



VALTU PROJEKT OÜ

Metsääre tn 9, Kaarepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

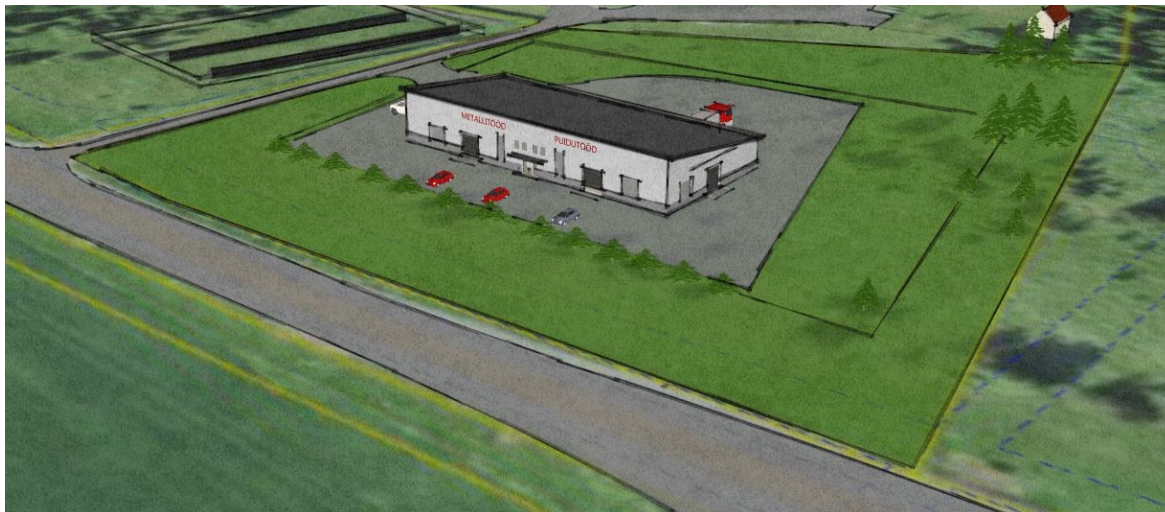
Töö nr. 23-01

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

Rapla Vallavalitsus

Huvitatud isikud:

Lääne Katus OÜ



NURME KINNISTU (66903:002:0952) JA LÄHIALA DETAILPLANEERING RÖA KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

DETAILPLANEERINGU ID-KOOD 120655

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Projekteerija
Arhitekt (vastutav spetsialist)

T. Kurisoo
Ü. Kraiss
P. Kivi

Kaarepere 2024

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

- DP-1 Situatsiooniskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- DP-4 Krundijaotusplaan
- DP-5 Tehnovõrkude plaan
- DP-6 Illustratiivne joonis 1
- DP-7 Illustratiivne joonis 2
- DP-8 Situatsioonifotod (Maa-amet)

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavolikogu otsus 21.juuni 2023 nr 40 "Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Nurme)"
2. Teadaanne "Detailplaneeringu algatamise teade" nr.2089384 Ametlikes Teadaannetes 27.06.2023
3. Teadaanne Rapla maakonna ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 05.07.2023 detailplaneeringu algatamisest.
4. Teadaanne Rapla valla ajalehes "Rapla Teataja" juuli 2023 detailplaneeringu algatamisest.
5. KSH eelhinnang (Andres Tõnisson, 01.05.2023) digitaalses kaustas
6. DP eskiisi avaliku arutelu memo 24.08.2023

8. Detailplaneeringu koostamise koostööleping ?.. (digitaalses kaustas)?nr. ...;
9. Kuulutus ajalehes "Rapla Teataja" .. detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamisest
10. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sonumid .. detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamisest
11. Teade valla kodulehel DP eskiisi avaliku väljapaneku korraldamisest
12. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll 07.02.2023
13. Rapla Vallavolikogu otsus .. nr .. "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine".
14. Kuulutus Facebookis detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest
15. Teade valla kodulehel DP avaliku väljapaneku korraldamisest
16. Teade ajalehes "Rapla Teataja" DP vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust
17. Rapla Vallavolikogu otsus .. nr .. "Detailplaneeringu kehtestamine".

