



## **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.

23-06

Detailplaneeringu koostamise  
korraldaja

Rapla Vallavalitsus



**KASEVÄLJA (66801:001:0245),  
LIIVAAUGU (66801:001:0246) JA KÜNKA (66903:002:0089)  
MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING  
SELI KÜLAS RAPLA VALLAS  
RAPLA MAAKONNAS**

### **ESKIIS**

Detailplaneeringu eskiisi koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja  
Arhitekt (vastutav spetsialist)  
Projekteerija

T. Kurisoo  
P. Kivi  
Ü. Kraiss

Kaarepere 2024

# DOKUMENTIDE NIMEKIRI

## I TEKSTILINE OSA

### I-I SELETUSKIRI

## II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonise eskiis
DP-3*	Eskiis (lisajoonis Maa-ameti aluskaardil)
DP-4	Illustratiivne joonis 1
DP-5	Illustratiivne joonis 2

## III LISAD

### III-I MENETLUSDOKUMENDID

### III-II TEHNILISED TINGIMUSED

### III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÖLASTUSED

### III- IV FOTOD

1. Fotod planeeringualast suvi 2024

### III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. OÜ J.Viru Markšeideribüroo poolt koostatud maa-ala topograafiline plaan Kasevälja, Liivaaugu ja Haavasalu maaüksustele, töö nr. 23236, koostamise aeg 23.10.2023v2.
2. Mapper OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan Künka maaüksustele, töö nr. 23236, koostamise aeg 15.03.2024.

# SELETUSKIRI

## Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
4	Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	5
5	Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	6
6	Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	6
7	Keskkonnamõju strateegilise hindamine.....	8
8	Kavandatav tegevus.....	8
8.1	Üldosa.....	8
8.2	Krundijaotus.....	8
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	10
8.4	Krundi ehitusõigus.....	11
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	11
8.7	Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	12
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	14
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	14
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	14
8.10.1	Veevarustus.....	15
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	15
8.10.3	Kanalisatsioon.....	15
8.10.4	Sademeveed.....	15
8.10.5	Soojavarustus.....	16
8.10.6	Elektrivarustus.....	16
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	16
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	16
8.11	Kaitstavad objektid.....	17
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	17
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõuded.....	17
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	17
8.12.3	Jäätmemajandus.....	18
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	18
8.13	Inimeste heaolu ja tervis.....	18
8.14	Maastikuilme.....	18
8.15	Tuleohutuse tagamine.....	19
	Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	19
8.16	Servituutide seadmise vajadus.....	20
8.17	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	20
8.18	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	20
9	Nõuded ehitusprojektidele.....	21
10	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	21

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omanike taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla valla Üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 6;
- Rapla valla koostatav üldplaneering – algatatud, Rapla Vallavolikogu 20.12.2018.a otsusega nr 92;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 12.01.2024);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- 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 tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 “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);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- OÜ J.Viru Markšeideribüroo poolt 2023. a oktoobris koostatud maaala topograafiline plaan Kasevälja, Liivaaugu ja Haavasalu maaüksustele (töö nr 23236);
- Mapper OÜ poolt 15.03.2024 koostatud geodeetiline plaan Künka maaüksusele (töö nr.240201);
- Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti kaardirakendusest saadaolevaid aluskaarte;
- OÜ J.Viru Markšeideribüroo poolt 21.03.2022 koostatud „Künka kruusakarjäär. Künka kruusakarjäär II. Korrastamise projekt“, töö nr.21303.

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitasid maaomanikud: Künka maaüksuse omanikuks on juriidiline isik ning Kasevälja ja Liivaaugu omanikuks on teine juriidiline isik. Omanikel on omavaheline kokkulepe ja ühine nägemus ala arendamiseks ning detailplaneeringu joonised ning seletuskiri kirjeldavad ala ühe planeeritava alana.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on korrastatava endise kruusakarjääri (tehisveekogu) äärde üksikelamukruntide ja puhkeala planeerimine.

Detailplaneeringuga lahendatakse uutele elamumaadele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, tehnovõrkude ning -rajatiste asukoha määramine ning korrastatava karjääri kallastele puhkeala rajamine. Detailplaneeringuga tagatakse piirkonnas kindlaksmääratud rohevõrgustiku toimimine.

