

**Harjumaa, Rapla vald, Väljataguse küla  
LINDA, JUHANI, JUULI KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Rapla Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK:

Allikapark OÜ, registrikood 17427180  
[info@hehtacon.ee](mailto:info@hehtacon.ee)  
Tartu mnt 25-31, 10117 Tallinn

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR registri nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT-TEHNIK

Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse  
Tel: +372 516 8442  
[ege@opt.ee](mailto:ege@opt.ee)

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	3
2.1. Planeeringu eesmärk.....	3
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	3
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	4
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	4
2.5. Vastavus Rapla valla üldplaneeringule .....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	5
3.1. Planeeringuala asukoht .....	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused .....	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
3.5. Olemasolev tehnovarustus .....	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	6
3.7. Kehtivad piirangud.....	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	6
4.1. Krundijaotus .....	6
4.2. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	8
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded .....	8
4.5. Avalik ruum.....	8
4.6. Piirded .....	9
4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	9
4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	10
4.11. Tuleohutusnõuded .....	10
4.12. Tehnovõrkude lahendus .....	10
4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	10
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	10
5.1. Eessõna .....	10
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus .....	11
5.3. Müra ja vibratsioon .....	11
5.4. Radooniriski vähendamise võimalused .....	12
6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS .....	12
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	13
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	14

### II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000

### III LISAD

Teostatud uuringud:

- Topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo (A.Ader, geodeet 5), 05.03.2026, töö nr M060326.

### IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

### V MENETLUSDOKUMENDID

## I SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Riigikogu poolt 28.01.2015 vastu võetud Planeerimisseadus;
- Riigikogu poolt 11.02.2015 vastu võetud Ehitusseadustik;
- Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 Rapla valla üldplaneering;
- Rapla Vallavolikogu 26.01.2023 määrus nr 22 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Rapla Vallavolikogu 28.04.2016 määrus nr 11 „Puude raiumiseks loa andmise kord Rapla vallas”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”;
- keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”;
- sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”;
- Eesti standard EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

#### 2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,6 ha.

#### 2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Rapla maakonnas Rapla vallas, Väljataguse külas, ligikaudu 1,3 km kaugusel Rapla linna piirist. Planeeringuala piirneb peamiselt maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Planeeringuala põhjaküljel paikneb Vesiallika kinnistu detailplaneeringu ala, kus enamik krunte on käesolevaks ajaks hoonestatud. Tegemist on väljakujunenud väikeelamupiirkonnaga, kus kruntide suurused jäävad ligikaudu vahemikku 1983–2457 m<sup>2</sup> ning hoonestus koosneb peamiselt kuni kahekorruselistest üksikelamutest. Planeeringuala lähiümbrus on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega ning kasutusel haritava maa ja metsamaana.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt läbib planeeringuala roheline võrgustik, mis on oluline ökoloogilise sidususe tagamiseks piirkonnas. Samuti jääb planeeringualale ja selle lähedusse maaparandussüsteemi maa-ala.

Planeeritavast alast ida suunas paikneb tugimaantee nr 27 Rapla–Järvakandi–Kergu tee, mis tagab hea ühenduse Rapla linnaga. Paralleelselt nimetatud teega kulgeb olemasolev jalgratta- ja jalgteed, mis võimaldab turvalist kergliiklust Rapla linna suunas. Planeeringuala kõrval, tugimaantee ääres, asub ka ühistranspordi bussipeatus, kust on võimalik liikuda Rapla, Tallinna, Järvakandi ja Vändra suunal.

Planeeringualast ligikaudu 560 m kaugusele jääb Rail Baltica kavandatav trassikoridor. Sellest tulenevalt paikneb ala logistiliselt soodsas asukohas, kus on tagatud hea ühendus nii valla keskuse kui ka laiemate transpordivõrgustikega.