- 18. Teadaanne "Detailplaneeringu kehtestamise teade" nr .. Ametlikes Teadaannetes ..
- 19. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sõnumid .. detailplaneeringu kehtestamisest

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Rapla Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi poolt 27.11.2023 väljastatud "Tehnilised tingimused nr 463389"

III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÖLASTUSED

1. Keskkonnaameti kiri 23.05.2023 nr 6-2/23/9735-2
 2. Transpordiameti kiri 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2
 3. Rahandusministeeriumi kiri 09.06.2023 nr 15-3/3374-
 4. Päästeameti Lääne päästkeskuse kiri .. nr ..
 5. Transpordiameti kiri .. nr ..
 6. Elektrilevi OÜ kooskõlastus .. nr ..
 7. Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel
- * Huvitatud isiku Lääne Katus OÜ kooskõlastus (digitaalne allkiri DP kaustale)

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. KT Geodeesia OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.106/22

I-I SELETUSKIRI

Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4	Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5	Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	6
6	Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	7
7	Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.....	7
8	Kavandatav tegevus.....	7
8.1	Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	7
8.2	Krundijaotus.....	9
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	10
8.4	Kruntide ehitusõigus.....	10
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	11
8.7	Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	11
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	12
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	13
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	13
8.10.1	Veevarustus.....	13
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	13
8.10.3	Kanalisatsioon.....	14
8.10.4	Sademeveed.....	14
8.10.5	Soojavarustus.....	14
8.10.6	Elektrivarustus.....	15
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	15
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	15
8.11	Kaitstavad objektid.....	15
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	16
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõuded.....	16
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	16
8.12.3	Jäätmemajandus.....	16
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	17
8.13	Inimeste heaolu ja tervis.....	17
8.14	Maastikuilme.....	17
8.16	Tuleohutuse tagamine.....	17
8.17	Servituutide seadmise vajadus.....	18
8.18	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
8.19	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	19
9	Nõuded ehitusprojektidele.....	19
10	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	19

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omaniku Lääne Katus OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu otsus 21.juuni 2023 nr 40 "Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Nurme)";
- Lisa 1 Rapla Vallavolikogu otsusele 21.juuni 2023 nr 40 "Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad" 12.05.2023;
- endise Rapla valla üldplaneering – kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- Rapla valla koostatav üldplaneering – algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92;
- Rapla maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Looduskaitseadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Detailplaneeringu koostamise koostööleping;
- KSH eelhindang (Andres Tõnisson, 01.05.2023) digitaalses kaustas;
- Keskkonnaameti kiri 23.05.2023 nr 6-2/23/9735-2;
- Transpordiameti kiri 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2;
- Rahandusministeeriumi kiri 09.06.2023 nr 15-3/3374-2;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023);
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 (redaktsioon 03.01.2022) „Tee projekteerimise normid“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad;
- Katastriüksuse plaan – KT Geodeesia OÜ (geodeet Kalmer Taba, geodeet V nr.163613) poolt 2022. aasta novembris koostatud maa-ala plaan (töö nr. 106/22).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas huvitatud isik Lääne Katus OÜ.

Detailplaneeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega maa (Nurme kinnistu 66903:002:0952) kaheks uueks kinnistuks. Uute planeeritavate kinnistute sihtotstarbed on ühel tootmismaks, teisel säilib ajutiselt maatulundusmaa sihtotstarve (kuni vajaduseni võõrandada see Tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi ümberehituseks).

Kinnistu jagamine on planeeritud vastavalt Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-

2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) on toodud seisukohtadele. Detailplaneering järgib Transpordiameti tellimusel koostatud eskiisprojekti "Tugimaantee nr 15 Tallinn – Rapla-Türi km 4,553 – 47,619 Tallinn – Rapla lõik" ruumilist lahendust.

