RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. DP-01-24
STAADIUM: DETAILPLANEERING

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: RAPLA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK: EXPOLIO OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJA:

ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

ARHITEKTID:
PEETER LIIVANDI
Volitatud arhitekt tase 7
VILLU SCHELER
Volitatud arhitekt tase 7

TALLINN
10.2025

KAUSTA SISU

1	MENETLUSDOKUMENDID
2	SELETUSKIRI
3	LISAD
4	KOOSKÕLASTUSED
5	JOONISED

1. SISUKORD

1. SISUKORD.....3

2. MENETLUSDOKUMENDID.....5

2.1. MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD.....5
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS.....5
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 1 DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE.....5
RAPLA VALLAVALITSUSE DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE.....5

3. SELETUSKIRI.....6

3.1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED.....6
3.1.1. LÄHTEANDMED.....6
3.1.2. SEADUSED JA STANDARDID.....6
3.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....6
3.3. ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....8
3.3.1. ASUKOHT.....8
3.3.2. OLEMASOLEVA KINNISTU ÜLDANDMED.....8
3.3.3. ÜLDPLANEERING.....8
3.3.4. OLEMASOLEVAD KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD.....9
3.3.5. PLANEERITAVA ALA PIIRID.....9
3.3.6. GEODEESIA.....10
3.3.7. OLEMASOLEV HOONESTUS.....10
3.3.8. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD.....10
3.3.9. MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID.....10
3.3.10. JUURDEPÄÄSUD PLANEERINGU ALALE.....10
3.3.11. SITUATSIOONISKEEM.....11
3.4. PLANEERIMISLAHENDUS.....11
3.4.1. VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE.....11
3.4.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....12
3.4.3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....12
3.4.4. INSOLATSIOON.....13
3.5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID.....13
3.5.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....13
3.5.2. VERTIKAALPLANEERIMINE.....15
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....15
3.6.1. HALJASTUS.....15
3.6.2. MÄNGUVÄLJAK.....16
3.6.3. JÄÄTMEKÄITLUS.....16
3.7. JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE.....17
3.7.1. OLEMASOLEVAD JUURDEPÄÄSUD.....17
3.7.2. PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS.....17
3.7.3. PARKIMINE.....18
3.8. TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID.....19
3.8.1. ÜLDIST.....19
3.8.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....19
3.8.3. SADEMEVEE KÄITLUS.....20
3.8.3.1 Sademevee käitluse nõuded ja põhimõtted.....20
3.8.3.2 Geoloogilised tingimused.....20

3.8.3.3 Sademevee vooluhulk ja käitlemine....21
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS....21
3.8.5. TÄNAVAVALGUSTUS....22
3.8.6. SIDEVARUSTUS....22
3.8.7. SOOJUSVARUSTUS....22
3.9. ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED....23
3.10. TULEOHUTUSNÕUDED....23
3.11. KESKKONNATINGIMUSED....24
3.12. KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED....25
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA....25

4. LISAD....27

4.1. LISADE SISUKORD....27
4.1.1. VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST....27
4.1.2. RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 28.02.25 NR 1-8/17....27
4.1.3. ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 492131....27
4.1.4. AS UTILITAS EESTI TEHNILISED TINGIMUSED NR 25TT/11543....27
4.1.5. TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 39545389....27

5. KOOSKÕLASTUSED....28

5.1. KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD....28
ELEKTRILEVI OÜ KOOSKÕLASTUS NR 0709054471....28
RAPLA VESI KOOSKÕLASTUS (KINNITUS E-KIRJA TEEL)....28
TELIA EESTI AS KOOSKÕLASTUS NR 39723413....28
UTILITAS AS ARVAMUS RAPLA KUUSIKU TEE 6 DETAILPLANEERINGULE NR DP25/UEE1....28

6. JOONISED....29

6.1. JOONISTE SISUKORD....29
ASUKOHA SKEEM....29
TUGIPLAAN....29
DETAILPLANEERINGU PÕHIJOONIS....29
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN....29
LINNAEHITUSLIK LÕIGE, 3D PILDID....29
INSOLATSIOONIANALÜÜS....29

2. MENETLUSDOKUMENDID

2.1. MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD

DOKUMENDI NIMETUS	Kuupäev	Järjek. nr
Detailplaneeringu algatamise taotlus	25.10.2024	1
Rapla Vallavolikogu otsus nr 1 detailplaneeringu algatamine	30.01.2025	2
Rapla Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise teade	14.02.2025	3

3. SELETUSKIRI

3.1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

3.1.1. LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate lähteandmetega:

- Rapla Vallavolikogu otsus nr1 30. jaanuar 2025 nr 26 detailplaneeringu algatamiseks
- Rapla valla üldplaneering
- Raplamaa, Rapla vald, Rapla linn, Kuusiku tee 6 maa-ala plaan. OÜ Rapla Maamõõdu-büroo (töö nr 23-0093, 22.08.2023)
- Rapla Vesi AS tehnilised tingimused 28.02.25 NR 1-8/17
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 492131
- AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused nr 25TT/11543
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39545389

3.1.2. SEADUSED JA STANDARDID

Planeeringu koostamisel lähtutakse järgmistest seadustest ja standarditest:

- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus,
- Veeseadus,
- Looduskaitseseadus,
- Ehitusseadustik
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"
- EVS 843:2016 Linnatänavad.

3.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Kuusiku tee 6 aadressiga 90% elamumaa / 10% ärimaa kinnistu jagamine kaheks osaks ja tekkivate kinnistute sihtotstarbe muutmine korterelamumaaks;
- Määrata tekkivate kinnistute ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- Määrata kinnistutel hoonestusalad (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid);
- Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

Planeeringuala pindala on ca 5500 m^2.

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA
Rapla Vallavalitsus
Kontaktisik: Cerly-Marko Järvela

TELLIJA, HUVITATUD ISIK
Expolio OÜ
Kontaktisik: Rene Heinsalu
tel: 5091371

PLANEERINGU KOOSTAJA:
Arhitektuuribüroo RAF OÜ
Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn
MTR: EEP000784
REG. NR. 11258187
tel: 55989203
Arhitektid: Peeter Liivandi volitatud arhitekt tase 7, Villu Scheler volitatud arhitekt tase 7

3.3. ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

3.3.1. ASUKOHT

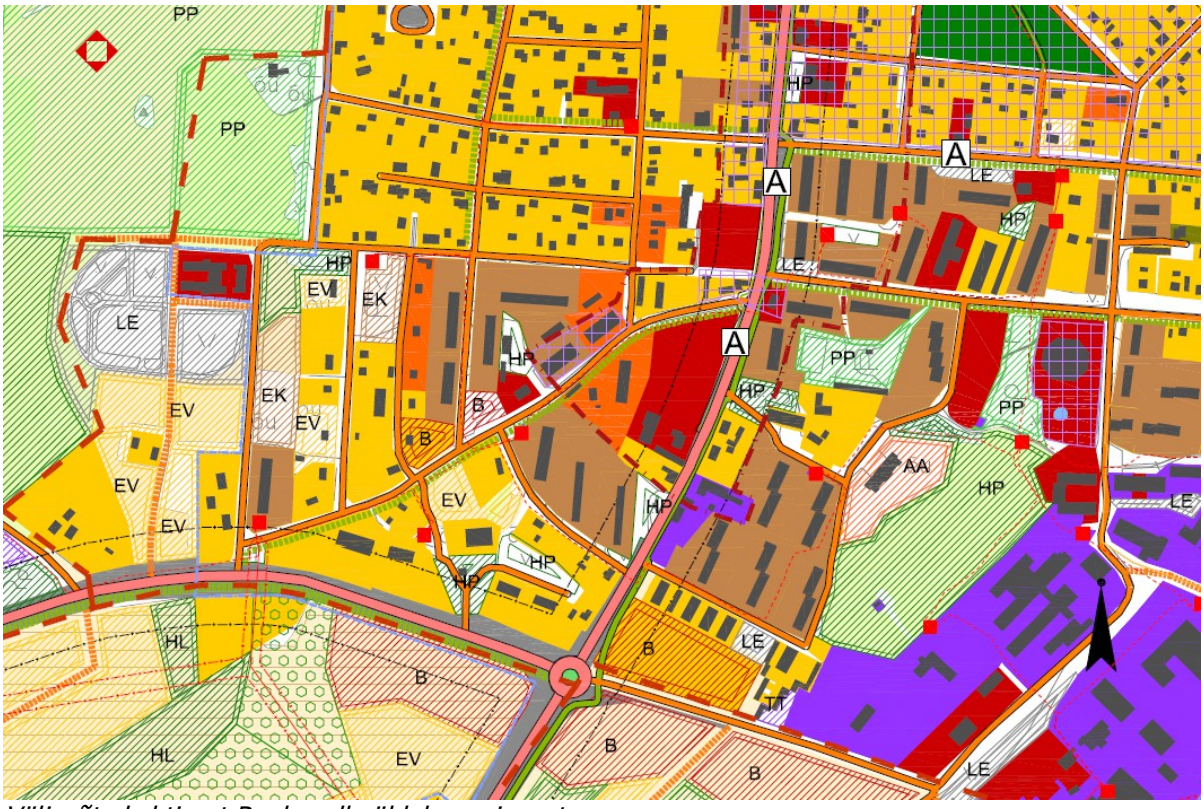
Planeeringu ala paikneb Rapla linnas Põllu tänava ja Kuusiku tee vahelisel alal. Planeeringuala idapoolel asub Vahtra tänav. Planeeringu alast ida suunas paiknevad mitmed kauplused ja ca 500m kaugusel Okta Centrum. Põhja suunas ca 600 m kaugusel asub Rapla keskväljak. Alast vahetult põhja poole jääb väikeelamute piirkond ning läände suuremad, 5-korruselised korterelamud.

3.3.2. OLEMASOLEVA KINNISTU ÜLDANDMED

Kuusiku tee 6 (Elamumaa 90%/Ärimaa 10%) katastritunnus- 67001:005:0300. Pindala 4128m^2.

3.3.3. ÜLDPLANEERING

Kuusiku tee 6 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud ühiskondlike ehitiste maa-ala. Detailplaneeringualale on koostamisel uus Rapla valla üldplaneering.



Väljavõte kehtivast Rapla valla üldplaneeringust

Vastavalt kuni 2025 kehtivale üldplaneeringule tuleb korterelamumaa arendamisel jälgida uute hoonete puhul järgmiseid nõudeid:

- Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3. Rapla linnas kaalutletud ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5. Kõrgus määratakse detailplaneeringuga
- Uute korterelamute puhul peab krundi koormusindeks olema soovitavalt vähemalt 150.
- Soovitav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24.
- Korterelamumaa haljasalapinnast peab vähemalt 1/4 moodustama kõrghaljastus ja vähemalt 1/4 põõsastikud.
- Tagada sõidukite parkimine oma kinnistul – vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.

Vastavalt koostatavale üldplaneeringule tuleb korterelamumaa arendamisel jälgida uute hoonete puhul järgmiseid nõudeid:

- Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada kvaliteetne avalik ruum (haljasalad, puhkealad, mänguväljakud)
- Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust ja rajades väikevorme. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
- Korterelamute esimesi korruseid on lubatud kasutusele võtta ärilistel või ühiskondlikel funktsioonidel.
- Maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (nt prügimajad, jalgrattaparklad, vajalikud tehnorajatised vms) rajamine.
- Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada korterelamud kergliiklusvõrgustikuga.
- Korterelamu seintele ja katustele on lubatud paigutada päikesepaneele
- Koormusindeks üldjuhul vähemalt 100.
- Krundi haljastuse osa minimaalselt 20% millest pool kõrghaljastusega.
- Parkimine lahendada oma krundil. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või hoovis. Suuremad parklad liigendada haljastusega, eelistatult 4-5 tasku kaupa.
- Naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.
- Üldjuhul tarastamist vältida. Lubatud on haljaspiirded.
- Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
- Juurdepääs kinnistule tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.

3.3.4. OLEMASOLEVAD KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Kuusiku tee 6 kinnistu kohta puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringu alast ida suunas jääb kehtiv Kuusiku tee 4a detailplaneering. Vastavalt Kuusiku tee 4a kehtivale detailplaneeringule on sealsele kinnistule välja ehitatud kolmekordsed korterelamud.