Rapla linnas, mis jääb planeeringualast lühikese vahemaa kaugusele, paiknevad mitmed haridus- ja sotsiaalasutused: Rapla Vesiroosi Kool, Rapla Kesklinna Kool ja Rapla Gümnaasium. Samuti asuvad linnas mitmed lasteaiad, sealhulgas Rapla Lasteaed Kelluke, Rapla Lasteaed Päkapiik ning Rapla Lasteaed Naksitrallid.

Planeeringuala ja selle kontaktvööndi analüüs näitab, et piirkond on sobiv elamuarenduseks. Ala iseloomustab olemasolev ja kujunev väikeelamute hoonestus, hea transpordiühendus Rapla linnaga ning ligipääs sotsiaalsele infrastruktuurile ja puhkevõimalustele.

Kontaktvööndi analüüsi põhjal võib järeldada, et kavandatav elamuarendus sobitub ümbritsevasse keskkonda ning ei ole vastuolus piirkonna senise maakasutuse ja asustusstruktuuriga.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

### 2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse Rapla valla üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja riigi maanteed. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga olemasolevate elamumaade suurustega. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustus. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on piirkonnas rajatud infrastruktuur ja Rapla linna lähedus.

### 2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

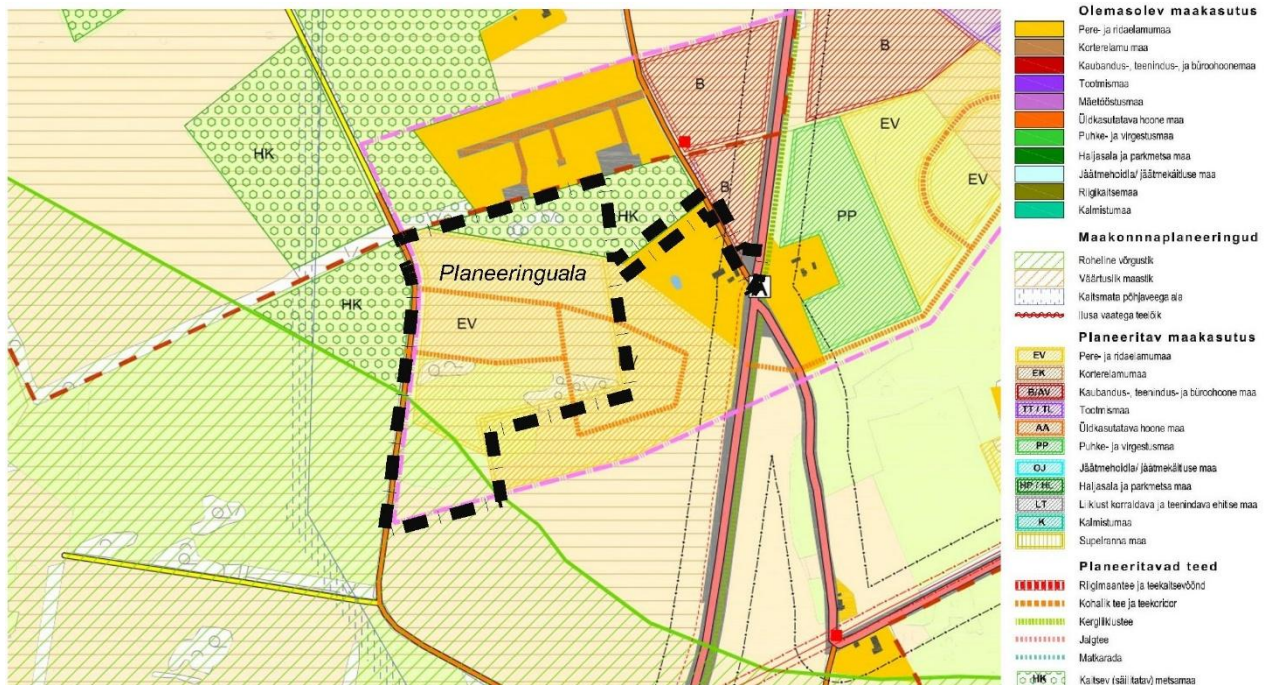
Planeeritava ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritavate elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

### 2.5. Vastavus Rapla valla üldplaneeringule

Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusosalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa (EV). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga.

