



Mereno Ehitus OÜ
Võsa tn 33-16
79514 Rapla
Rapla vald, Raplamaa
merenoehitus@gmail.com

Äriregistri kood 12783480
MTR EEP004179

**DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Rapla Vallavalitsus
Tallinna mnt 14
Rapla 79513
rapla@rapla.ee

HUVITATUD ISIK:

3D Infra OÜ
info@3dinfra.ee
mob:+3725032521
address: Tallinna mnt 3B
Rapla 79515, Rapla vald, Raplamaa

OBJEKT:

SAULA DETAILPLANEERING
KOGUDUSE-SAULA DETAILPLANEERINGU osaliseks
muutmiseks UUSKÜLA külas RAPLA vallas RAPLA maakonnas.

**TÖÖ NR:
PLAN ID:**

**DP23001
99914**

PROJEKTIJUHT:

**Taavi Tuisk
518 8987**

VASTUTAV SPETSIALIST:

**Piret Kivi
53324348**

SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
3. Olemasolev olukorra kirjeldus.....	6
3.1 Situatsiooniskeem ja planeeritava ala asend keskkonnas.....	6
3.2 Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	7
3.3 Rapla valla üldplaneering ja varem kehtestatud detailplaneeringud.....	9
3.4 Keskkonnamõju strateegiline hindamine.....	9
3.5 Alusdokumendid.....	9
4. Kavandatav tegevus	10-14
4.1 Üldosa	10
4.2 Planeerimisettepanek /planeeringulahenduse põhjendus	10
4.2.1 Planeeringuala tehnilised näitajad	10
4.2.2 Nõuded hoonestusalale	10
4.2.3 Kruntide ehitusõigus.....	11-12
4.2.4 Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.2.5 Rajatiste ehitus-ja kujundusnõuded.....	13
4.2.6 Liikluskorraldus ja parkimine	13
4.2.7 Piirangud ja servituudid	14
4.2.8 Maaparandussüsteemi käsitlev osa	14
4.3 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	14
4.3.1 Üldist	14
4.3.2 Veevarustuse välisvõrk.....	14
4.3.3 Kanalisatsiooni välisvõrk.....	15
4.3.4 Sademeteveed	15
4.3.5 Elektrivarustus.....	15
4.3.6 Side.....	15
4.3.7 Soojavarustus.....	15
4.3.8 Trasside kaitsevööndid	15
4.4 Keskkonnakaitselised ettepanekud	
4.4.1 Keskkonnakaitselise abinõud.....	16
4.4.2 Haljastus ja heakord	17
4.4.3 Jäätmemajandus.....	17
4.4.4 Vertikaalplaneering.....	18

4.5	Inimeste heaolu ja tervis.....	18
4.5.1	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
4.5.2	Maastikuilme	19
4.6	Tuleohutuse abinõud	19
4.6.1	Tuleohutusele esitatavad nõuded/ Alus- ja normdokumendid.....	19
4.6.2	Tule leviku takistamiseks vajalikud meetmed planeeriuualal.....	19
4.6.3	Tuletõrje veevarustus.....	20
4.7	Piirangute ja servituutide seadmise vajadus	21
4.8	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	21
4.9	Nõuded ehitusprojektidele	21
4.10	Detailplaneeringu elluviimine	21
4.11	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks	22

5. Detailplaneeringu joonised:

1.	DP-01 SAULA	Situatsiooniskeem (planeeritavate aladega	Möötkavata
2.	DP-02 SAULA	Tugiplaan (geodeetiline alusplaan)	M 1: 1000
3.	DP-03 SAULA	Saula DP alad vanal Saula–Koguduse planeeringul	M 1: 1000
4.	DP-03 SAULA	Põhijoonis	M 1: 500
5.	DP-04 SAULA	Tehnovõrkude joonis	M 1: 500
6.	DP-05 SAULA	Teede lõiked	M 1: 50
7.	DP-06 SAULA	Vaade plabneeringualale	Möötkavata

Detailplaneeringu koostamise alused.

- * Rapla vallale laekunud 3D INFRA OÜ taotlus algatada detailplaneering Koguduse ja Saula detailplaneeringu muutmiseks (kehtestatud: 26. märtsi 2009 Rapla Vallavolikogus otsusega nr 21), taotlusele on lisatud eskiisjoonis muudatusettepanekuga.
- * Rapla Vallavolikogu otsus nr 50 (26. augustil 2021 a "Algatada Uuskülas Koguduse ja Saula detailplaneeringu muutmiseks Saula detailplaneering").
- * Rapla valla üldplaneering – kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6.
- * Huvitatud isiku ja Rapla Vallavalitsuse vahel sõlmitud haldusleping.
- * Planeerimisseadus (vastu võetud 26.01.2015).
- * Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013).
- * Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003), muud nõustikud ja juhised (2020).
- * Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- * Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“.
- * Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“.
- * Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6: "Tuletõrje veevarustus".
- * Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- * Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid".
- * Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine" (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine).
- * Eesti Standard EVS 894:2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides".
- * Eesti Standard EVS 921:2014 "Veevarustuse välisvõrk".
- * Eesti Standard EVS 848:2013 "Väliskanaliseerimisvõrk".
- * Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Geoalus OÜ (reg.kood:16552517, EEG00533 – grooloogilised ja geodeetilised uurimistööd) poolt 23.08.2023 koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr. 23-G282).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei näe Rapla valla poolt väljastatud lähteseisukohad ette täiendavate uuringute teostamist. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ja planeeringusse lisada.