Detailplaneering koostatakse lahendamaks vastavalt PlanS § 126 seatud ülesandeid:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste maaramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete maaramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vahendavate tingimuste maaramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate alade määratlemine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub vahetult riigitee 15 Tallinn – Rapla -Türi tee ääres 36,04-36,19 km. Kinnistule puudub juurdepääs otse maanteelt. Kinnistu suuruseks on 16 356 m², maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%.

Kinnistu on hoonestamata. Ala põhjaosa läbib keskpinge 10 kV õhuliin.

Maaüksusel ei ole teada kaitstavate liikide, kultuuriväärtusega või pärandkultuuri-objektide esinemist.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjas: Tänav (66903:002:0088) 100% maatulundusmaa;
- läänes ja lõunas: Pae (66903:002:0850) 100% tootmismaa;
- idas: 15 Tallinn–Rapla-Türi tee (66903:002:0138) 100% transpordimaa.

Naaberkinnistutest paikneb hoonestus üksnes Pae maaüksusel.

Pae kinnistul paikneb mitu tootmishoonet, milledest suuremad on terasprofiilplekist seinte ja katuslaega laohoone (ehitisregistri kood 109024860) ning krohvitud paekividest seintega ja tsementkiudplaatidest katusekattega tööstushoone (endine taluhoone ehitisregistri kood 109015605).

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad Nurme kinnistul järgmised kitsendused:

- keskpinge (10kV) elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 15 Tallinn–Rapla-Türi tee kaitsevöönd 30 m teekatte välimisest servast;

Lähialal kehtivad järgmised kitsendused:

- elektri kaablite kaitsevöönd 1 m kaabelliini teljest;

- madalpinge elektri õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist maatulundusmaaga rohelises võrgustikus. Tegelikult paikneb vahetus naabruses Pae maaüksusel ettevõtte OU Ereka fassaadimaterjalide ladu, Pae mü piirneb omakorda Tallinn-Viljandi raudteega. 50 m kaugusel Nurme maaüksuse põhjapoolsest piirist paikneb tegutsev Seli konteinertankla. Nurmela maaüksusel, mis pole küll vahetu naaberkinnistu kuid asub planeeritavast kinnistust ainult 7 m kaugusel, on rajatud päikesepaneelide park.

Varasemalt ei ole alale detailplaneeringuid koostatud, kuid Transpordiameti tellimusel on koostatud eskiisprojekt "Tugimaantee nr 15 Tallinn – Rapla- Türi km 4,553 – 47,619 Tallinn – Rapla lõik", milles nähakse ette riigitee 2+1 ristlõikele ümberehitamist ning seetõttu laieneb ümberehituseks vajalik koridor 25 m planeeritava kinnistu suunas ning rohevõrgustiku toimimine muutub veel enam võimatuks.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt laieneb piirkonda liiklussõlm, rajatakse kogujateed ning rohelise võrgustiku piire on seoses lõuna poole rajatava ökodukti ning maantee- ja raudteetrassidele kavandatavate ulukipiiretega oluliselt muudetud. Koostatav detailplaneering, milles ühe sihtotstarbe (maatulundusmaa) osaline asendamine teisega (tootmismaa), on kehtivat üldplaneeringut muutev.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni poolt koostati 2023 aasta maikuus alale "Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang" (vt. lisamaterjalid), mille järelduste kohaselt ei ole detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja koostatavaid planeeringuid ning naabruskonda arvestades põhjust eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Planeeringuga kavandatavate tegevuste mõju keskkonnale on eeldatavasti tagasihoidlik, on ajutine ning piirdub ehituse perioodiga. Puudub keskkonnalubade taotlemise vajadus, kemikaale ei kasutata, ei põhjustata täiendavat mürahäiringut (raudtee, maantee) ega arvestatavat liikluskoormuse kasvu. Tegevuste kavandamisel tuleb arvestada, et tegemist on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga soovitakse jagada kinnistu kaheks eraldi kinnistuks: seni 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagatakse ~48% tootmismaa, ~52% ulatuses säilib maatulundusmaa sihtotstarve. Detailplaneering järgib Transpordiameti tellimusel koostatud eskiisprojekti "Tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi km 4,553 - 47,619 Tallinn - Rapla lõik" ruumilist lahendust.