Foto 1. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringu kaardist



Rapla valla üldplaneeringus määratud tingimused pere- ja ridaelamumaal:

- uute elamukruntide suuruseks on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m<sup>2</sup>, alevikes vähemalt 1500 m<sup>2</sup> ning küladekeskustes sõltuvalt väljakujunenud katastriüksuse struktuurist;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel võib krundi täisehituse protsent olla üldjuhul kuni 20%;
- olenevalt asukohast on uutele elumupiirkondadele määratud kohustuslik protsent reserveerida maad ühiskondlikult kasutatavate maade ja asutuste loomiseks;

- reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad.
- pere-elamute maksimaalne kõrgus on 9 - 10 meetrit;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega;
- avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) peab moodustama reeglina vähemalt 20% planeeritavast alast, mida võib põhjendatult erandkorras vähendada.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Rapla vallas Väljataguse külas, ligikaudu 1,3 km kaugusel Rapla linna piirist. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihotstarve
Linda	16628 m <sup>2</sup>	66801:001:2809	Maatulundusmaa 100%
Juhani	45441 m <sup>2</sup>	66801:001:2810	Maatulundusmaa 100%
Juuli	35893 m <sup>2</sup>	66801:001:2811	Maatulundusmaa 100%
Lähialana on kaastatud:			
Kännu	8136 m <sup>2</sup>	66904:003:0434	Maatulundusmaa 100%
6690530 Suurearu tee L2	3346 m <sup>2</sup>	66901:001:0633	Transpordimaa 100%
27 Rapla-Järvakandi-Kergu tee	686 m <sup>2</sup>	66904:003:0389	Transpordimaa 100%

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihotstarve
Männiallika	3867 m <sup>2</sup>	66801:001:2112	elamumaa 100%
Saare	18046 m <sup>2</sup>	66801:001:2111	Maatulundusmaa 100%
Allika tn 13	2457 m <sup>2</sup>	66904:003:0159	Elamumaa 100%
Allika tn 11	2479 m <sup>2</sup>	66904:003:0157	Elamumaa 100%
Vesiallika	7262 m <sup>2</sup>	66904:003:0167	Transpordimaa 100%
Külmallika tn 4	1983 m <sup>2</sup>	66904:003:0166	Elamumaa 100%
Külmallika tn 3	1999 m <sup>2</sup>	66904:003:0165	Elamumaa 100%
Lätte tn 3	2114 m <sup>2</sup>	66904:003:0164	Elamumaa 100%
6690530 Suurearu tee L2	3346 m <sup>2</sup>	66901:001:0633	Transpordimaa 100%
Postipoisi	5589 m <sup>2</sup>	66904:003:0433	Maatulundusmaa 100%
Kännu	8136 m <sup>2</sup>	66904:003:0434	Maatulundusmaa 100%
Postiõue	17379 m <sup>2</sup>	66904:003:0386	Elamumaa 100%
Postipõllu	29727 m <sup>2</sup>	66904:003:0432	Maatulundusmaa 100%
Kaasiku	19817 m <sup>2</sup>	66904:003:0182	Maatulundusmaa 100%
Tuka	138362 m <sup>2</sup>	66801:001:0584	Maatulundusmaa 100%
Vanakubja	71882 m <sup>2</sup>	66904:003:0352	Maatulundusmaa 100%
Hundimäe	7533 m <sup>2</sup>	66801:001:1887	Maatulundusmaa 100%
Rebaseuru	22583 m <sup>2</sup>	66904:003:1052	Maatulundusmaa 100%
6690020 Suurearu-Põlendiku tee L1	10985 m <sup>2</sup>	66901:001:0814	Transpordimaa 100%

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud avalikult kasutatavalt Suurearu-Põlendiku teelt ning Suurearu teelt.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala ei paikne tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Suurearu tee ääres paikneb Vesiallika:(Rapla) alajaam, elektrivõrgu maakaabel ja õhuliin, sidekaabel.