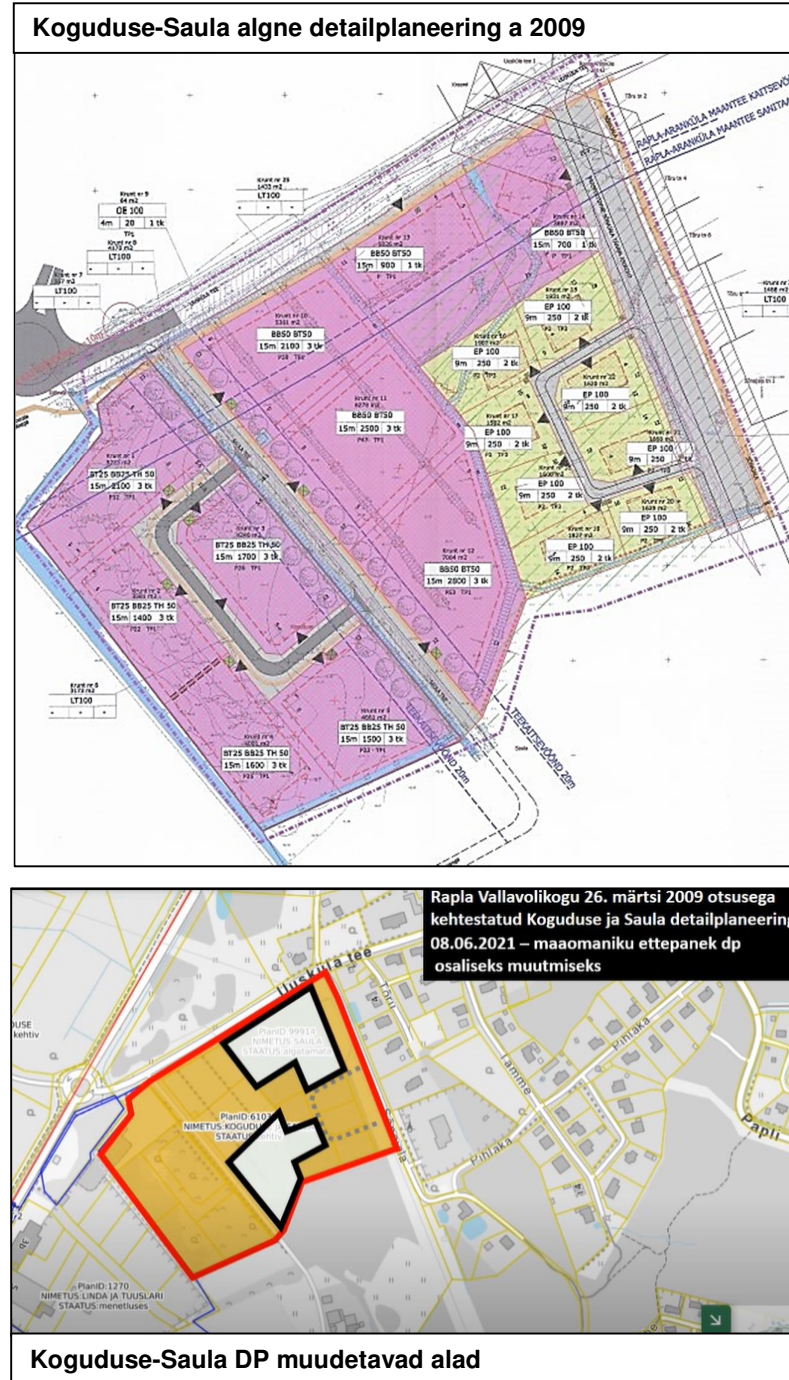
1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Saula detailplaneeringu eesmärk on Rapla vallas, Uuskülas paikneva Koguduse ja Saula detailplaneeringu (kehtestatud: 26. märtsil 2009 a) osaline muutmine, millega kavandatakse kehtiva detailplaneeringukohaste ärimaade asemele täiendavaid pere-elamu/üksikelamu krunte ja rajatakse vajalik hoonestust teenindav infrastruktuur ning haljastus.

2009 aastast kehtiva Koguduse ja Saula detailplaneeringu eesmärk oli luua tingimused 8 pereelamu/üksikelamu, 5 ärihoone ning 5 äri- ja tootmishoone ehitamiseks ca 10 ha suurusel planeeringualal. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud planeeringujärgsete kruntide moodustamise ja kavandatud elamumaadele pere/üksikelamute rajamise osas. Ärihoonet on asutud püstitama vaid Pauna tn 2 maaüksusel (katastritunnus 66904:001:0241) ja ettevalmistusi tehakse Pauna tänava väljaehitamiseks. Ülejäänud Koguduse ja Saula detailplaneeringuga äriliseks ja tööstuslikuks arendustegevuseks kavandatud kruntidel puudub aga eeldatud arenguperspektiiv, sest kogu Rapla linna arengu ja kasvueeldused aastast 2000 ei ole osutunud ootuspärasteks. Eelpoolnimetatud põhjusel ei ole leidnud rakendust ka teiste (samal ajajärgul) erinevate detailplaneeringutega kõikjale Rapla linnas ja selle lähiümbruses

rohkest äri-, teenindus- ja kaubanduslikuks tegevuseks kavandatud kruntide sihipärane arendamine.

Tuginedes nimetatud põhjendusele pidaski Rapla Vallavolikogu mõistlikus osad Koguduse ja Saula detailplaneeringuga kavandatud äri ja tootmismaa krundid (planeeringuala kirdeosas) ümber planeerida elamumaa kruntideks, algatades selleks Saula detailplaneeringu.



Vastavalt PLANK (planeeringute andmekogu) juhistele ja vormistusnõuetele peab planeeringuga kavandatav territoorium moodustama ühtse polügonaalset terviklikult käsitletavat ala (planeeringuala), mistõttu planeerimisprotsessi käigus on lisatud kahte, lahus paiknevat, kavandatavat elamuala siduma juba olemasolev asfalteeritud Kasetuka tänava krunt (vt. joonist lk.6 – Saula detailplaneeringu ala).

2. Olemasolev olukorra kirjeldus.

Planeeritav ala asub Uuskülas, Rapla linna ja Uusküla piiril, Rapla linna keskusest põhja kirde suunal. Uuskülas, planeeritava ala vahetus läheduses, paiknevad rohke haljastusega pere-elamud. Lähinaabrusesse, Rapla linna poolsesse ossa, jäävad suured kauplused (näit ESPAK) ja samuti muud väikeettevõtted ja ärid.

Saula detailplaneeringuga ümberplaneeritavate alade vahetus läheduses paiknevad Koguduse ja Saula detailplaneeringuga (a 2009) kavandatud ja praeguseks väljaehitatud Kasetuka tänava elamud. Välja on ehitatud ka elamuid teenindav taristu (juurdepääsuteed, vajalikud tehnovõrgud: ühisveevärk ja -kanalisatsioon, samuti tuletõrjerveevõtu jaoks hüdrantkaevud ning elektrivõrgu kaablid ning liitumispunktid). Detailplaneeritava ala maapind on tasane ja suhteliselt madal. Vihmavesi juhitakse planeeringualalt ja ka seda ümbritsevalt territooriumilt olemasolevate kraavidega Rapla-Aranküla tee ääres paiknevasse peakraavi.