### 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Rapla vallas Seli külas vahetult riigi kõrvalmaantee 20109 Seli-Angerja tee ääres. Kasevälja ja Künka maaüksused piirnevad ida suunast maanteega, lääne suunast Sootaguse peakraaviga. Liivaaugu piirneb kirdesuunas Keila jõega. Planeeringuala maantee äärse lõigu pikkus on ligikaudu 735 m ning laius ala keskosas ligikaudu 400 m.

Kasevälja maaüksuse suuruseks on Maa-ameti kõlvikute kaardi andmetel 12,84 ha (Maa-ameti andmetel 128 412 m<sup>2</sup>), millest haritavaks maaks on märgitud 4,09 ha, metsamaaks 1,11 ha ning muuks maaks 7,64 ha. Katastriüksuse sihtotstarve on 60% ulatuses maatulundusmaa ning 40% ulatuses mäetööstusmaa.

Liivaaugu maaüksuse suuruseks on Maa-ameti kõlvikute kaardi andmetel 2,12 ha (Maa-ameti andmetel 21 209 m<sup>2</sup>), millest haritavaks maaks on märgitud 0,65 ha, metsamaaks 0,86 ha, looduslikuks rohumaa 0,14 ha ning muuks maaks 0,47 ha. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% ulatuses maatulundusmaa.

Künka maaüksuse suuruseks on Maa-ameti kõlvikute kaardi andmetel 14,37 ha (Maa-ameti andmetel 143 667 m<sup>2</sup>), millest haritavaks maaks on märgitud 1,7 ha, metsamaaks 2 ha ning muuks maaks 10,66 ha. Katastriüksuse sihtotstarve on 60% ulatuses maatulundusmaa ning 40% ulatuses mäetööstusmaa.

Ala kogupindalaks 143 667 + 21 209 + 128 412 = 293 288 m<sup>2</sup>. Ala koosneb kolmest maaüksusest, millest kaks (Kasevälja 12,84 ha ja Liivaaugu 2,12 ha, kokku 14,96 ha, 51%) kuuluvad ühele omanikule ja üks (Künka 14,37 ha, 49%) teisele omanikule.

Seniseks juurdepääsuks alale on olemasolev tee mahasõiduga 20109 Seli-Angerja teelt endisesse kruusakarjääri, mis paikneb ligikaudu planeeringuala keskosas. Jõeäärsele Liivaaugu kinnistule on juurdepääsuks eraldatud küll maariba maanteeni kuid teed välja ei ole ehitatud, juurdepääs on olemasolevalt naaberkinnistutevaheliselt teelt.

Kaevandamine kruusakarjääris on lõpetamisel. 2022 aastal koostati OÜ J.Viru Markšneideribüroo poolt „Künka kruusakarjäär. Künka kruusakarjäär II. Korrastamise projekt“, töö nr.21303. Tööde algus 2024 ja tööde lõpp on kavandatud 2027.a.

Ligikaudu pool kogu planeeringuala pindalast on kruusakarjääri ala, ülejäänud looduslik rohumaa ning Keila jõe ning Sootaguse peakraavi kallastel ka metsamaa. Haritava maana märgitud maa on tegelikkuses samuti looduslik rohumaa.

Kõik maaüksused on hoonestamata. Ala teepoolisel küljel paikneb ligikaudu 180 m pikkusel lõigul Telia AS-ile kuuluv sidekaabel, muud tehnilised kommunikatsioonid puuduvad.

### 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritava maa-alaga vahetult külgnevad:

- kirdes: Keila jõgi V4 (66801:001:0985) 100% sihtotstarbeta maa  
Keila jõgi V5 (66801:001:0989) 100% sihtotstarbeta maa  
Möldri (66903:002:0178) 100% maatulundusmaa
- idas: Tammemöldri (66903:002:1202) 100% elamumaa  
Haavasalu (66903:002:0179) 100% elamumaa  
20109 Seli-Angerja tee (66903:002:1230) 100% transpordimaa;
- edelas: Põlluaugu (66903:002:0154) 100% maatulundusmaa  
Soonepere (66903:002:0012) 100% maatulundusmaa
- läänes: Mäemöldri (66801:001:1844) 100% maatulundusmaa  
Ojaveere (66903:002:0139) 100% maatulundusmaa  
Tarmo (66801:001:1878) 100% maatulundusmaa

Läheduses paiknevad Keila jõe kaldaalal (Tammemöldri, Jõesaare, Veskisauna,

Möldri) avaramatel kruntidel üksikelamud koos kõrvalhoonetega, hooned on viilkatuste ning puidust välisviimistlusega. Haavasalu maaüksusel paikneb väikeehitis (Ehitisregistrisse mitte kantud aiamaa).