Kinnistu jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Planeeringuga on lubatud kuni kaks kahekorruselist ja 9 m kõrgust tootmishoonet, mille ehitusalune pindala kokku on maksimaalselt 1500 m².

Kinnistu omanik soovib ehitada hoone ühte poolde väiksema metalli töötlemise ettevõtte (katusepleki lõikamine ja painutamine), teine hoonepool renditakse ettevõttele,

kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava tootmistegevusega.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe "põllumajandusmaa" muutmiseks "tootismaaks".

Rapla maakonnaplaneeringus (2017) on ala määratletud kui "konfliktala".

Koostatava uue Rapla valla üldplaneeringu eskiisi järgi on kinnistu asukoht endiselt määratletud (väljaspool rohekoridori paikneva) põllumajandusmaa ja Tallinn - Rapla - Türi tugimaanteele (Nurmelt lõuna poole) kavandatud ökodukti suudmepiirkonna serva-alana. Rohekoridor, mille katkestuse kohale on ökodukt kavandatud, toimiks ida-lääne suunalisena. Nurme kinnistu tulevane asukoht maantee ja selle kogujatee vahelisel maaribal, kolmest küljest sõiduteedega piiratult, ei luba seda pidada ökodukti suhtes oluliseks mõjutajaks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepaneku muuta Nurme kinnistu osas (allpool asuval skeemil ümbritsetud musta värvi joonega) uues Rapla valla üldplaneeringus maakasutuse sihtotstarbe „tootismaaks” (langeb kokku planeeritava Nurme kinnistu piiridega).



8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

Nurme

Katastritunnus 66903:002:0952
Rõa küla Rapla vald Rapla maakond
Maatulundusmaa 100%
pindala 16 356 m²

Kinnistu jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Detailplaneeringu koostamise ajal on teada maa osalise võõrandamise ja sihtotstarbe muutmise vajalikkus tulevikus, seetõttu paikneb tootmismaa maatulundusmaa (tulevikus transpordimaa) sees.

Krundi nr. ja aadressi	Pindala	Senine katastriüksuse sihtotstarve, osakaal %, tähis, numberkood pindala	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal %	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal % tähis numberkood
Krunt nr. 1 Nurme	7850 m ²	Maatulundusmaa 100% M 007 16 356 m ²	Tootmishoone maa 100% TT	Tootmismaa maa 100% T 003
Krunt nr. 2 Nurmenuku	8506 m ²		Muu looduslik maa 100% ML	Maatulundusmaa 100% M 011

Tähistused

Detail-planeeringuga antav sihtotstarve:

TT- tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa, s.o võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maa;

ML- muu looduslik maa, s.o põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa.

Katastriüksuste sihtotstarvete lahtis:

Tootmismaa – tähistus T, numberkood 003, s.o tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Maatulundusmaa – tähistus M, numberkood 011, s.o põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või

põllumajanduslik potentsiaal.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud planeeritud hoonestusala tootmismaal, maatulundusmaale ehitusõigust ei määrata. Hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0 - 20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Koostatavas üldplaneeringus nähakse ette piirkonna liiklussõlme laiendamine ja kogujateede rajamine. Rohelise võrgustiku piire on seoses lõuna poole rajatava ökodukti ning maantee- ja raudteetrassidele kavandatavate ulukipiiretega oluliselt muudetud. Käesolevas planeeringus määrab hoonestusala suuruse ja paiknemise 2020 aastal Transpordiameti (end. Maanteeamet) tellimisel valminud perspektiivse tee-ehituse eskiislahendus “Tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi km 4,553 - 47,619 Tallinn - Rapla lõik”, mille koostajaks on OÜ Skepast & Puhkim.