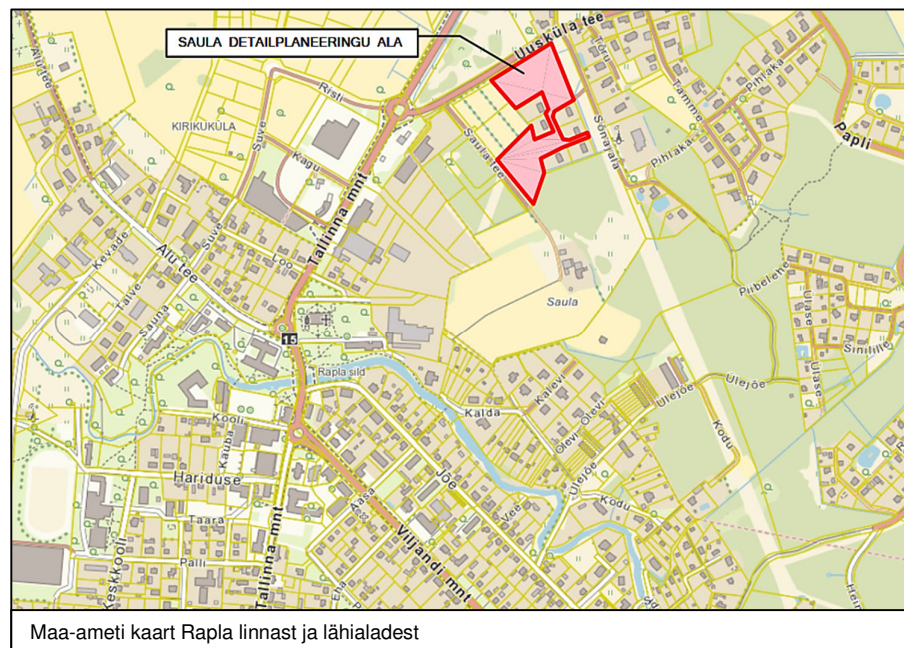
3.1 Situatsiooniskeem ja planeeritava ala asend keskkonnas.

Saula detailplaneeringu ala haljastuse moodustavad üksikud suuremad puud, osaliselt on territoorium kaetud lepvõsaga, osaliselt loodusliku heinamaaga.

Planeeringuala põhjasuunal kulgeb Rapla Aranküla asfaltkattega riigitee nr 20143 (kohaliku nimetusega – Uusküla tee). Osaliselt on valmis ehitatud Koguduse ja Saula planeeringuala kaheks jagav keskne mustkattega Saula tee ning Rapla Aranküla teega ristuv Sõnajala tänav. Saula teed ning Sõnajala tänavat ühendavad juba rajatud Kasetuka tänav ning Saula detailplaneeringuga kavandatav, praegu rajatav Pilviku tänav.

Välja on ehitatud kõik Koguduse-Saula detailplaneeringuga kavandatud pere-elamu krundid ja nende teenindamiseks vajalik infrastruktuur. Kasetuka tänav on asfaltkattega.

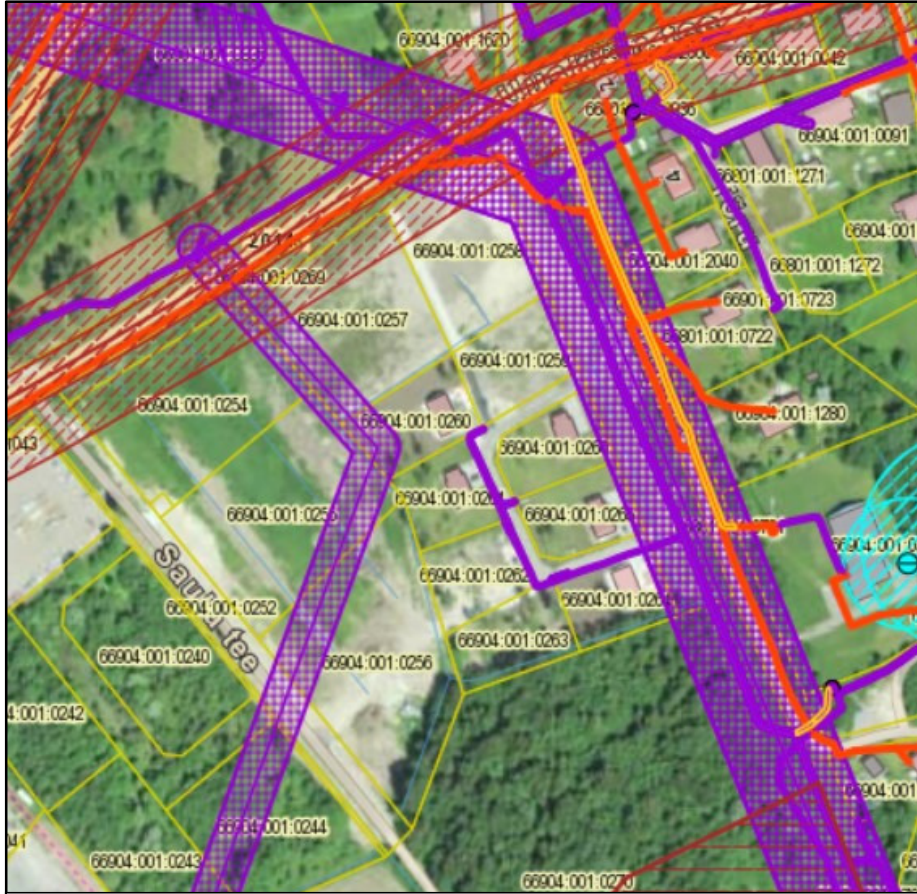
Planeeritavate alade vahetus läheduses, Uusküla ja Rapla piirist kirdesuunal, paikneb Uusküla pere-elamute rajoon, kus hoonestus on küllalt erinäoline, ehitused erinevad üksteisest nii arhitektuurselt väljendusvormilt kui ka suuruselt. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud. Haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on neis erinev - hooneid ümbritsevad aiamaad, kujundatud iluaiad ja hooldatud murualad.