Teisel pool Keila jõge paikneb 1980-ndatel rajatud suvilarajoon väiksemate (1100... 1200 m<sup>2</sup>) kruntidega, osa suvilatest on ümber ehitatud aastaringseks elamiseks. Aastaringseks elamiseks kohandatud suvilate arv lähitulevikus ilmselt suureneb. Hooned on välisilmelt erinevad, erineva välisviimistluse ja katusetüübiga, esindatud on erineva kaldega viilkatused ning lamekatused. Suvilatele on ehitatud peale- ja juurdeehitisi.

Üle Soosaare peakraavi (planeeringualast läänesuunas) paiknevad maatulundusmaad (Tarmo, Ojaveere, Mäemöldri), neist ühel (Tarmo) asub üksikelamu, ülejäänud on hoonestamata.

Läänepoolse küljega piirneva ala selles osas, mis asub Soosaare peakraavist lõunapool on hoonestamata maatulundusmaad Soonepere ja Põlluaugu. Pisut kaugemal 15 Tallinn-Rapla-Türi tee poole on 3 kinnistut (Ergi, Kase, Küüne), mill kõigil asuvad üksikelamud. Ergi ja Küüne kinnistute vahel on veel 2 elamumaad kuid neil seni ehitust ei ole alustatud.

Teisel pool Seli-Angerja teed paikneval maatulundusmaad: Vahastu metskond 81 maaüksus on kaetud metsaga, Kasevälja maaüksusel paikneb vanem üksikelamu ning kõrvalhoone varemed.

Planeeringuala kaugus 15 Tallinn-Rapla-Türi ja Seli-Angerja tee ristmikust on Künka kinnistuni ligikaudu 500 m, planeeringuala pikkuseks teepoolisel küljel on ligikaudu 750 m.

Läheduses on Lohu raudteejaam. Planeeringuala asukoht tagab hea ühenduse nii Tallinna, Rapla kui Kohilaga.

Seli-Angerja tee on asfaltkattega, teekatte laius on ligikaudu 7 m. Ligikaudu 1 km kaugusel ristmikust on kahel pool teed põlispuudega Seli allee. Puude olukord on erinev, tervete puude vahel kasvab langemisohtlikke puid, varasemalt on alleelt haigeid ja ohtlikke puid langetatud ning arvatavalt tuleb neid likvideerida veel.

## 5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi on kehtivad kitsendused seotud Keila jõe (valgala üle 25 km<sup>2</sup>) ning Sootaguse peakraaviga (valgala 10-25 km<sup>2</sup>), samuti 20109 Seli-Angerja riigiteega.

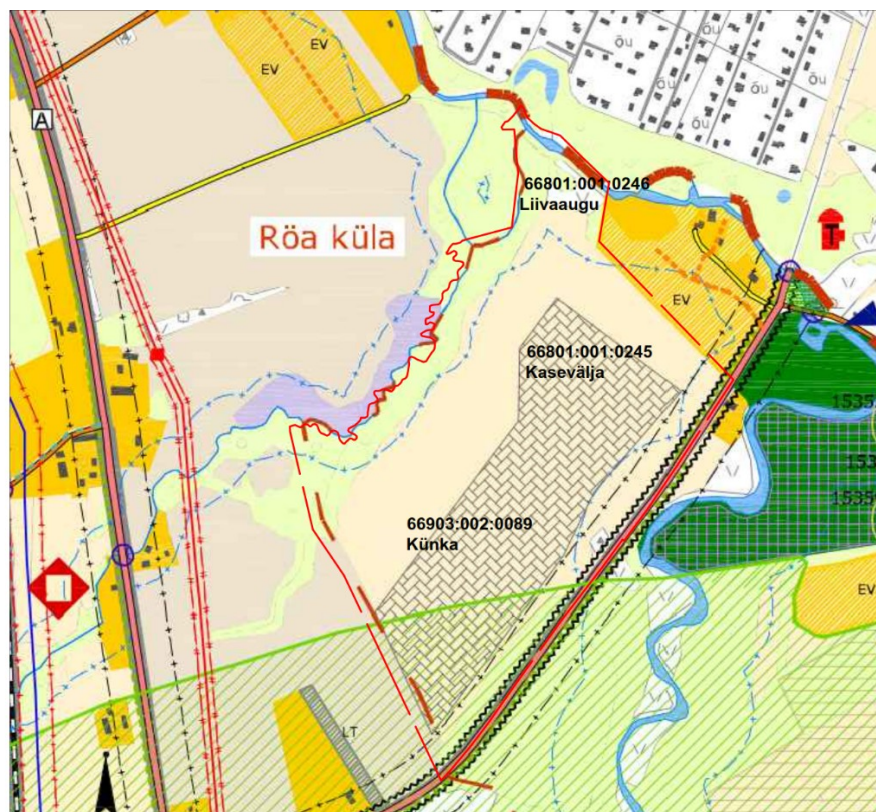
## 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) asuvad maaüksused hajaasustusalal, kavandatud maakasutuseks on mäetööstusmaa.

