, m ²	Planeeritav hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, m	Hoone korruselisus	Lubatud suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarbe kaupa, m ²
1	950	1	14	3	2000

5.4. Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualas asuv katastriüksus on osaliselt kõrghaljastatud. Osa kõrghaljastust on ette nähtud likvideerida. Planeeringuga on ette nähtud alale sobiva uue kõrghaljastuse rajamine. Planeeritav krundi haljastuse pind on vähemalt kuni 25% krundi pinnast, sealhulgas murukivikatendiga alad. Täpne haljastuse lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Jäätmete kogumine toimub krundil individuaalselt vastavalt *Rapla vallajäätmehoolduseeskirjale* (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 korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringuga on planeeritud võimalus krundi piiramiseks piirdeaia rajamisega Viljandi mnt 10 naabri poole. Olemasolevate, naaberkinnistutega ühistel piiridel asuvate piirdeaedade lammutamist ei planeerita. Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava kaupluse rajamisega kaasneb liikluskorralduse ümberkorraldamine ning sellest tulenevalt on riigitee mõningane ümberehitamine möödapääsmatu. **Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõige 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga kavandatud rajatiste väljaehitamiseks.**

Olemasolev kiirusemõõtmise tabloo on planeeringuga ette nähtud nihutada ca 100m Kohila poole. Juurdepääs planeeritavale Kastani tn 4 alale on planeeritud kahe-suunalise mahasõiduga (laius kokku ca 7m) olemasolevalt kõvakattega avalikult riigiteelt *Tugi-maantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi*. Mahasõidu pöörderaja tarbeks vajaliku ruumi andmiseks on planeeritud olemasolevat kõvakattega teed mõnevõrra laiendada lääne suunas. Laiendus jääb osaliselt olemasoleva veehaarde puurkaevu kaitsetsooni. Olemasolev ohutussaarega jalakäijate ülekäik likvideeritakse. Planeeritav uus teeületus asetseks olemasolevast ülekäigust ca 30m võrra Kohila pool ning jääks osaliselt olemasoleva veehaarde puurkaevu kaitsetsooni. Käesoleva planeeringuga määratakse tingimuseks, et teeületus peab projektis lahendatama jalakäijatele (sh lastele) arusaadavalt ja turvaliselt. Arvestama peab transpordivoo tihedust ja jalakäijate (sh laste) väljakujunenud liikumissuundasid. Täpne teeületuse lahendus antakse projekti staadiumis, rakendades kehtivaid ligipääsetavuse ja ohutuse norme. **Vastavalt Veeseaduse 151 lõige 2 punkt 5 on lubatud õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitis ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist.** Puurkaevu kaitsetsoonis olemasoleva tee laiendamiseks ja sellega kaasnevate muude tegevuste kavandamisel tuleb projekteerimise staadiumis hinnata tegevuste mõju põhjaveele. Hindamist võib teha isik, kellel on majandustegevuse registris hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba hüdroteoloogiliste uuringute valdkonnas. Juhul kui hindamise käigus selgub, et tegevustega võib kaasneda põhjavee kvaliteedi halvenemine ei tohi neid tegevusi veehaarde sanitaarkaitsealal teha ja tuleb leida planeeritud tegevustele uued lahendused.

Planeeritud parkimiskohad on lahendatud ärimaa krundi koosseisus, nähes ette kuni 25 kohta.

Parklast lähtuva liituv tee prognoositav liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas. Teeandmise kohustusega ristmikul tuleb tagada nii peatumisnähtavus kui ka liitumisnähtavus. Kuna antud ristmikul ei ole võimalik tagada vajalikku peatumisnähtavust, siis rakendatakse liituvatel teel peatumiskohustust. Vastavalt juhendile on peatumiskohustusega ristmikul liitumisnähtavus LN2 liiklussagedusega üle 100 auto ööpäevas 5 meetrit. Tulenevalt peatee piirkiirusest (võetakse võrdseks projektkiirusega) 50 km/h on liitumisnähtavuse LN1 parameeter peatumiskohustusega ristmikul 80 meetrit. Peatee pikikaldest tulenevalt parandustegureid rakendada ei ole vaja.

Täpsem liikluse- parkimiskorralduse lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.6. Tehnovõrgud-ja rajatised

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektri-varustus, telekommunikatsioon) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised. Arendajal tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel:

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd on 2 m torustiku ($\varnothing$ alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kuigi tegemist on erakasutuses oleva veevarustuse ja kanalisatsiooniga on soovitatav sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määrmuses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

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

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- 4) 35 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 25 meetrit.

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

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

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

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrmus 01.07.2015 nr 73

„Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

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

5.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Matsalu Veevärk on 23.05.2024 välja andnud tehnilised tingimused Nr R/252 Kastani tn 4 detailplaneeringualal olemasolevatelt vee- ja kanalisatsioonitorustikelt hooneühenduste rajamiseks.

5.5.2. Tuletõrje veevarustus

Kinnistule planeeritud hoone suurima tuletõkkeseptsiooni pindala on üle 200 m². Vajalik tulekustutusvee kogus on arvutatud Siseministri 18.02.2021 määrmuse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on võetud 601 - 1200 MJ/m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus: $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\,000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$. Veevõtukoha rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrmuses toodud andmeid. Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama

tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga. Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Joonisele on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

5.5.3. Sademevee käitlemine

Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Planeeritava krundi sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil. Selleks planeeritakse parkimisalale osaliselt murukividega katend – igale parkimiskohale vähemalt 7m², kokku vähemalt 4% krundi pinnast. Lisaks käiguteede osaliselt murukividega katend, kokku vähemalt 3% krundi pinnast. Parkimisalade ja käiguteede murukividega katendid kokku vähemalt 7% krundi pinnast. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.5.4. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise staadiumis. Soojusega varustamiseks kasutatakse jahutus- ning külmutusseadmete jääksoojust ja õhksoojuspumpasid. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

5.5.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele LL480224, projekteerimise staadiumis.