Planeeringuala läbib keskpinge õhuliin ja sademevee kraav.

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on haritav maa, looduslik rohumaad ja metsamaad. Linda ja Juuli katastriüksused on enamjaolt kaetud metsaga, Juhani katastriüksusel kasvavad üksikud puud.

Linda põhjapiiri ääres kulgeb maaparandussüsteemi eesvool Põlendiku-Suurearu1.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Veehaarde sanitaarkaitseala r=50m;
- Kalda veekaitsevöönd;
- Eesvoolu kaitsevöönd;
- Maaparandushoiu-ala;
- Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- Piiratud asjaõigusega ala Kännu kinnistul;
- Sideehitise kaitsevöönd Kännu kinnistul;
- Elektrivõrgu kaitsevöönd Kännu kinnistul.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Krundijaotus

Planeeringuga kavandatakse 29 elamumaa, 3 üldkasutatava maa ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Tabel 3. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	2127	üksikelamu maa	elamumaa
2	2132	üksikelamu maa	elamumaa
3	2064	üksikelamu maa	elamumaa
4	2025	üksikelamu maa	elamumaa
5	1531	üksikelamu maa	elamumaa
6	1523	üksikelamu maa	elamumaa
7	1502	üksikelamu maa	elamumaa
8	1503	üksikelamu maa	elamumaa
9	1609	üksikelamu maa	elamumaa
10	1501	üksikelamu maa	elamumaa
11	1518	üksikelamu maa	elamumaa
12	1563	üksikelamu maa	elamumaa
13	1506	üksikelamu maa	elamumaa
14	1511	üksikelamu maa	elamumaa
15	1505	üksikelamu maa	elamumaa
16	1543	üksikelamu maa	elamumaa
17	1505	üksikelamu maa	elamumaa
18	1513	üksikelamu maa	elamumaa
19	1776	üksikelamu maa	elamumaa
20	1600	üksikelamu maa	elamumaa
21	2001	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
22	2001	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
23	2013	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
24	2228	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
25	2146	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa

26	2355	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
27	2122	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
28	2710	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
29	2361	kaksikelamu maa / üksikelamu maa	elamumaa
30	3867	üksikelamu maa	elamumaa
31	8137	haljasala maa	üldkasutatav maa
32	4451	haljasala maa	üldkasutatav maa
33	11479	haljasala maa	üldkasutatav maa
34	12188	tee ja tänava maa	transpordimaa
35	4825	tee ja tänava maa	transpordimaa

Hoonestusalad määratakse krundi piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

#### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus.

Planeeringuga määratavad krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 4. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitise-alune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
2	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
3	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
4	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
5	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
6	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
7	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
8	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
9	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
10	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
11	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
12	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
13	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
14	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
15	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
16	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
17	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
18	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
19	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
20	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
21	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
22	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
23	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
24	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
25	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
26	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
27	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
28	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitise-alune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
29	EPk / EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
30	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
31	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
32	HP 100% // Üm 100%	2 (2 / -)	60 m <sup>2</sup>	5 m / -	1 / -	-
33	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
34	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
35	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

Kruntidele pos nr 21 – 29 on võimalus rajada üksikelamud või kaksikelamud.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

#### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest;
- 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);
- tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgил.

#### 4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.

#### 4.5. Avalik ruum

Üldkasutatavale maale pos nr 32 rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

- väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid vms);
- koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus-rada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
- teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid (nt väline lauatennise laud, elusuuruses malemäng, korvpallilaud, väljõusaal vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal on lisaks mänguväljakutele rajada haljasala, parkla, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustuse rajamise vajadus.

Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 31 – 33) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

#### 4.6. Piirded

Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Tänavapoolsel küljel arvestada naaberkatastriüksuste lahendusega, st piirded rajada latt-, lipp- või kiviaiana. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

#### 4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus planeeritakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub Suurearu teelt. Postiõe ja Postipõllu katastriüksustele on seatud isikliku kasutusõigusega alad planeeringuala juurdepääsuks.