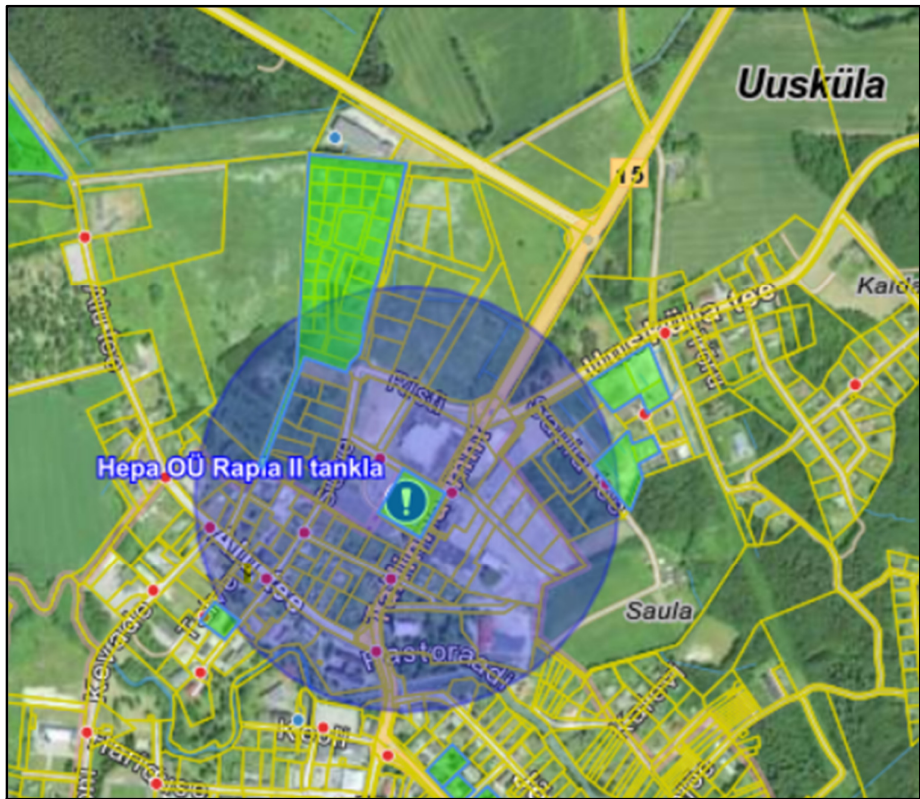
3.2 Kehtivad piirangud ja kitsendused.

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised kitsendused:

- Rapla-Aranküla tee kaitsevöönd (30m). Avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse jääb projekteeritud, ent väljaehitamata Rapla–Uusküla kergliiklustee. Teekaitsevööndis paiknevad ka Rapla ühisveevärgi ja survetrassid (kitsendus kuni 2.5 m torustiku telgjoonest), sidekaabel (kuni 1 m telgjoonest) ning tänavavalgustuskaabel (koos tänavavalgustuslampidega kuni 1 m telgjoonest).
- Piki Sõnajala tänavat kulgeb 35 -110 kV pingega elektriliin, mille kaitsevööndi ulatuses on 25 m ning mis osaliselt ulatub ka planeeritavale alale (ca 6 m ulatuses). Pilviku tn 3 krundil kuni 33,5 m ja 11 m ulatuses, mistõttu krundi hoonestusala on oluliselt kärbitud.
- Sõnajala tee äärde märgitud vee ja sidekaablil kehtivad järgmised kitsendused: sidekaablil kuni 1 m laiune kitsendus kaabli telgjoonest või vastava rajatise seinast ning veetorustikul on kitsendus kuni 2 m toru teljest mõlemale poole.
- Saula tänaval ääres paiknevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud kitsendusega kuni 2 m torustiku teljest, samas kulgeval elektrikaablil on samuti kitsendus kuni 2 m kaabli teljest.
- Tulekustutusvee hüdrandid on rajatud Kasetuka tänava ja rajatava Riisika tn ristumiskoha vahetusse lähedusse ning Saula tee ja kavandatud Pilviku tänava ristmiku lähedale. Hüdrandid ei ole veel Maa-ameti kaardirekenduse kitsendustekaardile märgitud.
- Planeeritavad krundid paiknevad osaliselt C kategooria ohtliku ettevõtte Hepa OÜ Rapla II Tallinna mnt 2 pikneva tankla 400 m ohuala piiri vahetus läheduses (Riisika tänava äärde kavandatud pere-elamu krundid paiknevad ohuala piirist ca 7m kaugusel) ja osaliselt ulatub 400 m ohuala Pilviku tn 1, Pilviku tn 2 ja riivasimi Pilviku tn 3 pere-elamu kruntidele. Hepa Tallinna mnt 2 tanklas on võimalik nii väiksemate mootorsõidukite ja kui ka veoautode tankimine diiselmootoriga, bensiini ja vedelgaasiga (ca 9.5 m³ suurune LPG gaasimahuti on maapealse asukohaga; diiselmootoriga ca 50 m³ D ja 4x10 m³ Deri mahutid on maa-alused; samuti on mootoribensiini 50m³ ja 3x10 m³ mahutid maa-alused). OÜ Hepa kütusetanklale Rapla Tallinna mnt 2 on koostatud riskianalüüs 2019 aastal. Riskianalüüsi tulemustest lähtuvalt tuleb prioriteetsuse alusel esmast tähelepanu pöörata laadimiskohtades (tankurite juures) toimuda võivate õnnetusjuhtumite ennetamisele (mehhaaniliste osade korrasolekule, laadimisprotseduuride ohutusele) ja kogu tankla territooriumil tuleohutusnõuete täitmisele (lahtise tule ja suitsetamise keelu järgimine). Tuginedes riskianalüüsile võib tõdeda, et õnnetusjuhtumine peamiselt kahjulikud mõjud avalduvad ettevõtte enda territooriumil ning peamiselt ettevõtte varale. Tankla enda territooriumil on võimalikud kõrvaliste isikute/klientide ohustamine, kuid enamikele algsündsutele on võimalik kiirelt olemasolevate meetmetega reageerida ning õnnetuse eskaleerumisel selle eest evakueeruda. Riskianalüüsile tuginedes ei ole tanklast ca 400 m kaugusele (tankla ohuala piirile) Saula detailplaneeringuga kavandatav elamuala kriitiliselt ohustatud.



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest—”Ohtlikud käitised, veevarustus, veehutus”

2.3 Rapla valla üldplaneering ja varem kehtestatud detailplaneeringud.

Kehtiv Rapla valla üldplaneering pärineb aastast 2011. Üldplaneeringu tähtsamaid ruumilise arengu põhimõtteid on hea elukeskkonna loomine, mis annab võimaluse elada Rapla vallas, töötada ja tarbida teenuseid kohapeal. Elukeskkonna üks olulisi komponente on elamispind, mille osakaalu suurendamine on käesoleva detailplaneeringu üks eesmärkidest.

Haldusreformijärgse (ühinesid endine Kaiu, Juuru, Raikküla ja Rapla vallad) Rapla valla uue üldplaneeringu koostamine ja üldplaneeringu KSH (keskkonnamõju strateegilise hindamise) läbiviimine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92. Üldplaneeringu eesmärk on planeerimisseaduse § 75 toodud ülesannete lahendamine. Planeeringuga määratakse ruumilise arengu põhimõtted ja tingimused, mis vastavad valla sotsiaalmajanduslikele, kultuurilistele ja looduskeskkondlikele arenguvajadustele ja -suundumustele. Üldplaneeringu eesmärgiks on tagada elukvaliteet valla erinevates piirkondades ning toetada valla jätkuvat mitmekülgset arengut. Üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi juba väljakujunenud asustusstruktuuris.