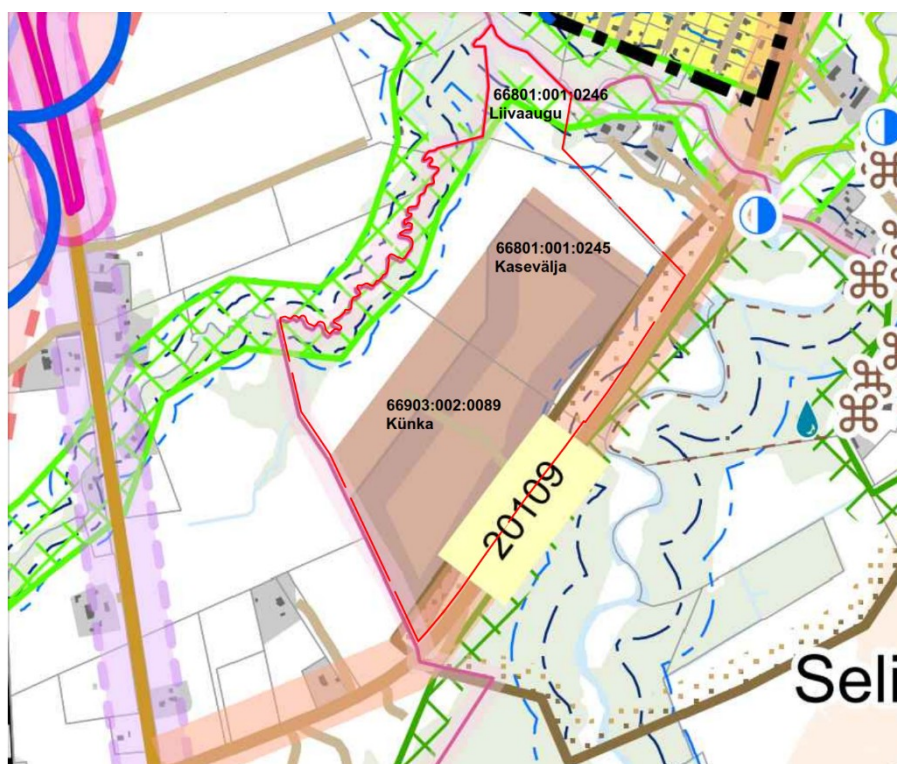
Rapla valla koostatavas üldplaneeringus (algatatud Rapla Vallavolikogu 18.10.2018.a otsusega nr 114), mida ei ole detailplaneeringu algatamise ajaks kehtestatud, ei ole hajaasustusaladele üldjuhul juhtotstarbeid määratud. Ligikaudu pooles ulatuses näeb üldplaneering ala endiselt mäetööstusmaana kuigi kaevandamine on karjääris lõpetamisel ning koostatud on ka endise kruusakarjääri korrastamise projekt (vt. punkt 1. Detailplaneeringu koostamise alused). Üldplaneeringu kohaselt võib hajaasustusse elamuid rajada, kuid arvestatud üldplaneeringus toodud erisust mäetööstusmaa osas, tehakse detailplaneeringuga ettepaneku viia muudatus sisse koostatavasse üldplaneeringusse.

Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringuid.

Skeeme väljavõtetega kehtivast ja koostamisel olevast üldplaneeringust vaata allpool.



Skeem 1- planeeringuala kehtival üldplaneeringu kaardil



Skeem 2- planeeringuala koostataval üldplaneeringu kaardil

## 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks vajadus otsustatakse detailplaneeringu algatamisel.

## 8 Kavandatav tegevus

### 8.1 Üldosa

Arendajate sooviks on rajada tehisveekogu äärde atraktiivne kogukonnaküla 15-le üksikelamule, privaatsuse saavutamiseks soovitakse krundid jätta piisavalt suured (väikseim krunt 5000 m<sup>2</sup>). Kogukonna kasutusse jäävad ühisalad korrastatava karjääri kallastel. Karjääri korrastamiseks on koostatud projekt, mis on käesoleva detailplaneeringu alusmaterjaliks.