Planeeringualale on kavandatud kruntide juurdepääsuks transpordimaa krunt laiusega 18 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ning jalgratta- ja jalgteel laiuseks 2,5 meetrit. Suurearu-Põlendiku tee transpordimaa laiuseks planeeritakse 12 meetrit. Sõidutee rajatakse Suurearu-Põlendiku teele freesasfalt kattega.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	$21 \times 3 = 63$	63
Planeeritav kaksikelamu	$9 \times 4 = 36$	36
Planeeritaval maa-alal kokku	<b>99</b>	<b>99</b>

Kui kruntidele pos nr 21 –29 ehitatakse üksikelamud, siis normatiivne parkimiskohtade arv planeeringualal on 90.

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonisel.

#### 4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks arukask, harilik mänd, harilik tamm, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja remmelgad. Planeeritavate kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

#### 4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Kaksikelamute puhul võib olla kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkatastriüksuse piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rapla valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

#### 4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- katastriüksus valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

#### 4.11. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoonete täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad.

#### 4.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

#### 4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	10,6 ha
Kavandatud kruntide arv	35
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	52 994 m <sup>2</sup> 56%
üldkasutatav maa	24 067 m <sup>2</sup> 26%
transpordimaa	17 013 m <sup>2</sup> 18%

## 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

#### Lähtetingimused:

- planeeritav katastriüksus on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
- planeeringuala edelaosa asub Rapla maakonna teemaplaneeringu „2030+“ kohaselt rohevõrgustiku alal. Kavandatava lahendusega ei ole rohevõrgustiku alale hoonestust ette nähtud ning ala säilitatakse looduslähedasena, toetades selle toimimist ökosüsteemide sidususe ja liikide

liikumiskoridorina. Seetõttu ei avalda planeeritav tegevus rohevõrgustiku toimimisele olulist negatiivset mõju;

- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 11.03.2026) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (11.03.2026) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (11.03.2026) on piirkond nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon.

## **5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus**

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## **5.3. Müra ja vibratsioon**

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

### Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon  $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on

<sup>1</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisiisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;

- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

#### Ehitusaegne vibratsioon

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud, sealhulgas ehitusaegne müra ja vibratsioon. Mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

#### Ehitusjärgne vibratsioon

Uue ning nõuetekohase tee rajamisel ei ole põhjust eeldada ülenormatiivse vibratsiooni esinemist lähimatel tundlikel aladel. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks eluhoonete piirväärtuste lähedale.

### **5.4. Radooniriski vähendamise võimalused**

Planeeritav ala jääb keskmise või madala radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2023. aasta seisuga).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib radiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa kiht soodustab radooni imbustumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud pörandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

## **6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS**

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsilise isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevisse kasutamise. Kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67

„Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1<sup>1</sup> punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritavate elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Planeeringu realiseerimisel lisandub piirkonda 29 ja enam uut leibkonda ca 120 elanikuga.

Planeeringu elluviimine avaldab teatavat mõju sotsiaalsele infrastruktuurile (nt haridusasutused, lasteaiad, teed ja avalikud teenused), kuid mõju ulatus sõltub tegelikust asustustihedusest, leibkondade koosseisust ning olemasoleva taristu kasutuskõrreloomusest. Arvestades planeeringuala asukohta Rapla linna läheduses ja olemasoleva taristu võimekust, on mõju eeldatavalt mõõdukas ning ei too kaasa vajadust olulisteks täiendavateks investeeringuteks.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad hooned töstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Rapla linna rajatud paljude ettevõtete näol. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on 15 Tallinn-Rapla-Türi tee kaudu.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnast on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub uues perspektiivses elamupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste elamutega ning kehtivate või menetletavate planeeringutega on ette nähtud ka uue hoonestuse rajamine. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega. Piirkond ei ole kasutuses aktiivses põllumajanduses.

Planeeringulahendus näeb alale ette üksik- ja kaksikelamute ehitamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates õigusaktides 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 ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## 8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

### Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
5. planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjukolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikka aega teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Koostanud

Keia Kuus  
Arhitekt-tehnik