Kinnistu jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 (vt.lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Hoonestusala määramisel on arvestatud kaitsevöönditega tugimaantee T15 Tallinn – Rapla - Türi kavandatul ümberehitusel ja uue kogujatee rajamisel. Maaüksust läbib 10 kV elektri õhuliin, ka liini teljest 10 m mõlemile poole on liini kaitsevöönd, kus tegutsemiseks tuleb igakordselt esitada liini omanikule vastav taotlus. Elektri õhuliini kaitsealast põhjapoole on planeeritud puurkaev ja tulekustutusveemahuti. Eelnevatest torustike ehitamisel liini alt läbi tuleb vastavad taotlused esitada.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala tootmishoone krundi piires ning soovituslik hoone paiknemine. Tellija eelistus on ehitada maaüksusele ühine hoone kahele erinevale tootjale: väike metallitöötlemise ettevõtte (katusepleki lõikamine ja painutamine) ning ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava tootmistegevusega (nt. väike puidutöökoda).

Hoone (hoonete) suurus ja tegelik paiknemine, samuti kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoonete, parkimisalade ning krundisisese tee asukohad on tinglikud kuid planeerimisprotsessis planeerija ja huvitatud ettevõtte esindajatega põhjalikult läbi kaalutud. Hoone ehitusprojektis tuleb arvestada, et planeeritud tulekustutusveehüdrandile ei tohi hooned olla lähemal kui 30 m, samas ei tohi põhihoone sissepääs olla päästeauto manööverusalast olla kaugemal kui 50 m.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Kinnistu nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitus-alune pind	Täis-ehitus %

Krunt nr. 1 Nurme	7850	Põhihoone 1tk 12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone ja Kõrvalhoone 1tk 12529 – muu laohoone	1500 m ²	19%
Krunt nr. 2 Nurmenuku	8506	Ehitusõigust ei määrata	-	-

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringust huvitatud ettevõtte Lääne Katus OÜ eelistus on ehitada maaüksusele ühine hoone kahele erinevale tootjale: 1. väiksema metalli töötlemise ettevõtte (katusepleki lõikamine ja painutamine), 2. ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava tootmistegevusega (nt. puidutööstus). Planeeritud on kuni kahekorruseline hoone kõrgusega kuni 9 m.

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale.

Eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada võrk- või metallaeda, mida võib täiendada hekiga;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Detailplaneering on Rapla valla kehtivat üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringus on tootmismaa all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti tootmist teenindavate ladude ja transpordiettevõtete maad.

1) Uute tootmisalade rajamine toimub üldjuhul olemasolevate ja varem planeeritud tootmisalade tihendamise ja laiendamisenä.

Pae maaüksusel paikneb aastaid tegutsenud Ere OÜ fassaadimaterjalide tootmine, Nurmela kinnistule on rajatud päikesepaneelide park, 50 m kaugusel paikneb Hepa konteiner-bensiinijaam.

2) Uue tootmise rajamisel tuleb eelistada asukohti, kuhu töajõud saab liigelda ka

jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga.

Planeeringuala paikneb Lohu (2,7 km) ja Hagudi (3,5 km) rongipeatuste vahel, Tallinn - Rapla - Türi maanteel toimub bussiliiklus, perspektiivselt rajatavatel kogujateedel muutub ohutumaks liiklemine jalgrattaga ning jalgsi.

3) Tootmistegevuse ja ladustamise asukoha valikul tuleb vältida müra-, õhu- ja veesaaste ning teiste negatiivsete tegurite võimalikku mõju (ka visuaalset mõju) ümbritsevatele keskkonnale, eeskätt elamu- ja puhkealadele. Suurema õhusaaste, müra, vibratsiooni ja kiirguse taseme ning ohuga tootmisettevõttes tuleb planeerida väljapoole tihe- ja kompaktse asustusega piirkondi.

Planeeritav ala paikneb raudtee ja maantee vahelisel hajaasustusega alal, lähim elamu asub 120 m kaugusel maantee vastaküljel vahetult tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi kõrval.

4) Tootmismaal on kohustus vähemalt 10 % planeeritud tootmisalast haljastada - eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid.