Alale rajatakse ringteena kaks juurdepääsu riigiteelt 20109 Seli-Angerja.

### 8.2 Krundijaotus

Moodustatakse maaüksustest:

<p>Kasevälja 66801:001:0245          Kasevälja, Seli küla, Rapla vald, Rapla maakond          Pindala 128 412 m<sup>2</sup>          Haritav maa 40 852 m<sup>2</sup>, metsamaa 11 117 m<sup>2</sup>, muu maa 76 443 m<sup>2</sup>          Sihtotstarve Maatulundusmaa 60%, Mäetööstusmaa 40%</p>
<p>Liivaaugu 66801:001:0246          Seli küla, Rapla vald, Rapla maakond          Pindala 21 209 m<sup>2</sup>          Haritav maa 6486 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 1430 m<sup>2</sup>, metsamaa 8608 m<sup>2</sup>,          muu maa 4685 m<sup>2</sup>          Sihtotstarve Maatulundusmaa 100%</p>

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1	5598 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr. 2	5000 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.3	5065 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)



Krunt nr.4	5920 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.5	6340 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.6	6760 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.7	5820 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.8	7370 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.9 (Liivaaugu)	16 018 m <sup>2</sup>	Muu looduslik maa ML 100%	Maatulundusmaa M 100% (011)
Krunt nr.10 (Kasevälja)	85 730 m <sup>2</sup>	1) Looduslik haljasmaa HL 50% (~42865 m <sup>2</sup> ) 2) Tehisveekogu maa V 40% (~34292 m <sup>2</sup> ) 3) Tee ja tänava maa LT 10% (~8573 m <sup>2</sup> )	1) Üldkasutatav maa Üm 50% (017) 2) Veekogu maa V 40% (006) 3) Transpordimaa L 10% (007)

Künka 66903:002:0089  
Seli küla, Rapla vald, Rapla maakond  
Pindala 143 667 m<sup>2</sup>  
Haritav maa 17 028 m<sup>2</sup>, metsamaa 19 988 m<sup>2</sup>, muu maa 106 651 m<sup>2</sup>  
Sihtotstarve Mäetööstusmaa 60%, Maatulundusmaa 40%

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 11	7305 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr. 12	7405 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.13	9380 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)

Krunt nr.14	9420 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.15	7805 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.16	5060 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.17	5000 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.18 (Künka)	92 292 m <sup>2</sup>	1) Looduslik haljasmaa HL 40% (~36917 m <sup>2</sup> ) 2) Tehisveekogu maa V 50% (~46146 m <sup>2</sup> ) 3) Tee ja tänava maa LT 10% (~9229 m <sup>2</sup> )	1) Üldkasutatav maa Üm 40% (017) 2) Veekogu maa V 50% (006) 3) Transpordimaa L 10% (007)

Planeeringuala suuruseks on 293 288 m<sup>2</sup> (Maa-ameti andmetel seisuga 08.04.2024 Liivaaugu 21 209 m<sup>2</sup> + Kasevälja 128 412 m<sup>2</sup> + Künka 143 667 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringuga jagatakse ala:

- 15 elamukrunti (krundid 1...8 ja 11 ...17) 47 873 m<sup>2</sup> + 51 375 m<sup>2</sup> kogupindalaga 99 248 m<sup>2</sup> (~34 % planeeringualast);

- 1 maatulundusmaa krunt (krunt nr.9) pindalaga 16 018 m<sup>2</sup> (~5% planeeringualast);

- 2 segaotstarbega krunti (krundid nr.10 ja 18) 85 730 + 92 292 kogupindalaga 178 022 m<sup>2</sup>, millest ligikaudu 45% e. 79 782 m<sup>2</sup> on üldkasutatav maa, 45% e. 80 438 m<sup>2</sup> on veekogude maa ning 10% e. 17 802 on transpordimaa.

### 8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Planeeringulahenduses on soovituslikuks elamutevaheliseks kauguseks keskmiselt 30 m. Seetõttu on elamukruntide vahelistel piiridel ehituskeeluala laiust suurendatud kohati kuni 8 meetrini. Krundil nr.1 on ehituskeeluala laiuseks maantee poolsel küljel 30 m kohustusliku kõrgema kaitsehaljastuse rajamiseks võimaliku liiklushäiringu vältimise eesmärgil. Planeeritud teega külgneval piirilõigul on ehituskeeluala laiuseks 6 m. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole ette nähtud.