3.3.5. PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritav ala piirneb:

6692070 Vahtra tänav L3	Transpordimaa 100%	66901:001:0226
6692025 Kuusiku tee L1	Transpordimaa 100%	67001:005:0053
Kuusiku tee 8	Transpordimaa 100%	67001:005:0270
Põllu tn 1	Elamumaa 100%	67001:005:0340
6692049 Põllu tänav L1	Transpordimaa 100%	66901:001:0296

3.3.6. GEODEESIA

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topo-geodeetiline alusplaan- OÜ Rapla Maamõõdubüroo (töö nr 23-0093, 22.08.2023) Koordinaadid määratud L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Planeeritav ala maapind on langusega Kuusiku teelt Põllu tänava poole. Nimetatud tänavate kõrguste vahe on ca 2,8m.

3.3.7. OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeringuga haaratud kinnistul asub olemasolev neljakorruseline korterelamu (EHR 109016979). Hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks on väljastatud ehitusluba nr 2412271/00967.

3.3.8. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus:
Olemasolevale Kuusiku tee 6 kortermajale on väljaehitatud madalpinge liitumine. Kuusiku tee 6 olemasoleva kortermaja parkimisalale on väljaehitatud elektriautode laadimistaristu.

Sidevarustus:
Planeeringu ala läbivad sidevarustuse maakaabelliinid. Olemasolevale Kuusiku tee 6 kortermajale on väljaehitatud sidevarustuse liitumine.

Kanalisatsioon:
Planeeringu ala läbivad reovee kanalisatsioonitrassid Põllu tänava ääres ning Kuusiku tee poolel. Olemasolevale Kuusiku tee 6 kortermajale on väljaehitatud kanalisatsioonivõrguga liitumine.

Veevarustus:
Olemasolevale Kuusiku tee 6 kortermajale on väljastatud ehitusluba veevarustuse liitumispunktide ümber ehitamiseks (ehitusluba nr 2512271/00993). Projekti raames on juba lahendatud liitumispunkt ka uue korterelamu tarvis.

3.3.9. MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

- ala läbivate küttetorustike kaitsevööndid 2 m torustiku servast
- ala läbivate madal ja keskpinge kaablite kaitsevöönd 1 m kaabli teljest
- ala läbivate sidetrasside kaitsevöönd 1 m kaabli teljest
- ala läbivate kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd 2 m torustiku servast

3.3.10. JUURDEPÄÄSUD PLANEERINGU ALALE

Olemasolev sõidukite juurdepääs planeeringu alale on Vahtra tänava poolt. Käesoleva planeeringu eesmärk on jagada olemasolev kinnistu kaheks eri kinnistuks. Tekkivale põhjapoolsele kinnistule juurdepääs on planeeritud Põllu tänava kaudu.
Jalakäijate juurdepääsud on alale hetkel teede äärsete jalgradade kaudu nii Kuusikuu tee, Vahtra kui ka Põllu tänavalt. Väljaehitatud kõnniteed avalike teede ääres puuduvad.
Planeeringu ala paikneb Rapla keskväljakust ca 900m kaugusel.

3.3.11. SITUATSIOONISKEEM

Detailplaneeringu ala (Maa-ameti ortofoto)

3.4. PLANEERIMISLAHENDUS

3.4.1. VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE

Kuusiku tee 6 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud ühiskondlike ehitiste maa-ala. Detailplaneeringualale on koostamisel uus Rapla valla üldplaneering. Koostatava üldplaneeringu eskiisi järgi on maaüksuse juhtotstarve keskuse segahoonestuse maa-ala, kuhu on lubatud ka korterelamu püstitamine.

Üldplaneeringu koostamise ajal 10 aasta eest valitses arusaam jõuliselt kasvavast Rapla linnast, kuhu kavandati hulgaliselt äri-, teenindus- ja kaubanduspindu ja suureneks riigivalitsemise ja halduse vajadus. Linna kasv ei ole vastanud ootustele ja 10 aastaga on rahvaarv umbes 300 inimese võrra vähenenud. Tegelikkuses on riigivalitsemine vahepeal tõhustunud ja vajadus büroopindade järele on vähenenud. Saadaolevaid äriruume ja ärimaa kinnistuid on linnas piisavalt, küll aga napib elamispinda. Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab seega paremini väljakujunenud ruumilise arengu tegelikele vajadustele. Rapla Vallavolikogu hinnangul vastab väljapakutud eskiisi alusel detailplaneeringu koostamine üldplaneeringu tingimustele.

Planeeritavate kinnistute koormusindeksid oleksid järgnevad:

Kinnistu joonisel positsioon 1: koormusindeks 143
Kinnistu joonisel positsioon 2: koormusindeks 141

Koormusindeksid oleksid lähedased kehtiva üldplaneeringu nõudele ja vastaks täielikult koostatava üldplaneeringu nõudele.

3.4.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linnas. Antud piirkonnas on valdavalt korterelamud, ühiskondlikud hooned, kaubandushooned ja eramud. Alast põhja suunas jääb eramute piirkond, alast idas ja läänes korterelamute maa, alast lõunas ühiskondliku hoonega maa.

Piirkond on hea ligipääsetavusega ning läheduses asuvad kõik eluks vajalikud funktsioonid-koolid, lasteaiad, kaubandus. Kaugus Rapla linnakeskusest on ca 900 m.

Detailplaneeringuala on kortermaja jaoks linnaruumiliselt ja logistiliselt loogilises kohas. Hõlpsasti ligipääsetavasse asukohta Rapla kesklinna vahetus naabruses sobivad mõõduka suurusega kortermajad.
Linnaehituslikust aspektist on korterelamute rajamine linna keskuse lähedale otstarbekas, kuna see vähendab valglinnastumisest tingitud probleeme. Kõik vajalikud teenused ja on linnasiseselt jalutuskäigu kaugusel olemas on võimalused kommunikatsioonidega liitumiseks.

3.4.3. PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse Kuusiku tee 6 kinnistu jagada kaheks ja muuta selle maakasutuse sihtotstarve 90% elamu- ja 10 ärimaast 100% elamumaaks ning võimaldada tekkivale põhjapoolsele kinnistule korterelamu ehitamine. Lõunapoolsele kinnistule, kus paikneb rekonstrueeritav korterelamu, võimaldatakse antud detailplaneeringuga abihoone rajamine.

Olemasolevale Kuusiku tee 6 hoonele on väljastatud ehitusluba hoone rekonstrueerimiseks korterelamuna.
Planeeringu ala paikneb kahe erisuunalise tänava osalises ristumiskohas. Kuusiku tee äärsed hooned paiknevad paralleelselt Kuusiku teega ning Põllu tn äärsed majad vastavalt paralleelselt Põllu tänavaga. Põllu tänaval selles osas konkreetne ehitusjoon puudub.

Planeeritud hoone on suurusjärgus samal joonel Vahtra tänava äärsete üksikelamutega.
Kinnistu põhjasuunas Põllu tänava poolel paiknevad peamiselt kahekordsed üksikelamud. Põllu tänava lõunaküljel paiknevad 3-5 korruselised kortermajad. Planeeringuga väljapakutud uue kuni 3-korruselise kortermaja rajamine antud piirkonda muudab linnaruumilise ülemineku sujumaks ja loogilisemaks. Antud korruselisuse sujuva ülemineku printsiip vastab ka kehtiva üldplaneeringu tiheasustuse ja kompaktse hoonestusega elamualade arhitektuursetele nõuetele, mille kohaselt ei tohi elamute vahetusse naabrusesse ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid. Järgitakse ka kehtiva üldplaneeringuga määratud korterelamu koormusindeksit ja haljastustingimusi.

<u>Kinnistu POS 1</u>
Säilib kortermaja paiknemine ning selles osas olemasolevat planeeringulist lahendust ei muudeta. Lisandub ehitusala abihoone püstitamiseks.

<u>Kinnistu POS 2</u>
Kinnistule on planeeritud ehitusala uue korterelamu ehitamiseks. Ehitusala on kavandatud paralleelselt Põllu tänavaga.
Teisele poole Põllu tänavat jäävad eramud asuvad uuest ehitusalast piisavalt kaugel, et säiliks eramute privaatsus.
Olemasolevate lähimate eramute kaugused korterelamust:

Põllu tänav 8 elamu - ca 29 m
Põllu tänav 10 elamu - ca 35 m

3.4.4. INSOLATSIOON

Insolatsiooni arvestamisel lähtutakse Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi koostatud 2020 a juhendist *„Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend*"
Vastavalt juhendile: *Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.*

Kavandatav kortermaja jääb Põllu tänava üksikelamust ca 29 m kaugusele ja vastavalt varjusimulatsioonile ei põhjusta päikesevalguse varjutust.
Olemasolevate naaberhoonete insolatsiooni tingimusi planeeritud hoone oluliselt ei halvenda. 22. aprillist kuni 22. augustini säilib päikesevalgus kogu krundi ulatuses.
Planeeringu koosseisus on esitatud insolatsiooni kestvuse analüüsid koos varjude simulatsioonidega.

3.5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID

Joonisel DP-02 on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Lõunapoolsele kinnistule POS 1 on ette nähtud kahele planeeritud kinnistule ühine mänguväljaku ala. Mänguväljaku kasutamiseks seatakse alale notariaalne juurdepääsu servituut.

3.5.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Piirkonna hoonestu on väga mitmepalgeline. On erinevas mahus, erinevate katusekalletega, erinevate funktsioonidega hooneid. Seega võib planeeritava uue mõistliku suurusega korterelamu arhitektuurse laadi ja vormikäsitluse jätta vabaks ja piirata vaid hoonete kõrgusi ning hoonestusaluseid pindasid.

Lisanduv uus hoone aitab piirkonnas moodustada ühtse arhitektuurse terviku sidudes madalama eramuala sujuvama üleminekuga korterelamupiirkonnaga.

Planeeritud hoone on ühe maa-aluse parkimiskorruse ning kahe maapealse korrusega kortermaja, mille kõrgus maapinnast on ca 9,5 m.
Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" arvestatakse hoone korruselisust järgnevalt:
(7) Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist.

(8) Hoone korruselisuse kirjeldamisel esitatakse maapealsete ja maa-aluste korruste arv eraldi. Maa-aluste korruste arvu näitava numbri ette lisatakse miinusmärk.
(9) Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks.

Kuivõrd planeeritud parkimiskorrus ei pruugi vastavalt määruse definitsioonile osutuda maa-aluseks korruseks, on planeeringus jäetud võimalus nii ühe maa-aluse kui ka kolme maapealse korruse projekteerimiseks.
- Hoone maa-alune korrus on planeeritud tulenevalt parkimiskohtade normatiivsetest suurustest. Hoone maapealsed korrused on kavandatud juba tagasiastega, hoone lõuna küljele moodustuvad rõdud. Ning hoone on mahult väiksem.

Planeeringuga määratud ehitustingimused on järgmised:

Kinnistu POS 1

Hoonete välisviimistlus	Olemasolev stalinistlik korterelamu rekonstrueeritakse vastavalt väljastatud ehitusloa projektile. Abihoone puhul kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale, näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine
Harja suund	Olemasoleval elamul säilib rekonstrueerimisprojekti järgne katuseharja suund Abihoone katuseharja suund risti või paralleelselt olemasoleva hoone katuse harjaga.
Katuse kalle	Olemasoleval elamul säilib rekonstrueerimisprojekti järgne katuse kalle. Uue abihoone katuse kalle 15-20 kraadi.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Olemasoleval elamul säilib rekonstrueerimisprojekti järgne katuseharja kõrgus (12,7 m) Abihoone - katusehari- 5,0 m, katuse räästas 4,0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Olemasolev hoone- 4 maapealset korrust Abihoone- 1 maapealne korrus
Kruntide vahelised piirded	Piirdeaeda antud alal ette nähtud ei ole.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Krundil paiknevad AS Utilitasele kuuluvad kaugküttetrassid. Torustike servituudi ala on 2-3 m mõlemal pool äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Kinnistut läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsiooni torustik. Sidetrassi kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool trassi telge.