Seega on käesoleva Saula detailplaneeringuga kavandatud nii kehtiva kui ka uue kehtestatava üldplaneeringuga kooskõlas ja suunatud üldplaneeringu elluviimisele.

Algatatud Saula detailplaneeringu alal kehtib praegu veel Koguduse ja Saula detailplaneering (kehtestatud 26.03.2009 aastal, vt joonist käesoleva seletuskirja lk 5). Koguduse-Saula detailplaneeringuga on kavandatud käsitletava ala lääneossa tootmismaa, põhjaossa kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning idaossa pere- ja ridaelamumaad.

Koguduse ja Saula planeeringualast moodustab äri- ja tootmismaa 58%, transpordimaa 18% ning elamumaa 24%. Käesoleva Saula detailplaneeringu on kavandatud Koguduse ja Saula detailplaneeringu elamuala laiendada praegustele 100% ärimaa juhtotstarbega maaüksustele Saula tee 7 (katastritunnus 66904:001:0256), Sõnajala tn 2a (katastritunnus 66904:001:0258) ja Uusküla tee 2 (katastritunnus 66904:001:0257).

Muutes eelpoolnimetatud kruntide maakasutuslikku sihtotstarvet ärimaast elamumaaks, tekib näiline vastuolu kehtiva üldplaneeringuga nendele kruntidele määratud juhtotstarvetega, kuid kehtiva üldplaneeringuga seatud tingimuste kohaselt peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve säilima vähemalt 75% ulatuses uuesti planeeritavast alast. Ümberplaneeritavad maaüksused moodustavad ca 25% kogu Koguduse ja Saula planeeringuala pindalast, **seega säilib Koguduse ja Saula detailplaneeringu alal äri ja tootmismaa kruntide sihtotstarve 75% ulatuses ning seega on Saula detailplaneeringuga tagatud kehtiva Rapla üldplaneeringu põhilahenduse järgimine.**

2.4 Keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Vastavalt Rapla Vallavolikogu Saula detailplaneeringu algatamisotsusele puudub vajadus antud piirkonnas keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) järele.

2.5 Alusdokumendid.

- Saula detailplaneeringu algatamisotsus nr 50 Rapla Vallavolikogus 26.08.2021
- Saula detailplaneeringu ala topo-geodeetiline alusplaan – ajakohastatud Geoalus OÜ poolt 24.08.2023 (aadress: Mündi 16, Pärnu linn, Pärnumaa); registrikood:16552517, EEG000533.
- Koostööleping Rapla Vallavalitsusega

4. Kavandatav tegevus.

4.1 Üldosa.

Huvitatud isiku 3D Infra soov on ümber kavandada ja anda uus sihtotstarve (pereelamu/üksikelamu maa) osadele Koguduse-Saula detailplaneeringuga kavandatud ärilise sihtotstarbega katastriüksustele ning määrata uutele moodustatavatele pereelamu/üksikelamu maa kruntidele ehitusõigus üksikelamute ja kõrvalhoone rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib endise ja praegu koostatava üldplaneeringu põhimõtteid.

4.2 Planeerimisettepanek /planeeringulahenduse põhjendus.

Käesoleva Saula detailplaneeringuga muudetakse Koguduse ja Saula detailplaneeringut (kehtestatud 2009 aastal). Kolme suure ärimaa kinnistu asemele ja kahe elamumaa kinnistu ümberkujundamisega kavandatakse nüüd 10 pereelamu/üksikelamu maa krunti, samuti planeeritakse neile juurdepääsuteed ja vajalik neid teenindav taristu taristu. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja neid teenindava taristu üldpõhimõtted, mille tingimusi on võimalik arendustegevuse käigus ehitusprojektidega täpsustada ja konkretiseerida.

4.2.1 Planeeringuala tehnilised näitajad.

Saula detailplaneering moodustub 2 planeeringualast:

Esimene planeeritav ala, Rapla-Aranküla (Uusküla) tee äärsed 3 olemasolevat ümberkavandatavat krunti on:

Uusküla tee 2 – maakatastri tunnus: 66904:001:0257, pindala: 5011 m², 100% ärimaa.

Sõnajala tn 2A – maakatastri tunnus: 66904:001:0258, pindala: 3898 m², 100% ärimaa.

Kasetuka tn 2 - maakatastri tunnus: 66904:001:0259, pindala: 1932 m², 100% elamumaa.

Teine planeeritav ala, Saula tee äärne planeeringuala 2 olemasolevat ümberkavandatavat krunti on:

Saula tee 7 – maakatasri tunnus: 66904:001:0256, pindala: 7084 m², 100% ärimaa

Kasetuka tn 8 – maakatasri tunnus: 66904:001:0262, pindala: 1598 m², 100% elamumaa

4.2.2 Nõuded hoonestusalale.

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste sh. väike-ehitiste (kuni 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) püstitamine keelatud.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 paikneb tuleohutuskuja ala 4 m kaugusel kinnistu piiridest (on tulekaitsekuja kogulaiuseks 8 m), seega algab hoonestusala vähemalt 4 m kauguselt krundi piirist.

Tänavapoolsest kinnistupiirist on ehitusala määratud min 5 m kuni 6 m kaugusele - nii on võimalik väikeautodel parkida hoone fassadi vahetus läheduses.

Kohustuslikku piki tänavat kulgevat ehitusjoont hoonete paiknemisele ei kavandata.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning illustratiivselt hoonete võimalik paiknemine. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse

illustreerimiseks näidatud elamute, kõrvalhoonete ja sissesõiduteede asukohad on tinglikud, nende täpsed asukohad määratakse iga üksikelamu ehitusprojektiga.

4.2.3 Kruntide ehitusõigus.

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu % detailpaneelringu ja maakatastri järgi	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Suurim ehitisealune pind. Hoonete ehitise aluste pindade summa krundil	Täisehitatuse %
Krunt nr. 1 Kasetuka tn 2	EP 100% pere- elamumaa E 100% elamumaa	1642 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	15.2 %
Krunt nr. 2 Riisika tn 2	EP 100% E 100%	1628 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	15.4 %
Krunt nr. 3 Riisika tn 4	EP 100% E 100%	2055 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	12.1 %
Krunt nr. 4 Riisika tn 5	EP 100% E 100%	2297 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	10.9 %
Krunt nr. 5 Riisika tn 3	EP 100% E 100%	2279 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	11.0 %
Krunt nr 6 Kasetuka tn 8	EP 100% E 100%	1228 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone –	250 m ²	20.4 %

			12744 elamu, kooli- vms abi hoone		
Krunt nr. 7 Pilviku tn 3	EP 100% E 100%	1959 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	12.8 %
Krunt nr. 8 Pilviku tn 1	EP 100% E 100%	1976 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	12.7 %
Krunt nr. 9 Pilviku tn 2	EP 100% E 100%	1393 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	17.9 %
Krunt nr. 10 Pilviku tn 4	EP 100% E 100%	1200 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone – 12744 elamu, kooli- vms abi hoone	250 m ²	20.8 %
Krunt nr. 11 Pilviku tänav	LL 100% L 100%	927 m ²			
Krunt nr. 12 Riisika tänav, Riisika tõnava kergliikustee	LL 100% L 100%	1015 m ²			
Krunt nr. 13 Kasetuka tänav	LL 100% L 100%	1488 m ²			

4.2.4 Arhitektuurinõuded ehitistele.

Detailplaneeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärk on kavandada planeeritud elamumaa kruntidele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta. Lubatud krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 20.8%.