Planeeringualal juurdesõiduteest, platsidest ja hoonest (hoonetest) vaba ala haljastatakse, võimalusel säilitatakse olemasolevad puud-põõsad ning istutatakse uusi. Maantee poolsele lõigule istutatakse kõrgema haljastuse riba arvestades Transpordiameti nõudeid haljastuse rajamisel tee kaitsevööndisse.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Transpordiameti kirjas 06.06.2023 nr 7.2-2/23/10760-2 on toodud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks liikluskorralduse osas.

Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat tugimaantee ja Pae kinnistul paikneva eratee ristumiskohta. Pae kinnistul paiknev ligikaudu 120 m pikkune tee teenindab seni ainult kinnistul paiknevat Ereka OÜ fassaadimaterjalide tootmisbaasi. Eratee kasutamistingimused reguleeritakse maaomanike vaheliste lepingutega.

Transpordiameti tellimusel koostatud eskiislahendus näeb ette tugimaanteega paralleelselt kulgeva kogujatee ehitamise ning täiendava tugimaanteelt mahasõidu rajamise Nurme kinnistu põhjapoolsel küljel. Olemasolevat mahasõitu laiendatakse. Kogujatee asukoht Nurme kinnistul on vahetult tootmismaa läänepoolse piiri kõrval.

Tugimaantee 15 Tallinn - Rapla - Türi liikumissagedus on 2021 aasta andmetel 6024 autot ööpäevas, lubatud sõidukiirus 90 km/h. Pae kinnistul paikneva liituva tee, mis teenindab olemasolevat ja planeeritavat tootmishoonet on alla 100 auto ööpäevas. Samatasandilise ristmiku nähtavusala peatumiskohustusega teel on: liituva tee liitumisnähtavus 5 m, peatee liitumisnähtavus 230 m. Manööverdamine riigiteel ei ole lubatud. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, põõsaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusest põhjustatud häiringu tõus (müra, vibratsioon, õhusaaste) on mitteoluline ning ei vaja täiendavaid leevendusmeetmeid lisaks olemasolevatele.

Sademevett ei juhita riigitee alusele maale, see immutatakse oma kinnistu pinnasesse.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad kinnistusesed juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed.

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;

- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna

sisenemisteeni.

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

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, telekommunikatsioon) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojekti. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Arendajal tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga lahendatakse kinnistu veevarustus uue rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu asukoht kinnistu põhjapoolses osas, rajatava puurkaevu hooldusalaks on 10 m.

Põhjaveet võetakse puurkaevust vähem kui 10 m³/ööpäevas. Vett kasutatakse tööstuses minimaalselt, valdavalt olmevajadusteks (pesu, WC, söömine).n Kinnistu omanik planeerib ehitada mõne töötajaga ettevõtte, kus vett kulub suurusjärgus 10...20 m³/kuus.

Veevärk projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2014 Hoone veevärk“.

Veetorustikud ehitatakse PE torudest PN10.

Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.

Toruühendustes kasutada ainult elektrikeeviliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Kinnistule planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseptsiooni pindala on üle 200 m².

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on võetud 601 - 1200 MJ/m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik

tulekustutusvee kogus: $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\,000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$.

Veevõtukohta rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määruses toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

8.10.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, kus reostusohutlikkuse tase loetakse väga kõrgeks.

Heitvett võib juhtida pinnasesse 10-50 m³/ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, pärast reovee süvapuhaustust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele (vt. Vabariigi Valitsuse määrus "Reovee puhastamine ja heit- ning sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed").

Kinnistul paikneva hoone kanalisatsioon on planeeritud juhtida reovee biopuhastusseadmesse. Biopuhastusseadmetes puhastatud vesi immutatakse imbumisalal.

Reostuskoormus on alla 49 ie, tegemist on omapuhastiga ehk kohtpuhastiga, pealt kinnise omapuhasti kuja on 5 m. Omapuhastis puhastatud vesi immutatakse imbumisaladel, millede kuja on 10 m.