Kinnistu POS 2

Hoone välisviimistlus	Korterelamu kavandada piirkonda sobiva siduva arhitektuurse lahendusega. Viimistlusmaterjalidena näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine. Vältida tugevaid kontraste olemasolevate hoonete materjalikasutuse ja värvilahendusega. Arvestada ümbruse

	üldise tonaalsusega. Akende ja rõdude kujundamisel arvestada naaberhoonete privaatsuse ning üksikelamuala õuealade privaatsuse vajadusega.
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-30 kraadi. Räästa kõrgus vastavalt arhitektuursele lahendusele. Kinnistu Põllu tn poolsesse külge on planeeritud hoonestusala varikatuste ehitamiseks. Varikatuse alune pindala võib olla kuni 7 m^2.
Hoone suurim lubatud kõrgus	9,5 m
Hoone suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus. Krundi reljeefist tulenevalt võib maa-alune korrus osaliselt avaneda ka maapinnale. Kuivõrd planeeritud parkimiskorrus ei pruugi vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" definitsioonile osutuda maa-aluseks korruseks, on planeeringus jäetud võialus nii ühe maa-aluse kui ka kolme maapealse korruse projekteerimiseks.
Kruntide vahelised piirded	Kinnistu piiridele piirdeaedu mitte kavandada.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Krundile on planeeritud AS Utilitasele kuuluvad kaugküttetrassid. Torustike servituudi ala on 2 m mõlemal pool äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Kinnistut läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsiooni torustik. Sidetrassi kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool trassi telge. Kinnistul paiknevad AS Rapla Vesi-le kuuluvad kanalisatsioonitorustikud. Torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku teljest arvestatuna.

3.5.2. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringu ala maapind on langusega Kuusiku teelt Põllu tänava poole. Nimetatud tänavate kõrguste vahe on ca 2,8 m. Hoonestuse rajamisel ei ole lubatud sademevete juhtimine naaberkinnistutele, sademeveed tuleb immutada kas oma kinnistu piires või suunata sademeveekanalisatsiooni. (vt ka p. 3.8.3 SADEMEVEE KÄITLUS). Vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.6.1. HALJASTUS

Kinnistutele on ette nähtud üldplaneeringu nõuetele vastavad haljasalad.
Planeeritud kinnistute minimaalseks haljastuse osakaaluks tagada 20%. Kinnistutele on võimalik rajada piisavalt uushaljastust ning haljasalasid vastava osakaalu tagamiseks. (Rekreatsiooniala ja mänguväljak arvestatakse haljastuse pinna sisse).

Planeeritud hoone on maa-aluse (kõrge sokliga) parkimiskorrusega, mis vähendab krundi parkimiskohtade alla jäävat pinda.

Planeeringualale on võimalik kavandada piisavalt puid ja põõsaid. Planeeringu lahendusega on kõrghaljastus (puud) kavandatud kahe kinnistu vahelisele osale. Soovitav on kõrghaljastusena kasutada kitsama võraga puude vorme näiteks Arukask 'Fastigiata Joes'. Madalhaljastus (põõsad) on planeeritud kavandatava mänguväljaku ja parkimisala eraldamiseks ja varjestamiseks.

Haljastuse planeerimisel kinnistule POS 2 tuleb arvestada ka Põllu ja Vahtra tänavate ristmiku nähtavuskoridoriga ja kinnistu parklast väljasõidu nähtavuskoridoriga.

Täpsem haljastuse lahendus määrata hoonete projekteerimise käigus.

3.6.2. MÄNGUVÄLJAK

Planeering näeb ette Kuusiku tee 6 olemasolevale kortermajale ja planeeritavale kortermajale ühise mänguväljaku ala. Mänguväljak on planeeritud Kuusiku tee 6 krundi piiresse. Kinnistu POS 2 kasuks seatakse notariaalne servituut mänguväljaku ala kasutamiseks.

Mänguväljaku suuruse planeerimisel on arvestatud, et see on mõeldud Kuusiku tee 6 olemasoleva hoone ja planeeritud uue hoone elanikele kasutamiseks.

Mänguväljakut kasutavate laste arvu määramine on subjektiivne ning kindel metoodika puudub. Soovitatavad atraktsioonid oleksid kahekohaline kiik, liivakast, ronila võil liumägi, vedrukiik .Planeeritud mänguväljaku ala on ca 150 m^2. Mis on piisav mahutamaks mõlema korterelamu elanike vajadusi täitvad mänguväljaku atraktsioonid. Atraktsioonide esialgne paiknemine koos turvaaladega on esitatud ka planeeringu põhijoonisel.
Mänguväljaku pinnakate, atraktsioonide täpsem valik ja paiknemine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

Enamikel naabermajadel on mänguväljakud ka endal olemas (Nurme 2, Nurme 4, Põllu 1). Atraktsioonide valik on suurusjärgus sama.

Arvestada tuleks, et korterelamu elanike huvides ei ole, et mänguväljak kujuneb kogu piirkonna laste kogunemiskohaks (ka see võib põhjustada elanikele häiringut), seetõttu tuleks selle suurus kavandada mõistlik.

Kuivõrd mänguväljak ja kogu planeeringuala ei ole piirdeaedadega ümbritsetud ning ligipääs mänguväljakule on kõigil piirkonna kasutajatel, siis tuleb mänguväljakut käsitleda kui avalikus kasutuses olevat. Mänguväljaku ehitusprojekti koostamisel ja väljaku hooldusel tuleb lähtuda Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelvalve Ameti nõuetest avalikele mänguväljakutele.

3.6.3. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 vastu võetud määrusele nr 21 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 "Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise

alused" järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse.

Planeeritud kinnistutele tuleb projekteerida eraldi prügimaja või aedik kinnistu sissepääsu juurde. Planeeringu põhijoonisel on mõlemale planeeritud kinnistule näidatud prügikonteinerite asukohad.

Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Territooriumi haldajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.
Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.
Ehitamise käigus likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

3.7. JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE

3.7.1. OLEMASOLEVAD JUURDEPÄÄSUD

Detailplaneeringu ala paikneb Kuusiku tee, Vahtra tänava ja Põllu tänava vahelisel alal.

Käesoleval hetkel on planeeringu alale sõidukite juurdepääs ainult Vahtra tänava poolsest küljest. Samuti puuduvad planeeringu alal korralikud kergliiklusteed jalakäijatele ja jalgratturitele.

Hetkel on Vahtra tänava Kuusiku tee 6 krundiga külgnevas lõigus osaliselt laiem (kohati ca 8,3 m). Selline laius ei ole põhjendatud, kuna tänava ristumine Kuusiku teega on ca 6,0 m laiune.

3.7.2. PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS

Põhjapoolsele kinnistule POS 2 planeeritakse uus juurdepääsutee Põllu tänava kaudu. Kinnistu läänepoolele on planeeritud majaalusele parkimiskorrusele pääsu ramp ja maapealsed parkimiskohad. Lisaks on arvestatud jalakäijatele kergliiklustee rajamise võimalusega. Juurdepääs planeeritava hoonele jalakäijatele on ette nähtud Põllu tänava poolelt.
Vahtra tänava lääneküljele ja Põllu tänava lõunaküljele on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud uus kergliiklustee laiusega 2,5 m, mis viiakse kokku Kuusiku tee äärse kergliiklusteega. Teede kokku viimisel tagada katkematu ühendus ja visuaalne järjepidevus (materjal, valgustus, ohutusmärgistus). Kergliiklusteed on planeeritud asfaltbetoonist kattega.
Ühtlasi korrigeeritakse ka Vahtra tänava laius ühtsele 6,0m laiusele planeeringuala ulatuses.
Vastavalt planeeringu lahendusele muutub Vahtra tn ja Põllu tn ristmik ca 2 m võrra kitsamaks. Pööre Vahtra tänavalt Põllu tänavale nihkub. Planeeritud uus hoonestus jääb Vahtra tänavast ca 5,5 m kaugusele. Uus hoone ei mõjuta oluliselt ristmiku liiklusohutust.

Planeeringu joonistel on näidatud Põllu ja Vahtra tänavate ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Ristmik vastab vaba ruumi nõuetele - vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015

määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid" lisa „Maanteede projekteerimisnormid" p 5.2.7 ja tabel 2.17 lähtetasemel rahuldav.
Põllu tänavalt Vahtra tänavale parempöördel on tagatud vaba nähtavus kuni Vahtra tänava ja Kuusiku tee ristmikuni. Vasakpöörde sooritamiseks Vahtra tänavale on piiravaks teguriks Põllu tn 8 kinnistu nurk, mis on ristmiku piires haljastatud kõrge hekiga. Põllu tn 8 poole jäävat osa detailplaneering ei puuduta.

Kinnistu lahendus parandab piirkonna liikluskorraldust. Ristmikule lisandub korralik ja loogiline kõnnitee. Võimalikult palju jäetud kinnistul ruumi ka haljasalale ja talvisele lume lükkamisele. Liikluskorralduse osas on lahenduses jäetud kõik pöörded ja liiklusvoogude ristumised avatuks ja jälgitavaks. Kinnistule ei ole ette nähtud piirdeaedu ega hekki.

Tuleks arvestada, et külgnevas üksikelamute piirkonnas on sarnane olukord enamikel ristmikel ning piirkonna elanikud on sellise lahendusega harjunud.

3.7.3. PARKIMINE

Kinnistute parkimiskohtade arvestuses on lähtutud kehtiva üldplaneeringujärgse 2 parkimiskohta korteri kohta asemel EVS 843:2016 „Linnatänavad" soovituslikust parkimiskohtade arvestusest, mis võtab arvesse planeeritavasse hoonesse kavandatud korterite toalisust. Seeläbi väheneks kinnistutel parkimiskohtade alla jääv ala ja saaks rohkem kasutada haljastust.
Parkimiskohtade planeerimisel tasub ka arvestada piirkondlikku eripära – kõik vajalikud teenused on jalutuskäigutee ulatusalas.

Olemasoleva korterelamuga kinnistule POS 1 on vastavalt kehtivale ehitusloale ette nähtud 21 korteri kohta 32 parkimiskohta. Käesoleva planeeringuga lahendust ei muudeta.

Planeeritava korterelamuga kinnistule POS 2 on ette nähtud 8 korteri kohta 15 parkimiskohta.

Korterelamu POS 2. Planeeringu raames on korterelamu kohta koostatud eskiisprojekt, millega on elamutesse kavandatud 8 korterit, milledest on nii nelja-, kolme-, kahe-, kui ka ühetoalisi kortereid. Parkimiskohtade vajadus oleks järgmine:

Korteri toalisus	**korterite arv POS 2**	**parkimisnormatiiv**	**Parkimiskohtade vajadus**
4 tuba	4	1,5	6
3 tuba	1	1,5	1,5
2 tuba	1	1,3	1,3
1 tuba	2	1,3	2,6

Kokku 11,4

Parkimiskohtade kasutust on võimalik edaspidi määrata näiteks notariaalse kasutusekorra alusel. Parkimiskohtade lõplik arv määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Kinnstutel tagada vajalik jalgrataste parkimise võimalus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad" nõuetele. Jalgrataste parkimiskohtade paiknemine lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Korteriomanike jalgrataste hoiustamine tagatakse peamiselt hoonesiseselt. Kinnistule POS 1 rajatakse selle võimaldamiseks abihoone.

3.8. TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID

3.8.1. ÜLDIST

Planeeritud krundile positsioon 2 nähakse ette uued tehniliste kommunikatsioonide liitumised vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud krundil positsioon 1 on olemas väljaehitatud liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3.8.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS-i väljastatud tehnilistele tingimustele 8.02.25 NR 1-8/17.

Kinnistul POS 1 säilib veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus ning seda ei muudeta.

Planeeritud kinnistu POS 2, planeeritava hoone veevarustus lahendatakse Kuusiku tee veetorustikust olemasoleva (Kuusiku tee 6) hoone jaoks projekteeritud veeühendusest (vastavalt BIM Projekti töö nr 21289 joonis nr VK-4-01 lahendusele).

Planeeritava kinnistu ja hoone POS 2 liitumispunkt jääb Vahtra tänavale jääv maakraan.
Ühisveevärgi planeerimisel arvestada standardi EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk" tingimustega.
Kruntide veevarustuse liitumispunktid on kantud ka planeeringu tehnovõrkude koondplaanile DP-03.
Planeeritud veetorustiku kaitsetsoon ning ehituskeeluvöönd kinnistute sees on 2 m torustiku servast arvestatuna.
Uus torustik rajada vähemalt 1,8 m sügavusele ja 15 cm paksusele liivakihile. Esmane tagasitäide toru peale (30cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.
Hoonete veemõõdusõlme paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis vastavalt Rapla Vesi tehnilistele nõuetele.