Planeeritud kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone (elamu) ning üks kõrvalhoone (garaaž, saunamaja, kuur). Kõrvalhoonete arhitektuur peab sobituma põhihoonega.

Hoonete projekteerimiseks on detailplaneeringuga määratud nõue, et kasutataks antud

keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Hoonete välisviimistluses eelistada omaduselt vääriskaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis / krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist - profiilplekist, plastikust, või tsementkiudplaatidest fassaadikatteid.

Elamud on lubatud ehitada lame- või viilkatusega, katusekaldega 0° kuni 45°, hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt tänavaga - nii nagu on Kasetuka tänaval juba väljaehitatud hoonetel. Samatüüpse katuseharja ja arhitektuurse stiiliga hooned peaksid moodustama ühtse tervikliku hooneteansambli.

Katuseharja kõrgus maapinnast maksimaalselt 9,0 m. Kõrvalhoonel on lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast kuni 7,0 m.

Kõrvuti asetesevate hoonete puhul tuleb vältida katusekallete erinevusi või suurt kallete vahelduvust. Lubatud on kuni kaks maapealset korrust, s.h katusealune korrus.

4.2.5 Rajatiste ehitus-ja kujundusnõuded.

Detailplaneeringuga on lubatud pereelamu/üksikelamu maadele piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevast:

- läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1 m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine, kuid mitte kõrgemad, kui 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirdeaiad, millega kaasnevad kaevetööd, tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdeaiana võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid, mis peavad avanema krundi poole;
- piirdeaed peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piirdeaed tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piirdeaedadega katkematu joone;
- piirdeaiat tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

4.2.6 Liikluskorraldus ja parkimine.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 20143 Rapla-Aranküla km 0,18 - 0,35 ja jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse.

Planeeringualal on osaliselt väljaehitatud teed ja toimiv liikluskorraldus. Juurdepääsud on Rapla-Aranküla (Uusküla) teega ristuvatelt Sõnajala tänavalt ja Saula teelt.

Väljaehitamisel on ka Pilviku tänav, mis tagab nn "ringliikluse" ümber planeeritavate alade ja otseühenduse läbi Kasetuka tänavaga Saula tee ja Sõnajala tänavaga vahel.

Juurdepääsuks põhjapoolsema planeeringuala kruntidele on kavandatud Kasetuka tänavalt algav Riisika tupiktänav, mille sõidutee lõppu on planeeritud Rapla-Aranküla kergliiklusteed ja Riisika tänavat ühendav jalakäijatele mõeldud teelõik (teelõige1-1).

Saula detailplaneeringus on ära näidatud ka varasema, Koguduse-Saula detailplaneeringuga, kavandatud ja perspektiivselt rajatavad Rapla-Aranküla riigitee ja Saula tn äärne kergliiklustee.

Juurdepääsud sõiduteedelt üksikelamu kruntideni täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remondi ja hooldustöid.

Kõikidel kruntidel korraldatakse parkimine krundisisesele. Pereelamu/üksikelamu maale on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Lõplik parkimiskohtade krundisisene paigutus määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisiseste teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

Juurdepääsud tänavalt elamukinnistutele ehitab iga kinnistu omanik vastavalt kinnistu projektile.

PlanS § 131 lg 1 kohaselt ei laiene Transpordiametile kohustust planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4.2.7 Piirangud ja servituudid.

Saula detailplaneeringuga ei seata kaitsealustele objektidele piiranguid, sest need puuduvad planeeritava alal. Samuti ei seata servituute. Piiranguvõõndid tehnovõrkudele on toodud seletuskirja tehnovõrke käsitlevas osas.

4.2.8 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.

Planeeringuala kuulub nn Rapla valla Uusküla vooluveekogude võrgustikku (EHK kood 8788), kus paiknevad üksikud madalad 2 kuni 4 m laiad kraavid. Kraavide süsteem säilitatakse või asendatakse drenaažisüsteemiga, vajadusel rajatakse kavandatud teede alla trüübid.

4.3 Tehnovõrgud ja –rajatised.

4.3.1 Üldist.

Saula detailplaneeringuga haaratud alad on ümbritsetud erinevate tehnovõrkude ja rajatistega. Piki Rapla-Arankõla teed kulgevad Rapla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni survetrassid, samuti sidetrass. Käesoleval Saula detailplaneeringu koostamise ajal on Koguduse ja Saula detailplaneeringu elamualal - Kasetuka tänava hoonestuse tarbeks - välja ehitatud elektri maakaablid, kruntide tarbeks liitumiskilbid, tänavavalgustus, iseoolne ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustik. Olemasolevatest Kasetuka ja Pilviku tänaval paiknevatest torustikest rajatakse planeeritavate uute elamukruntide tarbeks vajalikud vee- ja kanalisatsioonitrassid ning liitumispunktid.

Ühisveevärgi paremaks ringtoimimiseks ja tagamaks voolava vee puhtust - on vajalik rajada Kasetuka tänava veetoru ja Sõnajala tänava ääres paiknevat veetoru ühendav torustik.

4.3.2 Veevarustuse välisvõrk.

Koguduse ja Saula detailplaneeringu elamuala Kasetuka tänava olemasolevate kinnistute tarbeks on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühisveevarustuse torustikud ja liitumispunktid, Ehisregistri kood 221376941, tööde projekterija Watercom OÜ, töö nr VK-09-21.

Sama projekt-lahenduse raames on liitumispunktid välja ehitatud Kasetuka 2 kinnistu ja planeeritavatele Riisika tänava 2, 3, 4 ja 5 kruntide tarbeks. Rajatud liitumispunktid ühisveevärgi tarbeks paiknevad planeeritud Riisika tänava alguses (krunt nr 12), kust torustikku on võimalik jätkata.