Tööstusliku reovee tekkimist ei ole ette näha.

Teadmiseks: reoveepuhasti rajamiseks tuleb vastavalt ehitusseadustiku Lisale 1 esitada ehitusteatis koos ehitusprojektiga (käesolev juhus ei kuulu isikliku majapidamise reoveepuhasti rajamise alla, mille puhul ei ole ehitusprojekt ehitusseadustiku mõistes nõutav).

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- Kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2021 "Väliskanaliseerimise juhend".

8.10.4 Sademeveed

Platside ja katuste sademeveed immutatakse oma kinnistu pinnasesse.

8.10.5 Soojavarustus

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

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

8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 17.11.2023 koostatud "Tehnilised tingimused nr.463389".

Olemasoleva Kõõnbergi: (Kohila) alajaama F2 0,4 kV fiidriit nähakse ette kinnistu liitumiseks uus 0,4 kV maakaabelliin. Kinnistu piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp, mis on vabalt teenindataval alal. Elektritoide on planeeritud hooneni maakaabliga.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised.

Alternatiivina on võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

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

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

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

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

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

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

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

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 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 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meeter välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

Detailplaneeringu alale ei jää (ning alaga ei külgne) maardlaid, maaparandusobjekte, veekogusid ega nendega seotud kaitsevööndeid, kultuurimälestisi, looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, väärtuslikke maastikke ega väärtuslikke põllumajandusmaid (Maa-ameti Geoportaali ja koostatava Rapla valla üldplaneeringu kohaselt).

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine;
- puurkaevule hooldusala (10 m) tagamine;
- torustikud ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende eksploatatsioonis.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on endine heinamaa kuhu on isetekkeliselt kasvanud üksikud noored männid, metsanduslikku väärtust kinnistu ei oma. Planeeritava Nurme kinnistul likvideeritakse puud sõltuvalt hoone ehitusprojekti lahendusest. Nurmenuku kinnistu, mis selle detailplaneeringu järgi jääb maatulundusmaaks ning hiljem võetakse kasutusele kogujatee rajamiseks, ei ole puud maha võtta. 10 kV elektri õhuliini koridoris teostatakse töid vastavalt seatud korrale.

Haljastatud alale ei ole planeeritud uut kõrghaljastust, istutada võib madalamate põõsaste gruppe või kasutada konteinerhaljastust.

Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse või kärbitakse puud arvestades nähtavusega liiklusohutuse tagamiseks.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad jäätmed, klaas, pakendid ning vanapaber.

Jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult kinnistu sissesõidutee kõrvale. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojekti. Jäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Olemasolev maantee teepinna kõrgus mahasõidu kohal on 65.91 abs, planeeritava kinnistulepääsul 65.28, planeeritava hoone lähiümbruses 65.50 ... 64.95.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine koos ligipääsutee ja platside rajamisega lahendatakse ehitusprojekti mahus, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub ka projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele. Lähim elamu paikneb 200m kaugusel teisel pool maanteed.

8.14 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

8.16 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada järgmiste nõuetega:

- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”,
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”,
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”,
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Piirkonna lähima naaberkinnistul olemasoleva hoone ja planeeritava hoone vaheline kaugus on 80 m.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. 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.
2. 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 tulelevikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]
3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa

välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud 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.

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

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

Kinnistule planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkesektsiooni pindala on üle 200 m².

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus on võetud 601 - 1200 MJ/m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus: $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\ 000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$.

Veevõtukoha rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määruuses toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalused on kirjeldatud ka p. 8.10.2.

8.17 Servituutide seadmise vajadus

Pae kinnistul paikneva eratee kasutamiseks juurdepääsuteena Nurme kinnistule tuleks sõlmida maaomanike vahel servituudileping.

8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. 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;
- territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine pimedal ajal;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.).

8.19 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 ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismäärustest 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“;
- hoone 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 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- tulekustutusvee saamisvõimaluste projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- 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.

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnorajatistega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnorajatiste projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.