Planeeritud kinnistule POS 2 kavandatud hoone reovesi juhitakse Põllu tn asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonikaevu K-2251. Isevoolse kanalisatsioonikaev K-2251 jääb planeeritava kinnistu kanalisatsiooni liitumispunktiks.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kaitsetsoon ning ehituskeeluvöönd kinnistute sees on 2 m torustiku servast arvestatuna.
Kruntide liitumispunkt on planeeritud 1m kaugusele kinnistu piiridest.

Ühiskanalisatsiooni planeerimisel arvestada standardi EVS 848:2021„Väliskanalisatsioonivõrk" tingimustega.

Kruntide kanalisatsiooni liitumispunktid on kantud ka planeeringu tehnovõrkude koondplaanile DP-03.

Kanalisatsioonisüsteem ehitada isevoolsetest PVC kanalisatsioonitorudest min Ø 160 mm.
Kanalisatsioonisüsteemides kasutada ainult veekindlaid ja standardseid ühendusdetaile. Kanalisatsioonitorustik rajada 15 cm paksusele killustikalusele, maksimaalse fraktsioonisuurusega 16 mm. Esmane tagasitäide toru peale (30 cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.

Sade- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja tööprojekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

3.8.3. SADEMEVEE KÄITLUS

3.8.3.1 Sademevee käitluse nõuded ja põhimõtted

Veeseaduse § 129 alusel tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena.
Eeltoodust tulenevalt ei ole sademeveekäitluse looduslähedaste lahenduste kasutamisel vajalik arvestada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" § 7 alusel kehtestatud täiendavaid nõudeid sademevee suublasse juhtimise kohta, mille järgi sademevee suublasse juhtimisel peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Sademevee saasteainete piirväärtused peavad suublasse (sh pinnasesse) juhtimisel vastama KeM määruse nr 61 § 7 lg 1 nõuetele.
Põhjaveevaru taastumiseks ja toitumistingimuste parandamiseks ning sademevee käitlemise probleemide leevendamiseks ei ole otstarbekas koguda kõikidel kõvakattega pindadel tekkivat sademevett sademeveekanalisatsiooni. Tinglikult puhta sademevee (eelkõige hoonete katustelt, samuti väikese liiklusintensiivsusega platsidelt) on eelistatud sademevee immutamine kohapeal pinnasesse, et vähendada kavandatavatel hoonestatud aladel pinnavee probleeme.

3.8.3.2 Geoloogilised tingimused

Geoloogilise baaskaardi (Maa-amet, 1:50 000) alusel on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, kus pinnakatte paksus on ~5-6 m. Pinnakate koosneb Võrtsjärve alamkihistu liustikusetetest ehk moreenist (liivsavi, saviliiv, veerised, munakad). Planeeringualast läänesuunas esineb pinnakattes ka peenliiva. Põhjavee tase jääb maapinnast ~5 m sügavusele.
Mahlamäe tn 4 asuva puurkaevu PRK0008544 (asub ~250 m kaugusel planeeringualast idasuunas) geoloogilise läbilõike alusel moodustab pinnakatte pealmise kihi 9 m paksune munakatega kruusa kiht, mille all lasuvad aluspõhjalised lubjakivi kihid.
Piirkonnas on varem elamute ehituse tarbeks teostatud ka ehitusgeoloogiline uuring („Rapla alevi Kuusiku tee elamukvartal. Ehitusgeoloogiline aruanne", Eesti Maaehitusprojekt, 1971, EGF5705), mille üks uuringupuurauk rajati planeeringuala Kuusiku tee 6 kinnistule. Alloleval joonisel on esitatud uuringu väljavõtted: puuraugu PA-33 asukoht ja geoloogiline läbilõige.

Uuringu puuraugu PA-33 alusel (abs kõrgus 61.65 m Balti süsteemis ehk 61.86 m EH2000 süsteemis) asub maapinnast alates 0,3 m paksune mulla kiht, mille all on 4,8 m lubjakiviräha ja saviliiva kiht. Vett uuringu ajal (august 1971) puurauku ei ilmunud. Pinnase filtratsioonimoodulit uuringutes eraldi määratud pole. Hinnanguliselt on moreeni filtratsioonimoodul <0,2 m/d (valdavalt 0,01…0,1).
Eeltoodust tulenevalt on geoloogilised tingimused sademevee immutamiseks rahuldavad: pinnase- ja põhjavee tase ning aluspõhjalise lubjakivi lasub maapinnast vajalikul sügavusel

>1,2 m, mis ei takista sademevee immutamist maapinda, samas on pinnase filtratsioonimoodul väike, mistõttu sademevee imbumine pinnasesse on aeglane.

3.8.3.3 Sademevee vooluhulk ja käitlemine

Planeeringualale kavandatavate hoonete katuste, parkimisplatside ja kõvakattega pindade jaotus kinnistute lõikes on esitatud alljärgnevas tabelis.
Võttes arvesse erinevate pinnakatete äravoolutegureid on allolevas tabelis esitatud EVS 848:2021 standardile vastava 10 min kestva ja korduvusega 2 esineva vihma pindmise äravooluvee vooluhulk ja maht ning vajalik reguleeriv maht eeldusel, et kogu katustelt ja katenditelt pikema saju ajal (3h) kogutav sademevesi on vajalik kokku koguda ning saju ajal imbumist ja äravoolu ei toimu. Sademevee koguse arvutused tuleb täpsustada hoone ehitusprojektis lähtuvalt projekteeritud pinnakatetest.

POS	Pindala	Katus	Sillutis	Haljas-ala	Äravoolu-tegur	Arvutus-äravool (10min)	Arvutusvihma maht (10 min)	Vajalik reguleeriv maht (3h)
nr	m2	m2	m2	m2	-	L/s	m^3	m^3
POS1	2 995	700	1085	1 210	0,60	31,0	18,6	38,5
POS2	1 133	435	290	408	0,66	13,2	7,9	16,4
KOKKU	**4 128**	**1 135**	**1 375**	**1 618**	**0,62**	**44,1**	**26,5**	**54,8**

Tabeli viimases veerus esitatud vajalik reguleeriv maht tähendab sademevee kogust, mis 3h arvutusvihma korral ei jõua pinnasesse imbuda ning mille jaoks peab kinnistu sademevee käitlemise projekteerimisel kavandama kas puhvermahuti või tagama vertikaalplaneeringuga piisava mahuga nõgusaid pinnavorme (kraav, lohk), kuhu vesi saab suure sademete hulga korral valguda, vältimaks sademevee valgumist naaberkinnistutele.
Seega, võttes arvesse geoloogilisi tingimusi, on piisava puhvermahu olemasolul, millesse sademevesi saab suure saju aja koguneda, eeldatavalt võimalik kogu kinnistul tekkiv sademevesi pinnasesse immutada. Sademevee käitlemiseks on planeeritaval alal ette nähtud sademevee puhvermahuti (kogumaht ~50 m^3, pindala ~100 m^2) rajamine ja sademevee immutamine kohapeal. Sademevee käitlemise lahendus tuleb täpsustada edasistes projekteerimisstaadiumides, millele eelnevalt on vajalik ehitusgeoloogiliste uuringute käigus täpsustada pinnase omadused (sh filtratsioonimoodul). Sademevee saasteainete sisalduse piirväärtuste tagamiseks tuleb vajadusel parklatest ärajuhitavale sademeveele paigaldada õli- liivapüüdur.
Planeeringu tehnovõrkude koondplaani joonisel on näidatud sademevee immutusalade võimalikud asukohad.
Koostaja:
Kristjan Karabelnik
Keskkonnatehnoloogia PhD

3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele NR 492131.

Vastavalt tehnilistele tingimustele NR 492131 on uue korterelamu elektrivarustusega liitumiseks planeeritud 0,4 kV maakaabelliin ja liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud kinnistu POS 2 kirdenurka teealasse.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrivarustuse kuni liitumiskilbini ehitab välja Elektrilevi OÜ.

Täpsem tarbimisvõimsus ning vajalik peakaitsme suurus täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

3.8.5. TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse haldaja Rapla linnas on Elfi Elekter OÜ.

Käesoleva planeeringuga tänavavalgustuse lahendust oluliselt muuta ei ole planeeritud. Tänavate osas korrigeeritakse planeeringuala ulatuses Vahtra tänava laiust ja ehitatakse välja Vahtra tänava ja Põllu tänava äärsed kõnniteed. Tänavavalgustus tuleb viia vastavusse antud lahendustega. Tänava valgustatusklass ja valgustite täpne paiknemine määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3.8.6. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele NR 39545389.

Kinnistut läbivad kolm olemasolevat sidevarustuse trassi. Sidetrasside kaitsvöönd on 1m mõlemal pool trassi teljest arvestatuna.

Kinnistu POS 1 sidevarustuse lahendust ei muudeta.

Planeeringuga kavandatud uue kinnistu POS 2 sidevarustusega liitmiseks on kavandatud uus sidekanalisatsiooni ühendus Põllu tänava äärsest sidekaevust P1. Lahenduses kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritud uus sidetrass on kavandatud Põllu tn äärde tee maa-alasse.
Rajatava sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Hoone sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-TG.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 6524000).
Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused.
Täpsem sidevarustuse lahendus esitatakse hoone ehitusprojektiga.

3.8.7. SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustus lahendatakse vastavalt Utilitas Eesti AS tehnilistele tingimustele NR 25TT/11543.

Olemasolev ühenduskoht kaugküttevõrguga on olemasolevale korterelamule POS 1 tagatud maa-aluse kaugküttetrassiga.

Uue korterelamu POS 2 küttevarustuse tarbeks tehakse olemasolevast kaugküttetrassist liitumine maa-aluse DN50 eelisoleeritud torustikuga.
Uus küttetorustik kuni Kinnistuni POS 2 on planeeritud Kinnistu POS 1 kaudu varasemalt projekteeritud parkla alt.
Kaugküttetorustikele nähakse etta servituudi alad.

Soojustorustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Projekteerimis- ja paigaldustööd tuleb teha vastavalt standarditele EVS-EN 13941-1 ja -2.
Hoonesisene primaarkontuuri torustikuosa peab olema surveotstarbelisest toruterasest P235GH või P235TR2.

3.9. ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.
Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks.
Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha klimaatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.
Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.
Ehitatav uus hoonestus peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele.
Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.
Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

3.10. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusabinõude projekteerimisel on võetud aluseks Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonestus on planeeritud selliselt et eraldi kruntidel paiknevad hooned jäävad üksteisest vähemalt 8 m kaugusele.
Juhul kui naaberkinnistute planeeritavad kõrvalhooned jäävad teineteisele lähemale kui 8 m rakendatakse uue hoonestuse projekteerimisel vajalikke tuleohutusmeetmeid.

Planeeritud kasutusviis krundid POS 1: I – eluhoone (korterelamu), elamu abihoone
Planeeritud kasutusviis krundid POS 2: I – eluhoone (korterelamu)

Tuletõrje veevarustus on tagatud piirkonna olemasolevate hüdrantide baasil.
Vahtra ja Tammemäe tänava ristmikul asub hüdrant nr 17a- d100 mm planeeringu ala keskmest ca 130 m kaugusel.
Tallinna maantee ja Mahlamäe tänava ristmikul asub hüdrant nr 18- d100 mm planeeringu ala keskmest ca 140 m kaugusel.

3.11. KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju planeeringuala- ja lähiümbruse keskkonnatingimustele. Looduskaitselisi objekte, looduskaitsealuseid liike ega maardlaid planeeringualal ei ole.

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

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks. Ehitusjäätmete käitlemist käsitleda ehitusprojektides.

Müra vähendamiseks siseruumides kasutada piisava mürapidavusega piirdekonstruktsioone ning avatäiteid. Õhusaaste vähendamiseks kasutada hoones sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi, mis võimaldab siirdõhku filtreerida.

Valgusreostust vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see võimalikult vähe põhjustaks liigset häiringut elamute piirkonnas ja liiklusele teedel.
Vibratsiooni võib esineda lammutus- ja ehitustöödel.