Uued veetrassid tuleb rajada seleleks koostatud projekti ja Rapla Vallavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel. Projektid tuleb koostada vastavat pädevust omava ettevõtte või isiku poolt. Rapla Vesi AS on väljastanud trasside projekteerimiseks tehnilised tingimused, mis kehtisid kuni 2.09.2022, mistõttu enne uute trasside projekteerimist tuleb omanikul taodelda uued tehnilised tingimused.

4.3.3 Kanalisatsiooni välisvõrk.

Saula detailplaneeringu elamuala olemasolevatele Kasetuka tn kinnistutele on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsiooni torustikud ja liitumispunktid, Ehitusregistri kood 221376941, tööde projekteerija Watercom OÜ, töö nr VK-09-21.

Kruntidele Riisika tänav 1,2, 3 ja 4 tuleb rajada uus ühiskanalisatsioonitorustik. Planeeritava Pilviku tänava ääres (krunt nr 12) on varasema töö käigus välja ehitatud liitumispunkt (ehk valmidus), kust saab jätkata trasse uute Pilviku tänava kruntide tarbeks.

Uued kanalisatsioonitorustiku trassid peab rajama uue projekti, mis on koostatud vastavat pädevust omava ettevõtte või isiku poolt ning Rapla Vallavliitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel. Rapla Vesi AS on väljastanud trasside projekteerimiseks tehnilised tingimused, mis kehtisid kuni 2.09.2022, mistõttu enne trasside projekteerimist tuleb omanikul taodelda uued tehnilised tingimused.

4.3.4 Sademeteveed.

Varasema Saula planeeringuga on säilitatud äärealadel olevad kuivenduskraavid, kuhu suunas saab planeerida kraavitatud sademe- ja pinnaveed. Sademeveed immutatakse osaliselt planeeringualal ja osaliselt juhitakse olemasolevatesse kraavidesse. Keelatud on juhtida täitepinnase kalletega sadamevett planeeringualast väljaspoole.

Planeeritavate Pilviku tänava kruntide kuivendamiseks ja vihmavete täiendavaks ärajuhtimiseks on kavandatud Pilviku tänava sõidutee äärde kraav. Kraav suubub olemasolevasse kuivenduskraavi.

Kinnistute sissesõiduteedelt juhitakse sademeveed teeäärsetele aladele ja immutatakse vajadusel pinnasesse. Hoonete vihmaveed kogutakse kokku ja immutatakse pinnasesse.

Keelatud on sademe- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsiooni.

4.3.5 Elektrivarustus.

Koguduse ja Saula detailplaneeringuala olemasolevatele kinnistutele (eelkõige Kasetuka elamualal) on varasemalt Elektrilevi poolt välja ehitatud liitumiskilbid. Uute kruntide liitumiskilpide ehituse tellib arendaja Elektrilevilt.

4.3.6 Side.

Piki Uusküla teed ning Sõnajala tänavat kulgevad sidetrassid. Saula detailplaneeringualade ääres on olemasolevad side maakaablid. Liitumaks side maakaabliga peab arendaja võtma sidekaabli omanikult liitumiseks tehnilised tingimused ja koostama liitumisprojekti ning teostama ehitustööd vastavalt esitatud tingimustele. Võimalik on ka liitumine sideühedustega õhulevi kaudu.

4.3.7 Soojavarustus.

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja

infotehnoloogiainistri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019 või muudest projekteerimise ajal kehtivast määrustest.

4.3.8 Trasside kaitsevööndid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (\varnothing alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole - vastavalt Keskkonnaministri määrusele 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- (2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.
- (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- (6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

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

4.4 Keskkonnakaitselikud ettepanekud.

4.4.1. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritaval alal ei paikne kaitsealuseid ega kitsendusi vajavaid objekte, millele kavandatud tegevus negatiivset mõju avaldaks.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte, kavandatud elamute ja nende kõrvalhoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselikud abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;

- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala olulist kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning ehitustööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada.
- Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.
- Haljastuse rajamisel kruntidele arvestada tekkivate võimalike kahjulike mõjudega (varjude langemine, lehekoristus, õietolmu levik jmt) naaberkinnistutele.

Negatiivsete keskkonnamõjude sh võimalike avariilukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja headest tavadest nii hoonete kui ka rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonil.

4.4.2 Haljastus ja heakord.

Detailplaneeringu ala on osaliselt kaetud lehtpuumetsaga, osaliselt rohumaaga. Kruntide suurus võimaldab säilitada suure osa olemasolevast kõrghaljastusest, arvestuse aluseks võiks olla, et iga krundi 300 m² kohta jääb kasvama üks kõrgem puu. Suurema liiklusega Uuskülla viiva (Rapla-Aranküla) riigitee ja Sõnajala tee poolese külge on planeeritavatele kruntidele soovitatav rajada tihedam hekk nn kaitsehaljastus, mis vähendaks võimalikku liiklusrõhku ja õhusaastet. Kaitsehaljastuse peaksid moodustama kuni 2,0 m kõrgune lehtpõõsastest või elupuuhekk. Heki rajamisel arvestada Sõnajala tee ja Rapla-Aranküla tee nähtavuskolmnurga ulatusega (nähtavuskolmnurgad toodud Koguduse ja Saula detailplaneeringus a. 2009) ja kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatusega kruntidel.

Elamukruntidel likvideeritakse haljastus hoonete, teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest. Arvestades liiklusohutusega likvideeritakse puud teede lähiümbrusest ja hoovist väljasõitudel.

Eesmärgiga luua privaatsust - rajatakse uushaljastus ellkõige naaberkruntide piirialade vahetesse lähedusse. Uushaljastuse rajamisel arvestada ohutusega krundilt väljasõidul.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada uushaljastust, arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning neile määratud servituutidega;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.
- uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik

4.4.3 Jäätmemajandus.

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb jäätmed eraldi koguda korraldatud jäätmeveo ettetenähtud tingimuste raames. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Planeeritud pereelamu/üksikelamu-maadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid.

Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks neid jäätmehäädava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojekti. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja häädvedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmehäädvedu teostava ettevõtte kokkuleppel vastava lepingu alusel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmehäädvedu segunemise vältimiseks nende tekkekohas. Orgaaniliste jäätmehäädvedu kogumiseks paigaldatakse või ehitatakse igale kinnistule kompostrid. Kompostrite asukohad lahendatakse hoonestusprojektide mahus kokkuleppel Rapla vallavalitsusega.

4.4.4 Vertikaalplaneering.

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga (väga kerge kaldega Uuskülast ja Rapla piirist lõuna pool kulgeva Vigala jõe poole), mistõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine). Planeeritava ala absoluutkõrgus on vahemikus 62.48 - 62.68 m. Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamute ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast vähemalt 30 cm kõrgem pind.