Kruntidel nr.4 kuni nr.8 ja nr.11 kuni 15 on Sootaguse peakraavi ehituskeeluala laiuseks veepiirist 25 m, kuid kraavi ääres paikneva rohevõrgustiku tõttu on planeeringus ehituskeeluala laiust suurendatud võimaldamaks loomade vaba liikumist.

Krundil nr.9 (Liivaaugu, maatulundusmaa) on lubatud abihoonete ehitamine põhijoonise eskiisil näidatud asukohas. Hoonestusala suuruseks on 1450 m<sup>2</sup>, mis moodustab krundi pindalast 16 018 m<sup>2</sup> ligikaudu 10%.

Krundil nr.10 (Kasevälja, üldkasutatav-, transpordi- ja veekogude maa) on lubatud abihoonete ehitamine rannaalale, põhijoonise eskiisil näidatud asukohas. Hoonestusala suuruseks on 4750 m<sup>2</sup>, mis moodustab krundi pindalast 85 730 m<sup>2</sup> ligikaudu 5%.

Krundil nr.18 (Künka, üldkasutatav-, transpordi- ja veekogude maa) on lubatud

abihoonete ehitamine rannaalale, põhijoonise eskiisil näidatud asukohas. Hoonestusala suuruseks on 2500 m<sup>2</sup>, mis moodustab krundi pindalast 92 292 m<sup>2</sup> ligikaudu 3%.

Põhijoonisel on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine, tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektides.

Detailplaneeringu koosseisus olevatel illustratiivsetel 3D joonistel näidatud elamu ja abihoone ning krundisisese tee asukohad on tinglikud.

Detailplaneeringus on arvestatud planeeritud suurkaevule 10 m laiuse hooldusala tagamisega, samuti biopuhasti 10 m laiuse kujaga. Puurkaevust 10 + 50 m ulatusega alal ei ole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

## 8.4 Krundi ehitusõigus

Planeeritud elamukruntidel nähakse ette ühe põhihoone (üksikelamu, ehitise kasutamise otstarbe kood 11101) ja 3 abihoonet (elamu abihoone, ehitise kasutamise otstarbe kood 12744) ehitamine. Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 400 m<sup>2</sup>, mis moodustab 4..8% planeeritud krundi pindalast.

Planeeritud kruntidel nr.10 ja nr.18 (üldkasutatava maa) võib ehitada rannäärsele alale kokku kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga 3 abihoonet (nt. rannamaja, katusealune puhkekoht, laste mängumaja jms.).

Planeeritud krundil nr.9 (maatulundusmaa) võib ehitada kokku kuni 100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga 2 abihoonet.

## 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine keskkonda, seetõttu on planeeringulahenduses soovituslikuks elamutevaheliseks kauguseks keskmiselt 30 m.

Hooned on lubatud ehitada viilkatusega, katusekalde vahemik 15 ja 45°, harjakõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Abihooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikäid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis, palk, krohv, kivifassaad), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Planeeringu ala paikneb tihe- ja hajaasustuse piiril. Vahetult teisel pool Keila jõge paikneb tiheasustuses ligi paarsada väikese (ligikaudu 1000...1200 m<sup>2</sup>) krundiga suvilapiirkond. Suvilad (osaliselt ümberehitatud) on erineva stiilis ja mahus. Muu lähiümbruse hoonestus on pigem traditsiooniline, suurematel kruntidel viilkatustega nii ühe- kui kahekordsed elamud ja kõrvalhooned.

Koostatavas uues Rapla valla üldplaneeringus on oluliseks märgitud piirkonnas väljakujunenud traditsioonidesse tähelepanu ja austusega suhtumist: hooneid võib kavandada analoogselt olemasolevatele, kuid võib ka luua uusi lahendusi, mis oskuslikult kombineerivad traditsioonilisi hooneid kaasaegsete lahendustega.

Elamute eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

## 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

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

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;

- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;

- piirdena võib kasutada võrk-, metall- või puitlippaeda, võib rajada koos hekiga;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

Kuna ala paikneb osaliselt roheline võrgustiku koridoris, tuleb piirdeaia rajamisel arvestada ulukite vaba liikumise võimaldamisega, seetõttu on Keila jõe ning Sootaguse peakraavi kallastel veepiiri ja kruntidele rajatava piirdeaia vahel ligikaudu vähemalt 30 m laiune vaba ala. Seetõttu on lubatud aiaga piirata krundid vaid osaliselt, v.a. krundid nr.1, nr.2, nr. 15, nr.16 ja nr.17.