3.12. KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine."

- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Kruntide ja hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

<u>Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid:</u>

POS 1

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatavat krunti POS 1 oluliselt ei muudeta ja olemasolev korterelamu koos asendiplaanilise lahenduse ja kommunikatsioonide lahendusega jääb samaks. Lisandub ehitusõigus abihoonele. Vahtra tänava äärejoone korrigeerimine ja kõnnitee rajamine. Uue abihoone varustatakse elektriga olemasoleva korterelamu elektrivõrgu kaudu. Liitumine uute tehniliste kommunikatsioonidega ei ole vajalik. Vahtra tn rekonstrueerimine ei ole abihoone ehitamise eelduseks.
Planeeringu realiseerimise etapid jagunevad järgmiselt:

- ehitusloa taotlemine ja väljastamine abihoone ehitamiseks;
- hoone ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

POS 2

Krundi hoonestamise eelduseks uue korterelamuga on uue Põllu tänava poolse krundi sissesõidu välja ehitamine. Vahtra tänava äärejoone korrigeerimine ja kõnnitee rajamine Vahtra ja Põllu tänavate äärde. Samuti tehniliste kommunikatsioonide rajamine.

Etapid jagunevad järgmiselt:

- tehnovõrkude, rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine kõikidele vajalikele kommunikatsioonidele ning uuele hoonele;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonestuse ehitamiseks;
- ehitusllubade väljastamine

- planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoone ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4. LISAD

4.1. LISADE SISUKORD

LISA NIMETUS	Järjek nr
4.1.1. VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST	1
4.1.2. RAPLA VESI AS TEHNILISED TINGIMUSED 28.02.25 NR 1-8/17	2
4.1.3. ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 492131	3
4.1.4. AS UTILITAS EESTI TEHNILISED TINGIMUSED NR 25TT/11543	4
4.1.5. TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 39545389	5

5. KOOSKÕLASTUSED

5.1. KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD

KOOSKÕLASTUS	Kuupäev	Järjek. nr
ELEKTRILEVI OÜ KOOSKÕLASTUS NR 0709054471	26.06.2025	01
RAPLA VESI KOOSKÕLASTUS (KINNITUS E-KIRJA TEEL)	26.06.2025	02
TELIA EESTI AS KOOSKÕLASTUS NR 39723413	25.06.2025	03
UTILITAS AS ARVAMUS RAPLA KUUSIKU TEE 6 DETAILPLANEERINGULE nr DP25/UEE1	09.07.2025	04

6. JOONISED

6.1. JOONISTE SISUKORD

JOONISE NIMETUS	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM	SS-01
TUGIPLAAN	DP-01
DETAILPLANEERINGU PÕHIJOONIS	DP-02
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	DP-03
LINNAEHITUSLIK LÕIGE, 3D PILDID	DP-04
INSOLATSIOONIANALÜÜS	DP-05

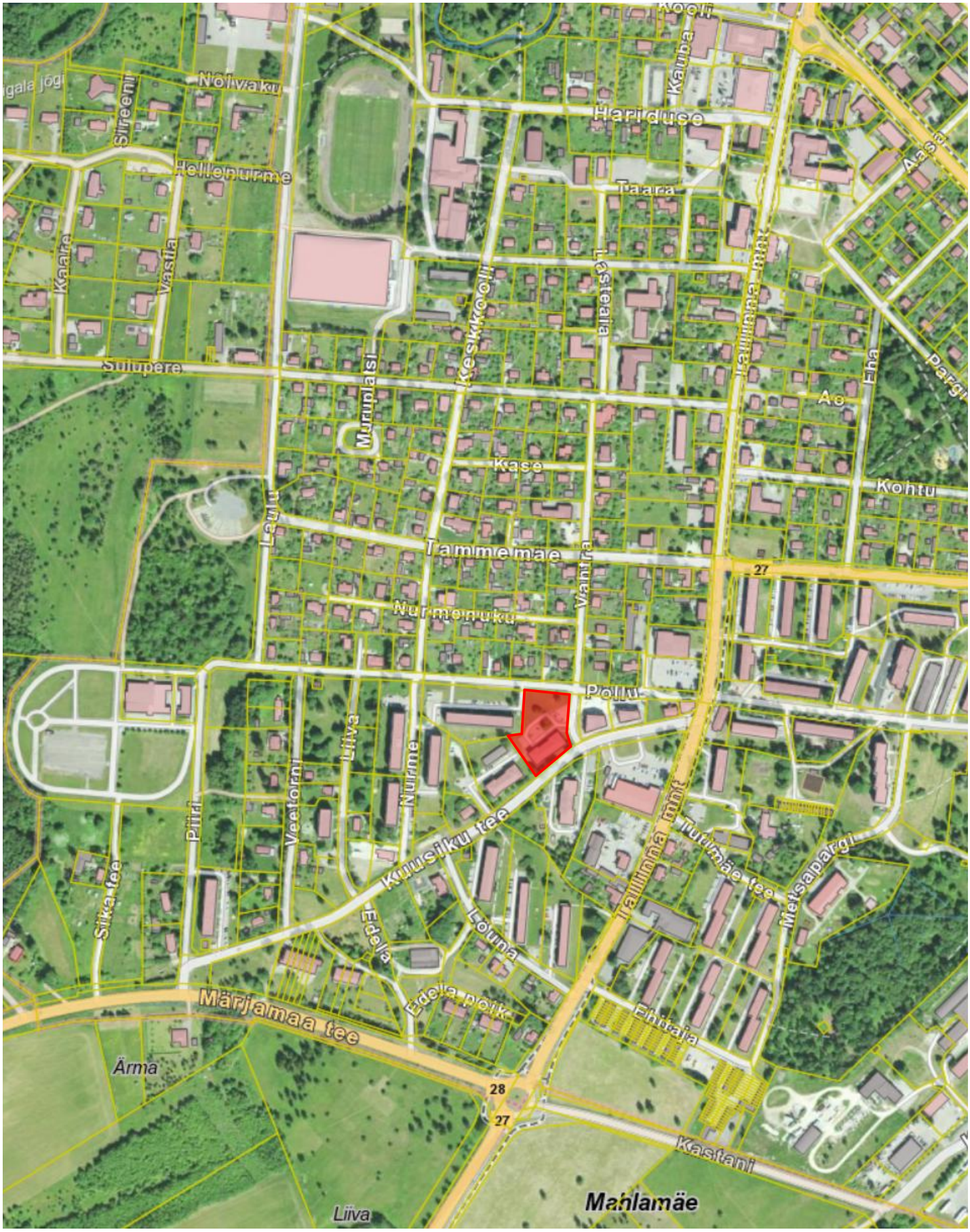
KOOSKÕLASTUSETE KOONDTABEL

Rapla linn, Kuusiku tee 6 detailplaneering	Planeeringu koostaja
Aadress: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Kuusiku tee 6	Arhitektuuribüroo RAF OÜ
töö nr: DP-01-24	Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn
	reg nr 11258187

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht
1	Elektrilevi OÜ	0709054471 26.06.2025	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. *Marge Kasenurm* *[allkirjastatud digitaalselt]*	PLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED digikonteiner
2	Telia Eesti AS	39723413 25.06.2025	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel 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. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. 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 aeg aTelia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal Ervin Rinaldo	PLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED digikonteiner

			[allkirjastatud digitaalselt]	
3	Rapla Vesi AS	26.06.2025	KOOSKÕLASTUS Detailplaneering Kuusiku tee 6 Rapla on arvestatud olemasolevate vee- ja kanalistsioonitorustikega. Tarmo Ärmpalu Rapla Vesi AS juhataja	PLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED väljavõte e-kirjast
4	Utilitas AS	09.07.2025	AS Utilitas Eesti (edaspidi Utilitas) on üle vaadanud Kuusiku tee 6 kinnistu detailplaneeringu (Arhitektuuribüroo RAF OÜ töö nr DP-01-24) kaugküttetorustiku lahenduse ja esitab selle osas oma arvamuse. 1. Planeering on koostatud vastavalt Utilitase poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. 2. Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused. 3. Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda Utilitase kaugkütte tehnilised tingimused. 4. Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada Utilitase kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus. Marek Roomere Paide ja Rapla osakonna juhataja *[allkirjastatud digitaalselt]*	PLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED digikonteiner

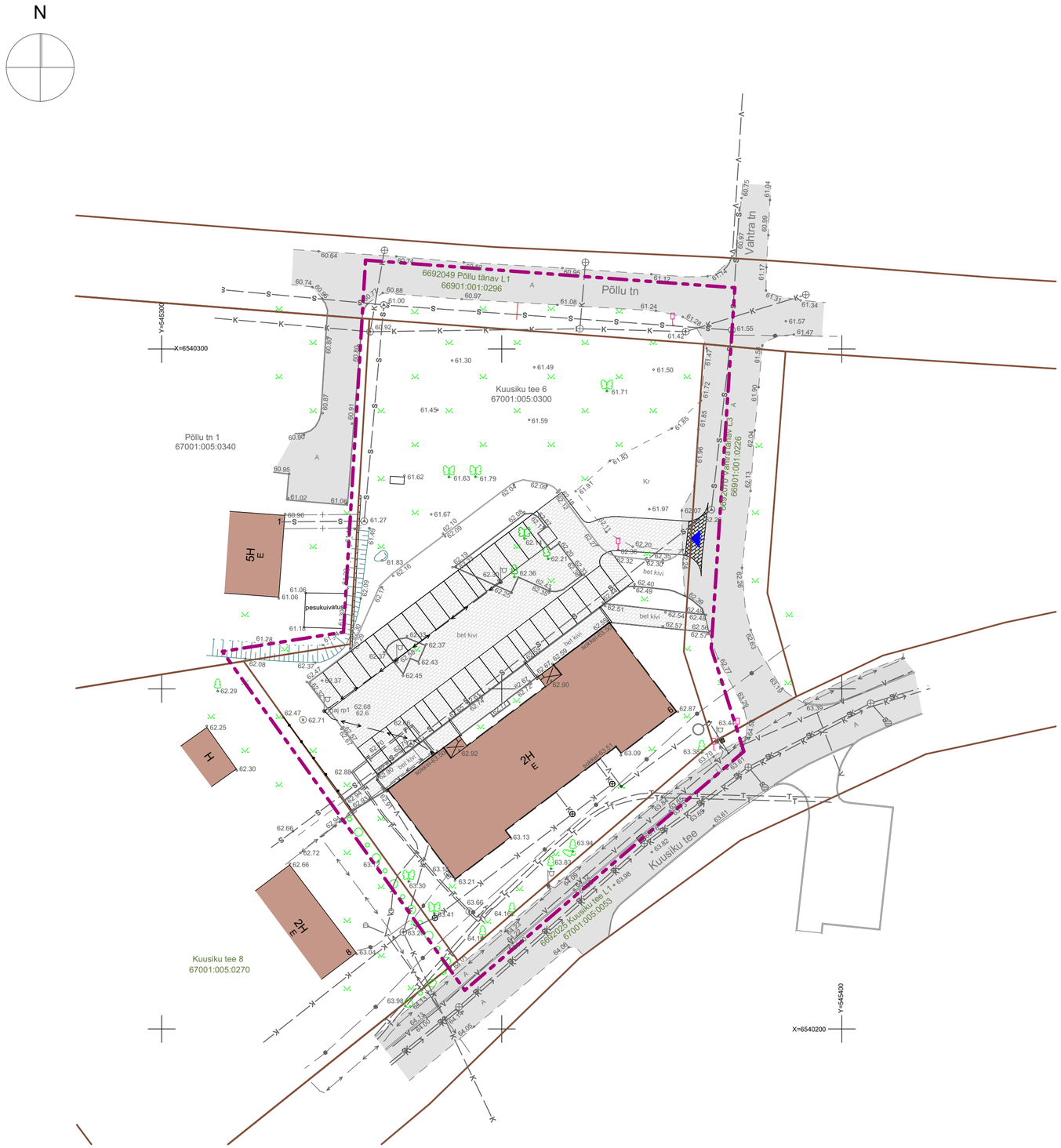
Detailplaneeringu koostaja
Peeter Liivandi _____