5.5.6. Telekommunikatsioon

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele, projekteerimise staadiumis.

5.7. Keskkonnatingimused

Vastavalt Planeermisseaduse § 126. *Detailplaneeringu ülesanded* (1) 12) lahendatakse detailplaneeringuga müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

5.7.1. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga on ette nähtud maapinna kõrguste muutmine. Maapinda muudetakse vajaduse tekkimisel planeeritavate hoone, teede ja platside all. Vajadusel nähakse ette tugimüürid. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse projekteerimise staadiumis.

5.7.2. Sademevee käitlemine

Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Planeeritava krundi haljastuse pind on vähemalt kuni 25% krundi pinnast, sealhulgas murukivikatendiga alad. Haljastuse osa lahendatakse projekteerimise staadiumis. Planeeritava krundi liigvee ajutine kogumine ja immutamine omal krundil lahendatakse projekteerimise staadiumis.

5.7.3. Katendid ja haljastus

Sadevee immutamiseks omal krundil planeeritakse parkimisalale osaliselt murukividega katend – igale parkimiskohale vähemalt kuni 7m², kokku vähemalt kuni 4% krundi pinnast. Lisaks käiguteedele osaliselt murukividega katend, kokku vähemalt kuni 3% krundi pinnast. Parkimisalade ja käiguteede murukividega katendid kokku vähemalt kuni 7% krundi pinnast.

Parkimispindadel soojasaarte tekke leevendamist arvestatakse kõrghaljastuse planeerimisel. Sademevee tipu leevendamiseks krundile rajatud liigveereservuaari kohale kõrghaljastust ei planeerita. Täpne katendite ja haljastuse lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.7.4. Reostuse vältimine

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist. **Vastavalt Veeseaduse 151 lõige 2 punkt 5 on lubatud õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitis ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist.** Puurkaevu kaitsetsoonis olemasoleva tee laiendamiseks ja sellega kaasnevate muude tegevuste kavandamisel tuleb projekteerimise staadiumis hinnata tegevuste mõju põhjaveele. Hindamist võib teha isik, kellel on majandustegevuse registris hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba hüdrogeoloogiliste uuringute valdkonnas. Juhul kui hindamise käigus selgub, et tegevustega võib kaasneda põhjavee kvaliteedi halvenemine ei tohi neid tegevusi veehaarde sanitaarkaitsealal teha ja tuleb leida planeeritud tegevustele uued lahendused.

Ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

Planeeritava hoone tehnoseadmete projekteerimisel tuleb arvestada:

- Majandus- ja Taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”
- Keskkonnaministri 16.12.16 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” muutmine” ja selle Lisa 1 toodud nõuete täitmine nii olemasolevate naaberhoonete kui planeeritava kauplusehoone suhtes.

Riigiteel olemasoleva liiklusega kaasneva müra ja planeeritava parkla kasutusega lisanduva müra kumuleerumise hindamiseks tuleb projekteerimise staadiumis koostada mürahinnang. Hinnangu tulemusi arvestada planeeritava kauplusehoone piirdetarindite projekteerimisel ning Kastani tn 4 haljastuse kavandamisel, et tagada projekteeritavas hoones [keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1](#) toodud müra normtasemed. **Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõige 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga kavandatud rajatiste väljaehitamiseks.**

Insolatsiooni nõudeid hõlmab Asjaõigusseaduse § 144 (1), mille kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks rajatist ega seadeldist, mis võib tekitada keelatud mõjutuse (varjata päevavalguse). Et seda aspekti saaks planeeritava hoone ehitusloa menetluses hinnata, tuleb planeeritava hoone projekteerimise staadiumis teha insolatsiooni analüüs. Ehitusprojektiga tuleb tagada, et planeeritav hoone ei vähendaks piirinaabrite eluhoonete loomulikkude päevavalgust allapoole nõudeid, mis tulenevad kehtivast insolatsiooni juhendist [EVS-EN 17037:2019+A1:2021](#).

Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid pealt kaetud lambivarje. Kasutada ökonoomseid LED lampe, valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks liikumis- ja valgustugevuse andureid. Täpne valgustuse lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.7.5. Jäätmekäitlus

Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*. Ette näha planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise mahutid. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.7.6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
 - soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
 - territooriumi valgustamine;
 - konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
 - vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, uksed, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.8. Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismahutidest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- riigiteega liitumise ümberehituse projekteerimiseks (EhS § 99 lõige 3) tuleb taodelda Transpordiametist projekteerimis-nõuded;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnoud“;
- tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht alapunktist (5.5.2.);
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- ehitusprojekt (k.a. hoonete eskiisprojekt) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

5.9. Kohustused ja tegevuste järjekord planeeringu elluviimisel

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

- Arendajal tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. Tehnovõrgu

valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid;

- Planeeringujärgse hoone projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Tehnovõrkude ehitamine;
- Tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine;
- Ligipääsutee ja parkla ehitamine;
- Ligipääsuteele ja parklale kasutusloa taotlemine;
- Hoone ehitamine;
- Hoonele kasutusloa taotlemine.