## 8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga

Planeerimisalaseks alusmaterjaliks on Rapla valla üldplaneering aastani 2025, mis kehtestati 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 44. Arvesse on võetud ka koostatavas üldplaneeringus (algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92) toodud põhimõtetega.

Näitajaid võrreldakse kehtiva üldplaneeringu seletuskirja p. 5.4 Arendustegevus Rapla valla haja-asustusaladel ning koostatava üldplaneeringu seletuskirja eelnõu (seisuga 25.06.2024) punktiga 5.2.Väikeelamu maa-ala (EV) ja 5.2.2 Hajaasustusega alad.

Hinnatav näitaja	Kehtiv üldplaneering	Koostatav üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Külatüüp		Arvestada väljakujunenud külatüübiga	Planeeringulahendus ridakülana
Minimaalne lubatud uue elamumaa katastriüksuse pindala	Ehitusõigust taotleva katastriüksuse minimaalne lubatud suurus 2 ha (põhjendatud juhtudel detailplaneeringu alusel lubatud vähendada)	Vastavalt piirkonnas väljakujunenud asustustihedusele ja struktuurile	Elamumaa krundid pindalaga 5000 m <sup>2</sup> kuni ...9420 m <sup>2</sup>
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	Hoonete kõrgus määrata tulenevalt piirkonna tavast	Põhihoone-üksikelamu 9 m, kõrvalhoone 7 m
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-		1 põhihoone (elamu) ja 3 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Lubatud	Lähtuda	Arvestada	Viilkatused 15° kuni 45°

katusetüübid ja kalded	ümbritsevatest eluhoonetest, eelistada viilkatuseid. Ühe hooneteansambli ehitiste juures ühtne katusekalle	väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga	
Lubatud ehitusmaterjalid e valik	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest	Fassaadis eelistada looduslikke viimistlusmaterjale	Naturaalsed viimistlusmaterjalid – puit, kivi, krohv
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik	Vastavalt piirkonnas väljakujunenud asustustihedusele ja struktuurile	Vastavalt piirkonnas väljakujunenud asustustihedusele ja struktuurile
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Vastavalt piirkonnas väljakujunenud asustustihedusele ja struktuurile	Min 4 m
Maksimaalne ehitisealune pind elamumaal	-	Vastavalt piirkonnas väljakujunenud asustustihedusele ja struktuurile	400 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	Vastavalt piirkonnas väljakujunenud asustustihedusele ja struktuurile	4% kuni 8%
Piirdeaedade rajamine	-	Piirded soovituslikult puidust (läbipaistvus min 20%) või paekivist max kõrgusega 1,4 m, lubatud haljaspiirded	Puitpiirded, võrkpiirded, haljaspiirded kõrgusega kuni 1,5 m NB! Piirete rajamisel tagada nähtavus väljasõitudel teele, piirded peavad avanema krundi poole
Juurdepääsetavus		Juurdepääsud tagada üldjuhult olemasolevate teede kaudu	Juurdepääs vahetult 20109 Seli-Angerja teelt
Parkimine üksikelamu krundil	-		2 sõiduautot oma krundi piires
Haljastus	-		Kõrghaljastus on soovitatav

üksikelamu krundil			likvideerida vaid hoonete ohutuse tagamiseks, õuealadel on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie. Jõe kaldal on puude langetamine keelatud
Küttelahendus			Küte lokaalne
Veevarustus			Planeeritud ühine puurkaev
Olmereovee käitlus	-		Planeeritud ühine biopuhasti

## 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Olemasolev juurdepääs planeeringualale 20109 Seli-Angerja teelt, liiklussagedus 2023 aasta andmetel on 595 autot ööpäevas, lubatud sõidukiirus on 70 km/h. Senine mahasõit on karjääri keskosasse ning naaberkinnistul paiknevad Möldri teelt. Planeeringulahenduses olemasolevad mahasõidud kasutust ei leia, karjääri keskossa viiv mahasõit likvideeritakse ning Möldri teelt juurdesõitu planeeringualale ette ei ole nähtud.