Kuusiku tee 6 kinnistu

RAFAK Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt **DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN**	Staatus DP	Prj. nr. DP-01-24	
		Mõõtkava		
	Joonis **SITUATSIOONISKEEM**	Osa ARH	Joonise nr SS-01	
Huvitatud isik EXPOLIO OÜ	Arhitektid Peeter Liivandi	Kuupäev 04.02.2026		
		Cad Kuusiku tee 6 DP.pln		

RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING M 1:500



MÄRKUSED: 1.PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS
2023.A. AUGUSTIS TEHTUD MÕÕTMISTE ALUSEL
2.KATASTRIPIIRID SAADUD MAA-AMETIST 22.08.2023
3.KÕRGUSED EH2000 SÜSTEEMIS

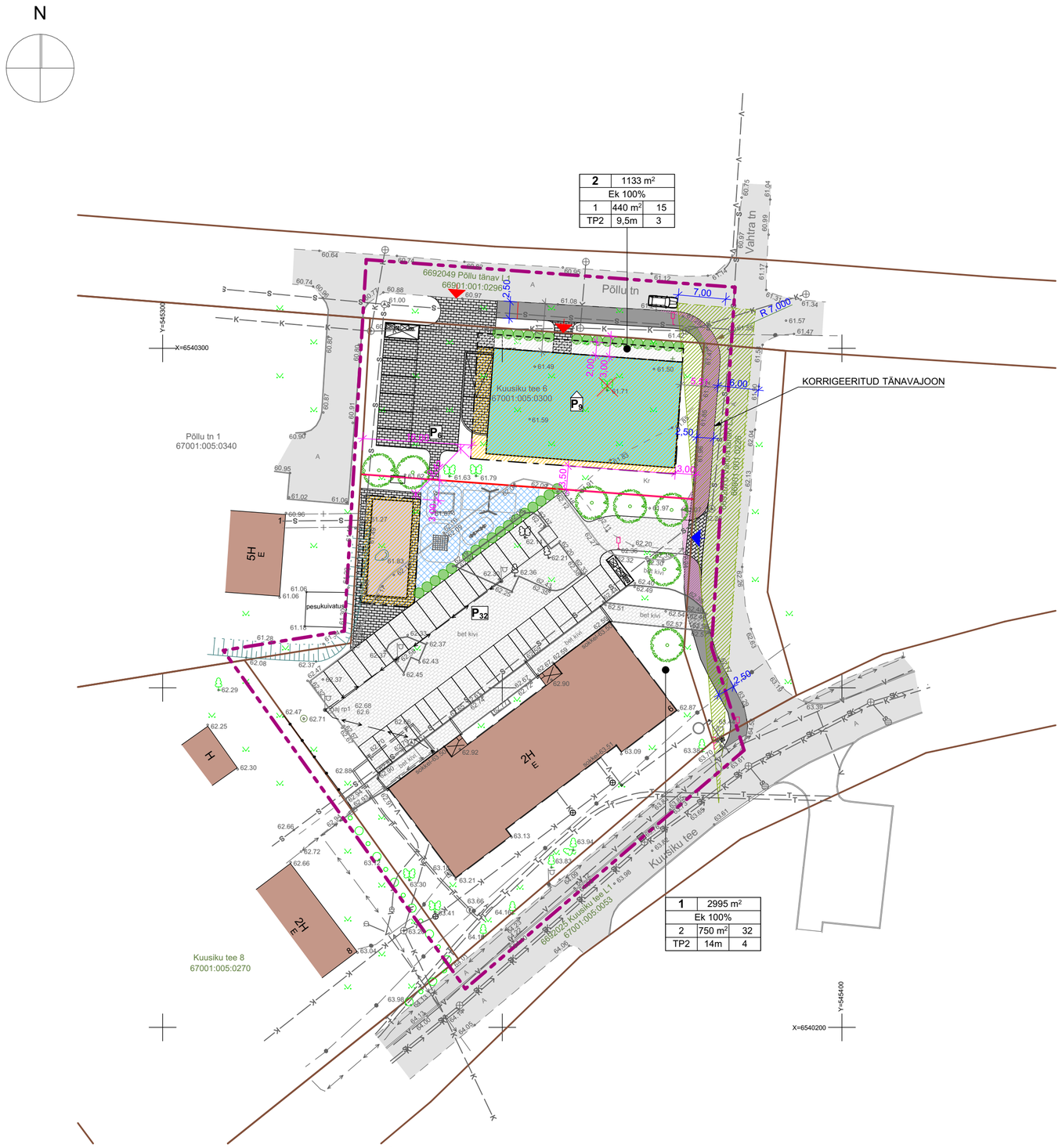
TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- OLEMASOLEV ASFALTKATE
- OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE vastavalt Kuusiku tee 6 elamu rekonstrueerimise projektile
- OLEMASOLEVAD PUUD
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV SURVEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV VEETRASS
- OLEMASOLEV KAUGKÜTTETRASS
- OLEMASOLEV SIDETRASS
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL

Tellija: OSAÜHING EXPOLIO, Rapla linn, Sügise tn 4 79515	Jooniste arv 1	Joonise nr 1	
	Joonise sisu: RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 MAA-ALA PLAAN	Mõõtkava 1:500	
OÜ RAPLA MAAMÕÕDUBÜROO, ago@raplammb.ee , info@raplammb.ee, tel: 53494478, Majandustegevusteate number: EG10399204-0001	Mõõtis Ago Luhaorg		Kuupäev 22.08.2023.a.
	Joonestas Ago Luhaorg		Töö nr 23-0093
	Kontrollis Elmo Noorak		

RAPAK, Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn, MTR reg. nr EEP000784	Objekt: DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN	Staatus DP	Prj. nr. DP-01-24
		Mõõtkava 1:500	
	Joonis: TUGIPLAAN	Osa AS	Joonise nr DP-01
Huvitatud isik: EXPOLIO OÜ	Arhitektid: Peeter Liivandi	Kuupäev 26.03.2026	
		Cad Kuusiku tee 6 DP.pln	

RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING M 1:500



MÄRKUSED: 1.PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS
2023.A. AUGUSTIS TEHTUD MÕÕTMISTE ALUSEL
2.KATASTRIPIIRID SAADUD MAA-AMETIST 22.08.2023
3.KÕRGUSED EH2000 SÜSTEEMIS

TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PLANEERITUD UUS KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD UUE KORTERELAMU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD UUE ABIHOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- EHITUSALAVÄLISTE VARIKATUSTE ALA
- RISTMIKU NÄHTAVUSKOLMNURK
- OLEMASOLEV ASFALTKATE
- OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE
- PLANEERITUD BETOONKIVIKATE
- PLANEERITUD KÖNNITEE
- KITSENEV SÕIDUTEE OSA
- PLANEERITUD MÄNGUVÄLJAKU SERVITUUDI ALA
- PLANEERITUD KALDTEE
- OLEMASOLEVAD PUUD
- LIKVIDEERITAVAD PUUD
- PLANEERITUD KÕRGHALJASTUS (PUU)
- PLANEERITUD MADALHALJASTUS (PÕÕSAS)
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- PLANEERITUD UUE PRÜGIMAJA ASUKOHT

- OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV SURVEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV VEETRASS
- OLEMASOLEV KAUGKÜTTETRASS
- OLEMASOLEV SIDETRASS
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL

Kruntide ehitusõigus

pos. nr	krundi plan. suurus m²	maksimaalne ehitise-alune pind m²	krundi täis-ehitus %	korruse-lisus	maks. hoonete arv krundil	plan. korterite arv	min. haljas-tuse osakaal	maa sihtotstarve (vastavalt det. plaanile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile)	piirangud: hoonete suurim lubatud kõrgus	lubatud katuse kalle	katuse räästa kõrgus	vähim tulepüsivuse klass	muud piirangud
1	2995	750	26,0	korter elamu 4 abihoone 1	2	21	20%	Ek 100%	E 100%	Korterelamu säilib olemasolev 12,7 m uus abihoone 5,0 m	korterelamu säilib olemasolev uus abihoone 15-20 kraadi	korterelamu säilib olemasolev uus abihoone kuni 4,0 m	korterelamu TP-2 abihoone TP-3	Krundil paiknevad AS Utilitasele kuuluvad kaugküttetrassid. Torustike servituudi ala on 2-3 m mõlemal pool äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Kinnistut läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekalanisatsiooni torustik. Sidetrassi kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool trassi telge.
2	1133	440	40,0	-1/3	1 + vajadusel prügimaja	8	20%	Ek 100%	E 100%	9,5m	0-30kraadi	9,5 m	TP-2	Krundile on planeeritud AS Utilitasele kuuluvad kaugküttetrassid. Torustike servituudi ala on 2 m mõlemal pool äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Kinnistut läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekalanisatsiooni torustik. Sidetrassi kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool trassi telge. Kinnistul paiknevad AS Rapla Vesi-le kuuluvad kanalisatsioonitorustikud. Torustike kaitsevöönd on 2m torustiku teljest arvestatuna.

Arhitektuursed nõuded

pos. nr.	Esitatavad nõudednõuded
1	1. Olemasolev stalinistlik korterelamu rekonstrueeritakse vastavalt väljastatud ehitusloa projektile. 2. Abihoone puhul kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale, näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine
2	1. Korterelamu kavandada piirkonda sobiva siduva arhitektuurse lahendusega. Viimistlusmaterjalidena näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine. 2. Vältida tugevaid kontraste olemasolevate hoonete materjalikasutuse ja värvilahendusega. Arvestada ümbruse üldise tonaalsusega. 3. Akende ja rõdude kujundamisel arvestada naaberhoonete privaatsuse ning üksikelamuala õuealade privaatsuse vajadusega.

Andmed kruntide moodustamiseks

pos. nr	kavandatud krundi sihtotstarve vastavalt katastri-üksuse liigile	krundi plan. suurus m²	moodustatakse kinnistutest või kruntidest nimi/katastri nr	liidetavate/lahutatavate osade suurused m²	osade senine sihtotstarve vastavalt KÜ liigile
1	E 100%	2995	Kuusiku tee 6, 67001:005:0300	4128-1133	Elamumaa 90 % Ärimaa 10 %
2	E 100%	1133	Kuusiku tee 6, 67001:005:0300	4128-2995	Elamumaa 90 % Ärimaa 10 %