Krundi pinna oluline tõstmine ja sademevee suunamine naaberkrundile ei ole lubatud ja juhul, kui selleks on olemas puudutatud maaomanike omavaheline kokkulepe.

4.5 Inimeste heaolu ja tervis.

Detailplaneeringuga kavandatud puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele

4.5.1 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine" (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukse, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

4.5.2 Maastikuilme.

Planeeringuga kavandatu vastab koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu

põhimõtetele. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Elamukrundid on pindalaga 1200 m² kuni 2297 m².

Lubatud on ehitada elamu koos ühe kõrvalhoonega. Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida väljakujunenud Kasetuka tänava ääres olevat hoonestuslaadi ja haljastust. Võimaldamaks elamukruntidele privaatsust ning suurendamaks planeeringuala looduslähedast miljööd on soovitatav rajada teede äärede müra ja õhusaastet tõkestav kaitsehaljastus.

4.6 Tuleohutuse abinõud.

4.6.1 Tuleohutusele esitatavad nõuded/ alus ja normdokumendid.

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada järgmiste nõuetega:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: “Tuletõrje veevarustus”.
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

4.6.2 Tule leviku takistamiseks vajalikud meetmed planeeringualal.

- Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.
- Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]
- Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
- Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3 klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1 klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

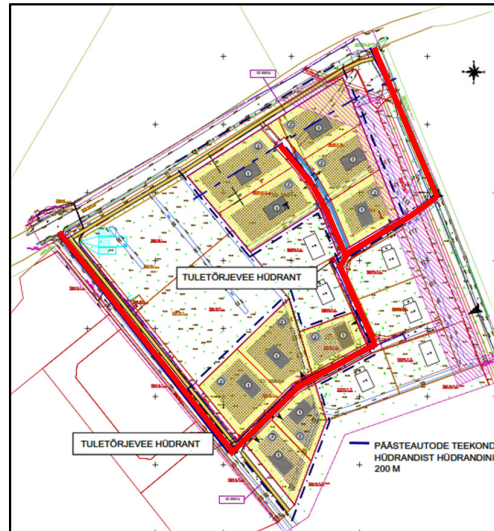
Planeeritud üksikelamud ja kõrvalhooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

Kõik kavandatavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele.

Eelpool on toodud üldised nõuded, kuna käesolevas planeeringus on lubatud hoonestuse kaugus krundi piirist 4 m, siis naaberkiinnistutel paiknevate hoonete vahekaugus on 8 m, mis vastab tuleohutuskujuale seatud minimaalsele vahekaugusele. Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; kõrvalhooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

4.6.3 Tuletõrje veevarustus.



Planeeritav maaala paikneb Rapla-Aranküla tee vahetus läheduses. Planeeringuga kavandatavatele kruntidele on tagatud juurdepääs (läbisõiduna) nii Sõnalaja tänavalt kui ka Saula teelt. Riisika tänav on tupiktee, mistõttu tänava lõppu on kavandatud päästeautodele ümberpööramise tarbeks plats suurusega 10 x14 m.

Planeeritavate I kasutusviisiga hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m². I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Hoonete kustutamiseks vajalik veehulk on 10 l/s 3h jooksul, mille tagavad tuletõrjeevee hüdrandid, mis paiknevad Kasetuka tänava ja Riisika tänava ristmiku ning Saula tee ning Pilviku tänava ristmiku vahetus läheduses, 200 kuni 300 meetri kaugusel ehitistest. Hüdrantide kaugus ehitistest mõõdetakse mööda sirgeid päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Vastavalt SM 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” - §6 punkt 5) – kui voolikuliini saab vedada sirgjooneliselt, peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja päästemeeskonna tuleohutuspaigaldiste toitesisenditest kuni 400 meetri kaugusel (va linnades ja alevikes).

Joonisele DP-4 (tehnovõrkude joonis) on kantud hüdrantide asukohad.

4.7 Piirangute ja servituutide seadmise vajadus.

Servituutide ja muude piirangute seadmise vajadus puudub.

4.8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb

tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitis ei ohustaks selle kasutajate ega ka teiste inimeste elu, tervist või vara ning samuti keskkonda üldiselt.

Vältida tuleb müra tekitamist, vee või pinnase saastamist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu, tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.9 Nõuded ehitusprojektidele.

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga)

4.10. Detailplaneeringu elluviimine.

- Rapla Vallavalitsuse ja huvitatud isiku (arendaja) 3D Infra OÜ vahel sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu elluviimiseks (vt. Detailplaneeringu menetlusdokumendid).
- Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda detailplaneeringuga ette nähtud lahendustest.
- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.
- Planeeringu elluviimisest huvitatud isikul (arendajal) on kohustus oma kulul välja ehitada DP kohane infrastruktuur (juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsiooni ning elektrienergiat tagavad ühendused) kruntide piirideni.
- Hoonete ja rajatiste projekteerimise aluseks on detailplaneeringuga kehtestatud tingimused.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

- Liigse sademetevee ja sellest tulenevate üleujutuste vältimiseks tuleb detailplaneeringu elluviimisel kontrollida Vigala jõkke suunduvate eesvoolukraavide seisukorda. Vajadusel tulevad eesvoolukraavid korrastada, mis tähendab nende puhastamist võsast ja kraavidele kallete andmist ning üleüldist vooluvee teekonna puhastamist.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele, tegevus peab olema kooskõlas kehtivate ehitusnormidega ja heade ehitus- ning projekteerimistavadega.
- Arendusega seotud teede väljaehitamisel tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad takistused - istandikud, puud, põõsad või muud liiklusele ohtlikud rajatised (alus EhS § 72 lg 2), seda enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist planeeringualale.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata menetlusse Transpordiamet.

4.10.1 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.

- Olemasolevate planeeritavate kinnistute jagamine vastavalt detailplaneeringuga määratud kruntideks (nende maastikul väljamöödistamine ja kinnitamine).
- Planeeringujärgsete tehnovõrkude projekteerimine ja nende väljaehitamine. Eelnevalt on vajalik vastavate tehniliste tingimuste taotlemine võrguvaldajatelt.
- Planeeritavate juurdepääsuteede projekteerimine ja teede väljaehitamine vastavalt projektile.
- Hoonete rajamisel tuleb esitada ehituste eelprojektid ja taodelda neile ehitusload.
- Projektijärgsete hoonete ja rajatiste ehitamine ja tehnovõrkude rajamine kruntidel
- Ehitiste ja rajatiste kasutuslubade taotlemine peale nende valmimist.

Koostasid: **Taavi Tuisk**
 Piret Kivi