1	2567 m²	
Ek 100%		
1	500 m²	12
TP3	12m	3

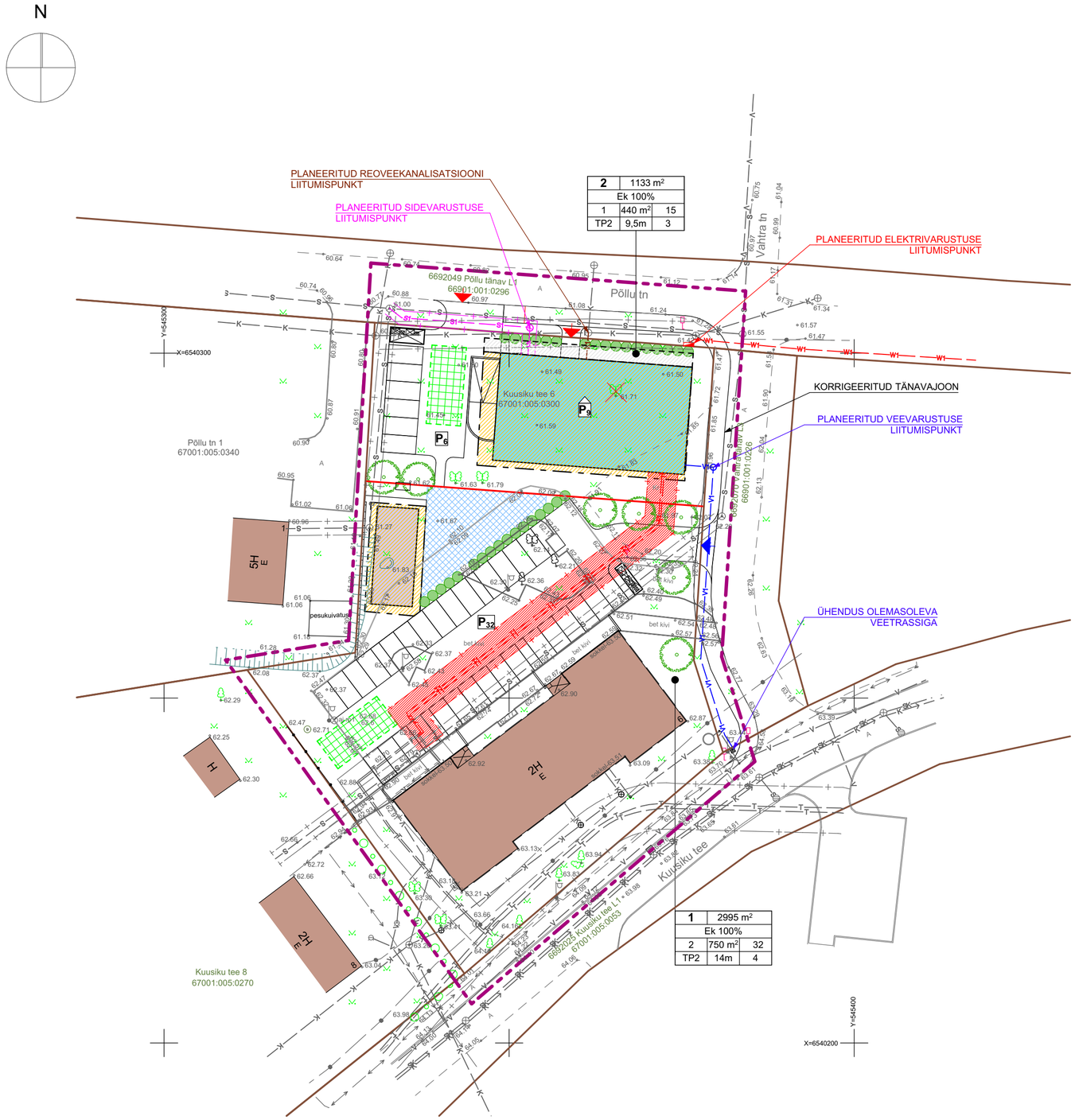
kinnistu positsiooni nr /// kinnistu pindala
sihtotstarve det. plan. liikide järgi
hoonete arv /// hoonte alune pind /// parkimistkohtde arv
tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus

Tellija: OSAÜHING EXPOLIO, Rapla linn, Sügise tn 4 15515	Jooniste arv 1	Joonise nr 1	
	Joonise sisu: RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 MAA-ALA PLAAN	Mõõtkava 1:500	
OÜ RAPLA MAAMÕÕDUBÜROO, ago@raplammb.ee , info@raplammb.ee, tel: 53494478, Majandustegevusteate number: EG10399204-0001	Mõõtis: Ago Luhaorg		Kuupäev 22.08.2023.a.
	Joonestas: Ago Luhaorg		Töö nr 23-0093
	Kontrollis: Elmo Noorak		

RAPAK
Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn
MTR reg. nr EEP000784
Huvitatud isik: EXPOLIO OÜ

Objekt	DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN	Staatus: DP	Prj. nr. DP-01-24
		Mõõtkava	1:500
Joonis	PÕHIJOONIS	Osa: AS	Joonise nr DP-02
Arhitektid	Peeter Liivandi	Kuupäev	26.03.2026
		Cad	Kuusiku tee 6 DP.pln

RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING M 1:500



TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PLANEERITUD UUS KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD UUE KORTERELAMU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD UUE ABIHOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- EHITUSALAVÄLISTE VARIKATUSTE ALA
- PLANEERITUD MÄNGUVÄLJAKU SERVITUUDI ALA
- PLANEERITUD SADEMEVEE IMMUTUSALA
- PLANEERITUD KALDTEE
- OLEMASOLEVAD PUUD
- LIKVIDEERITAVAD PUUD
- PLANEERITUD MADALHALJASTUS (PÕÕSAS)
- PLANEERITUD KÕRGHALJASTUS (PUU)
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- PLANEERITUD UUE PRÜGIAEDIKU ASUKOHT

- OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON — K —
- OLEMASOLEV SURVEKANALISATSIOON — K —
- OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON — SK —
- OLEMASOLEV VEETRASS — V —
- OLEMASOLEV KAUKÜTTETRASS — T —
- OLEMASOLEV SIDETRASS
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON — S —
- OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL
- TEHNOVÕRGU KAITSETSOON
- PLANEERITUD KAUGKÜTTETRASS — T1 —
- PLANEERITUD VEETRASS — V1 —
- PLANEERITUD REOVEEKANALISATSIOON — K1 —
- PLANEERITUD SIDEKANALISATSIOON — S1 —
- PLANEERITUD MADALPINGEKAABEL — W1 —
- PLANEERITUD KAUGKÜTTETORUSTIKU SERVITUUDI ALA

MÄRKUSED: 1.PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS
2023.A. AUGUSTIS TEHTUD MÕÕTMISTE ALUSEL
2.KATASTRIPIIRID SAADUD MAA-AMETIST 22.08.2023
3.KÕRGUSED EH2000 SÜSTEEMIS

Tellija: OSAÜHING EXPOLIO, Rapla linn, Sügise tn 4 79515	Jooniste arv 1	Joonise nr 1	
	Joonise sisu: RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 MAA-ALA PLAAN	Mõõtkava 1:500	
OÜ RAPLA MAAMÕÕDUBÜROO, ago@raplammb.ee , info@raplammb.ee, tel: 53494478, Majandustegevusteate number: EG10399204-0001	Mõõtis Ago Luhaorg		Kuupäev 22.08.2023.a.
	Joonestas Ago Luhaorg		Töö nr 23-0093
	Kontrollis Elmo Noorak		

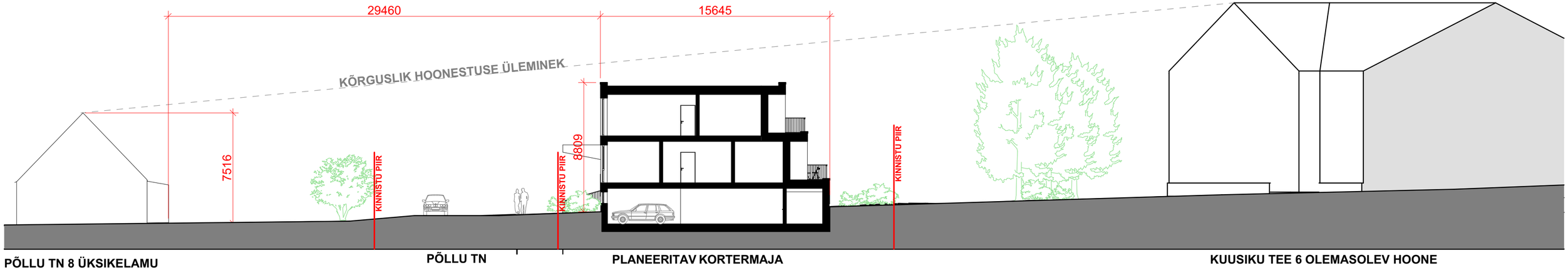
1	2567 m²	
Ek 100%		
1	500 m²	12
TP3	12m	3

kinnistu positsiooni nr /// kinnistu pindala
sihtotstarve det. plan. liikide järgi
hoonete arv /// hoonte alune pind /// parkimistkohtde arv
tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus

RAPLAK
Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn
MTR reg. nr EEP000784

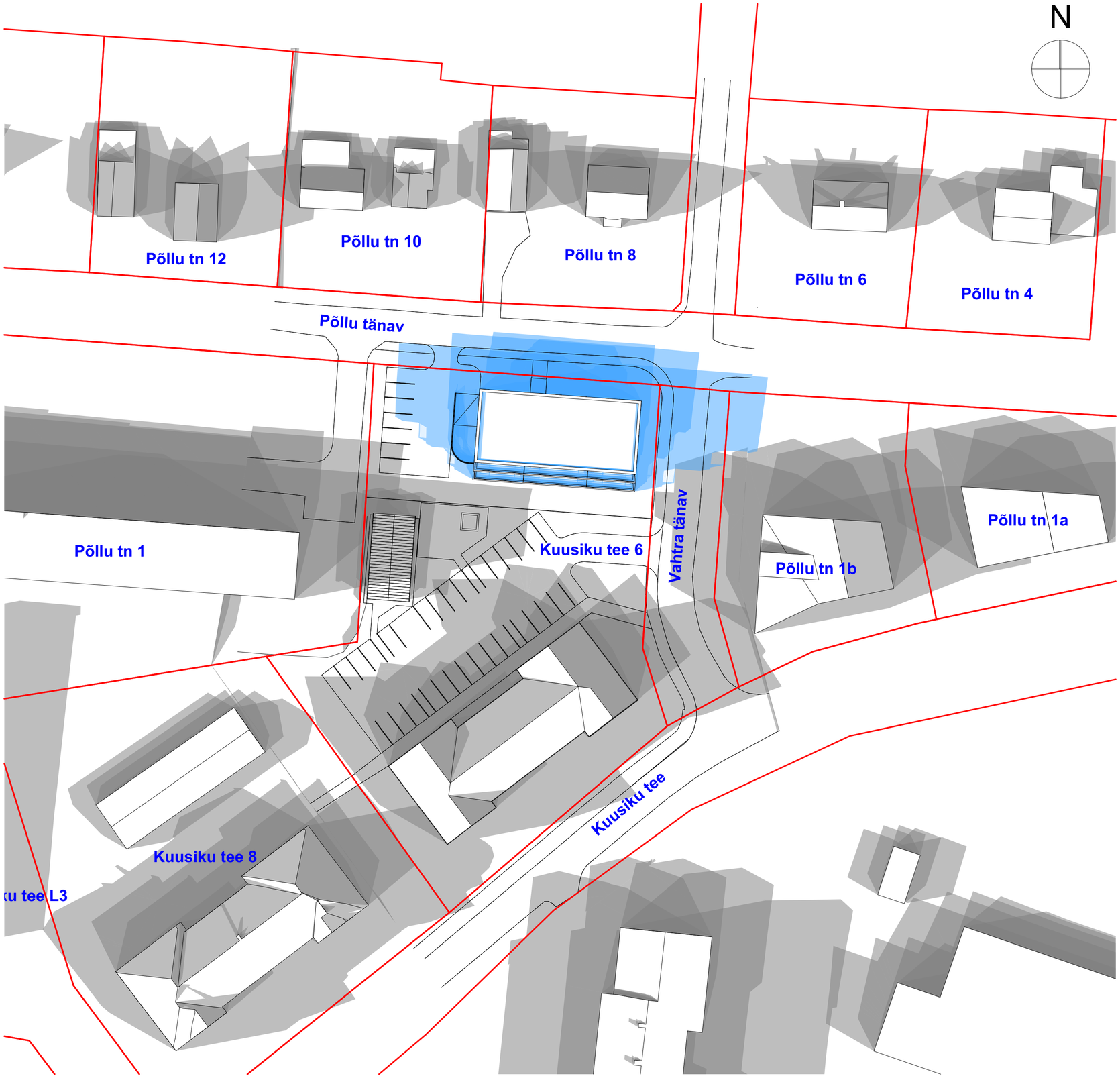
Huvitatud isik: EXPOLIO OÜ

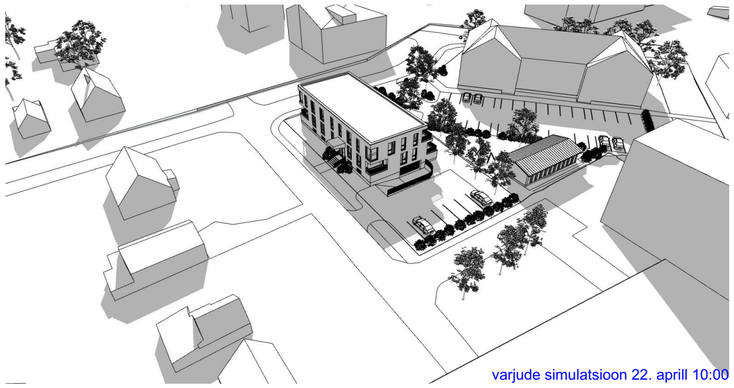
Objekt	DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN	Staatus DP	Prj. nr. DP-01-24
		Mõõtkava	1:500
Joonis	TEHNOVÕRGUD	Osa AS	Joonise nr DP-03
Arhitektid	Peeter Liivandi	Kuupäev	26.03.2026
		Cad	Kuusiku tee 6 DP.pln

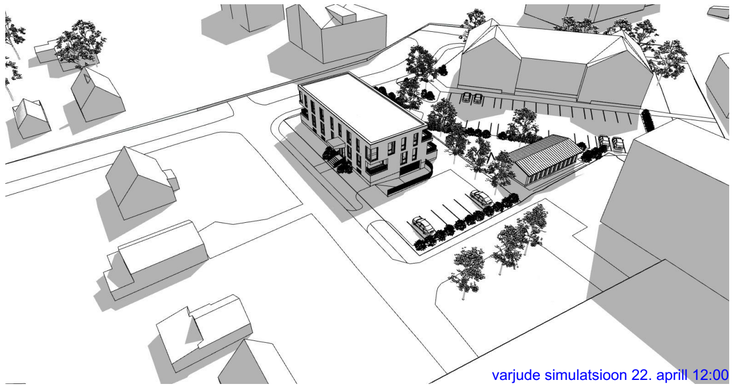


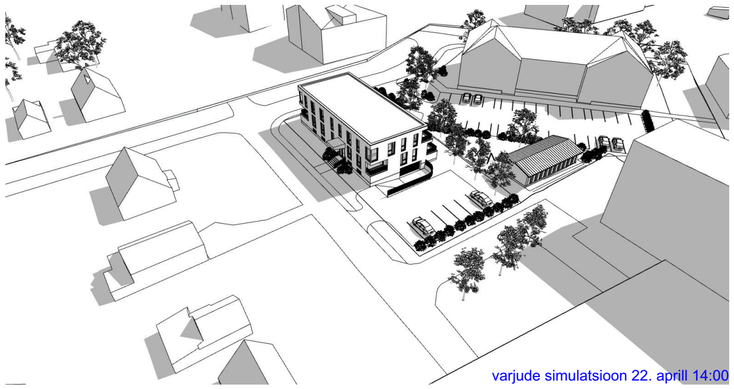
Piirkonna olemasolevate hoonete modelleerimisel on kasutatud andmekogu "Hoonete ruumiandmed: Maa- ja Ruumiamet 2025"

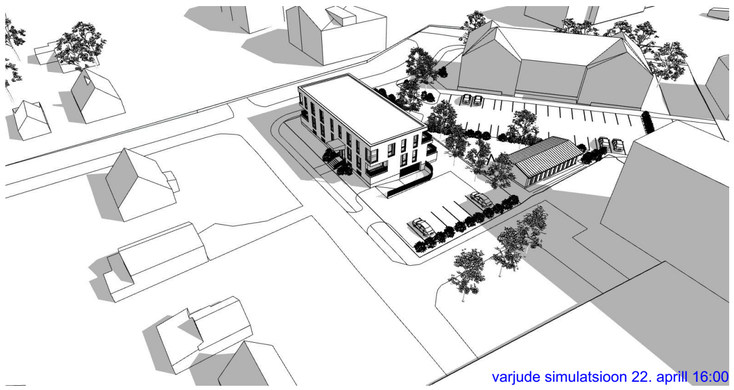
RAFAK Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	**DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN**	Staatus	DP	Prj. nr. DP-01-24
			Mõõtkava		1:200
	Joonise	**LINNAEHITUSLIK LÕIGE, 3D PILDID**	Osa	ARH	Joonise nr DP-04
Huvitatud isik EXPOLIO OÜ	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler	Kuupäev		01.07.2025
			Cad		Kuusiku tee 6 Uus_5.pln









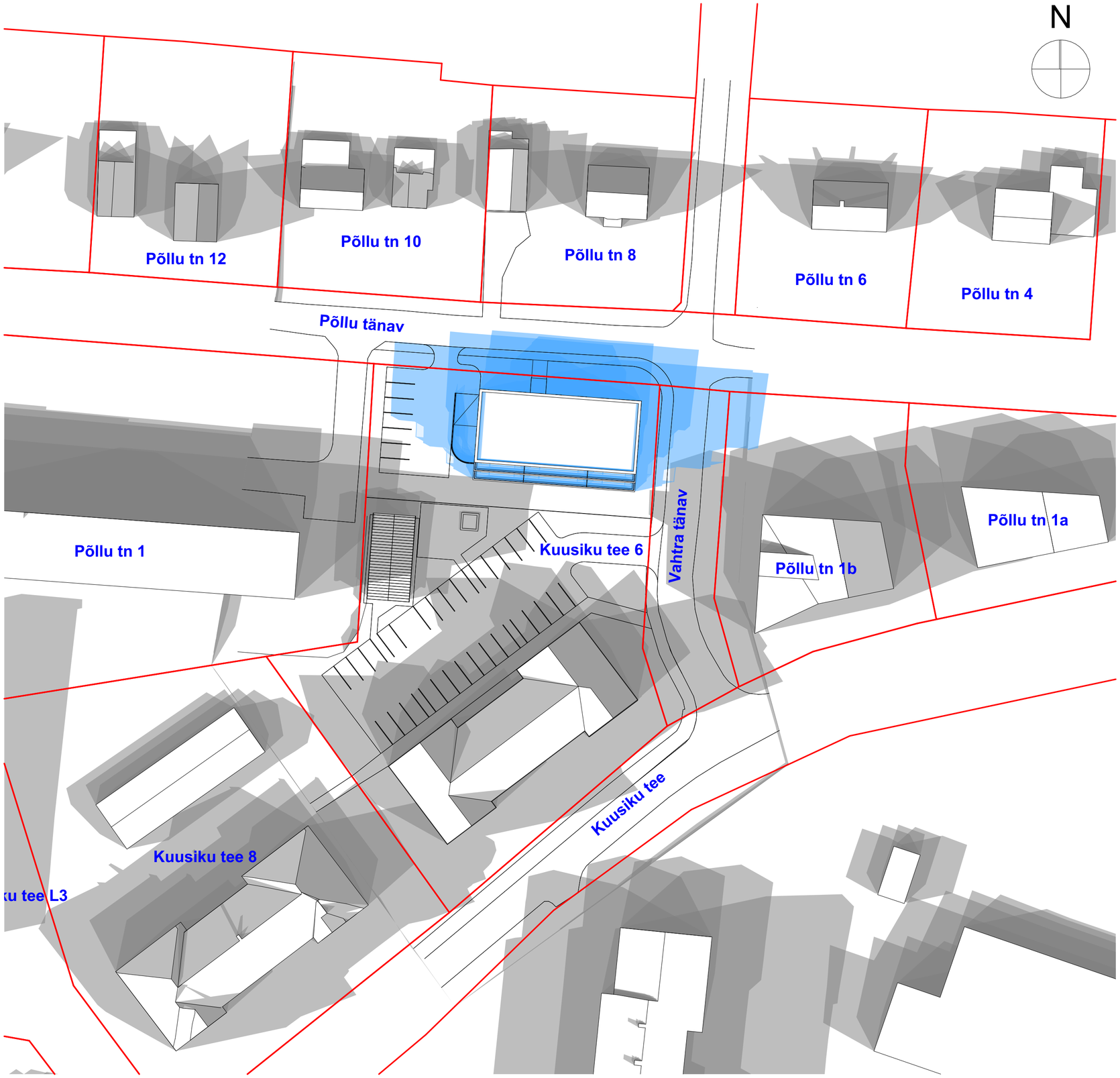


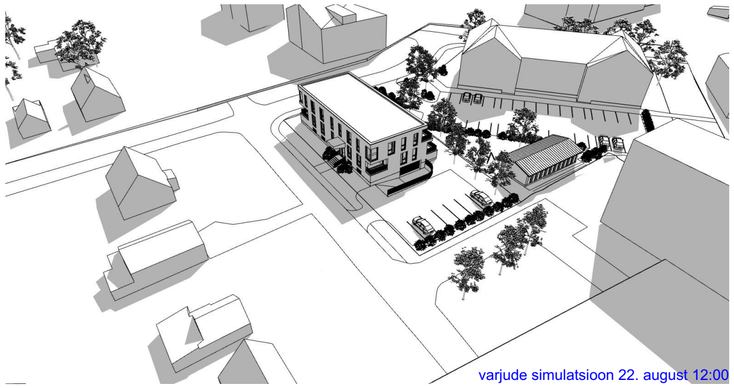
Insolatsiooni arvestamisel lähtutakse Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi koostatud 2020 a juhendist „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend"
Vastavalt juhendile: Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.

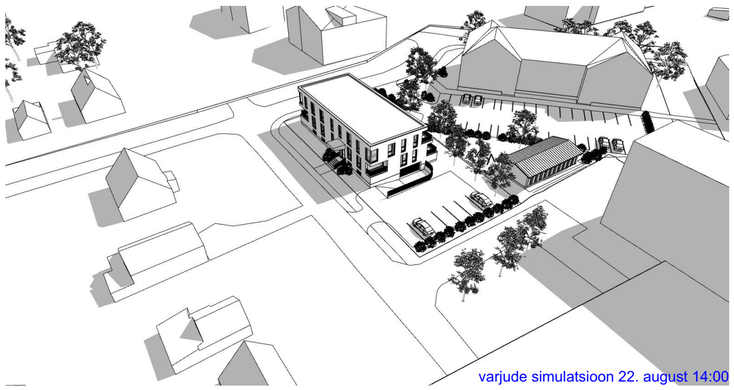
Kavandatav kortermaja jääb Põllu tänava üksikelamust ca 29m kaugusle ja vastavalt varjusimulatsioonile ei põhjusta päikesevalguse varjutust.
Olemasolevate naaberhoonete insolatsiooni tingimusi planeeritud hoone oluliselt ei halvenda. 22. aprillist kuni 22. augustini säilib päikesevalgus kogu krundi ulatuses.

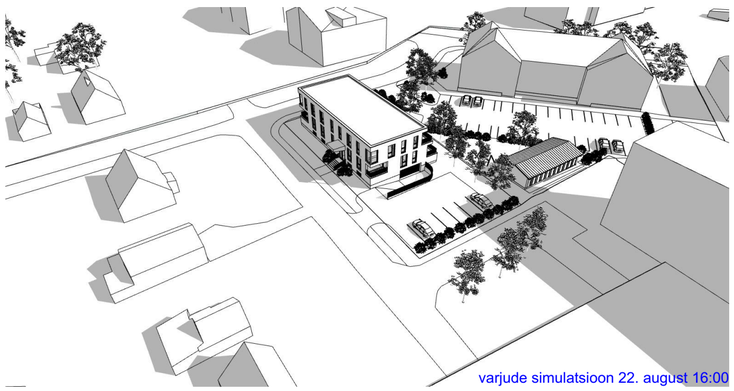
Piirkonna olemasolevate hoonete modelleerimisel on kasutatud andmekogu "Hoonete ruumiandmed: Maa- ja Ruumiamet 2025"

RAPLA Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	**DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN**	Staatus	DP	Prj. nr. DP-01-24
	Joonis	**INSOLATSIOON 22.04**	Mõõtkava		1:500, 1:334,61
			Osa	ARH	Joonise nr DP-05-01
Tellija EXPOLIO OÜ	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler	Kuupäev		01.07.2025
			Cad		Kuusiku tee 6 Uus_5.pln









Insolatsiooni arvestamisel lähtutakse Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi koostatud 2020 a juhendist „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend"
Vastavalt juhendile: Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.

Kavandatav kortermaja jääb Põllu tänava üksikelamust ca 29m kaugusle ja vastavalt varjusimulatsioonile ei põhjusta päikesevalguse varjutust.
Olemasolevate naaberhoonete insolatsiooni tingimusi planeeritud hoone oluliselt ei halvenda. 22. aprillist kuni 22. augustini säilib päikesevalgus kogu krundi ulatuses.

Piirkonna olemasolevate hoonete modelleerimisel on kasutatud andmekogu "Hoonete ruumiandmed: Maa- ja Ruumiamet 2025"

RAPAK Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	**DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN**	Staatus	DP	Prj. nr. DP-01-24
			Mõõtkava		1:500, 1:334,61
	Joonis	**INSOLATSIOON 22.08**	Osa	ARH	Joonise nr DP-05-02
Tellija EXPOLIO OÜ	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler	Kuupäev		01.07.2025
			Cad		Kuusiku tee 6 Uus_5.pln