Detailplaneeringus on lahendatud uus U-kujuline tee koos kahe uue mahasõiduga Seli-Angerja teelt. Liiklussagedus (500...1500 autot ööpäevas) lubab ristmike vahekauguseks 100 m. Olemasoleva Möldri tee mahasõidust planeeritud uue mahasõiduni on 130 m, planeeritud uute mahasõitude omavaheline kaugus on ligikaudu 660 m. Planeeringualalt on arvestatud alla 100 auto ööpäevas (15 majapidamist), mis omakorda jaguneb eelistatava pealesõidusuuna järgi pooleks (pooled majapidamised Künka, pooled Kasevälja -Liivaaugu poolsest otsast).

Mõlemas teeotsas on tee kõrvale lisaks planeeritud platsid liigiti kogutavate jäätmekonteinerite jaoks, sinnasamasse on võimalik parkida ka mõned sõiduaudod.

Planeeringulahendus teele eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi ette ei näe. Planeeringuala piires kavandatakse musta katttega tolmuvaaba tee, pärast tee kasutusloa saamist võetakse menetlusse hoonete ehitusloa.

Päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt vähemalt kahe parkimiskohaga.

## 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub.

## 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

### Üldist

Planeeritavad kinnistud asuvad hajaasustuses, kus puuduvad ühisveevärk- ja kanalisatsioon. Lähim alajaam (Kärneri) paikneb planeeringualast linnulennult 250 m kaugusel.

### 8.10.1 Veevarustus

Uute kruntide varustamine veega toimub rajatavast puurkaevust, mille asukoht on planeeritaval maatulundusmaa sihtotstarbega krundil nr.10. Puurkaevu teenindamiseks on planeeritud ehitada pumbamaja. Puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (14. peatukk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43. "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojektile".

Puurkaevust võetakse vett 15 üksikelamu tarbeks alla 10 m<sup>3</sup>/d ja sellest tulenevalt on sellel 10 m raadiusega hooldusala. Iga kinnistu arvestuslik veekulu on 0,4 m<sup>3</sup>/d.

Ümber puurkaevu on 60 m raadiusega ala, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

### 8.10.2 Tulekustutusvesi

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m<sup>3</sup> (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Planeeringuala varustamiseks tulekustutusveega on kasutatud korrastavasse karjääri rajatud tehisveekogu. Tehisveekogu mõlemas otsas sügavuselt sobivasse kohta on planeeritud tulekustutusvee väljavõtte, tarnetorustikuga juhitakse vesi kuivhüdrantidesse (Kasevälja poolses otsas on kaks hüdranti, Künka poolses otsas üks hüdrant). Hüdrantide ja tarnetorustiku asukoht on planeeringus valitud arvestusega, et oleks tagatud nõutavad vahemaad tulekustutusveevõtukohtast hooneni (vähemalt 30 m hooneni, suurim lubatud kaugus 200 m (hoone kaugeima sissepääsuni või rajatise kaugeima ligipääsetava punktini).

Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Käesolevas planeeringus pole see võimalik.

### 8.10.3 Kanalisatsioon

2001.a OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud "Eesti põhjavee kaitstuse kaardi" (möötkava 1:400 000) põhjal on põhjavesi planeeringualal kaitsmata ning väga kõrge reostusohtlikkuse tasemega.

Kinnistutel tekkiv reovesi on planeeritud puhastada ühises 15-le elamule sobivas biopuhastis. Biopuhastis puhastatud reovesi juhitakse Sootaguse peakraavi.

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk vastab veetarbe-vooluhulgale, arvestuslik heitvee kogus on 0,4 m<sup>3</sup>/d.

Rajatava biopuhasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määruses „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooni-ehitise kuja täpsustatud ulatus" (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

§ 5. Omapuhasti rajamise nõuded. Biopuhasti kuja on § 5. 2) järgi 5 m.

Veeseadus § 127. Heitvee ja saasteainete pinnasesse ja veekogusse juhtimise vältimine veehaarde sanitaarkaitsealal ning hooldusalal (1) Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Reovee biopuhastile tuleb tagada juurdepääs paakautoga.

### 8.10.4 Sademeveed

Oluline on sademe- ja dreenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja

parkimisaladelt. Sademevesi juhitakse kalletega hoonetest ja parkimisalalt eemale, kus see immutatakse oma krundil pinnasesse.

### 8.10.5 Soojavarustus

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 projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

### 8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Lisaks pereelamutele nähakse ette elektrivarustus ka planeeritud rannamajadesse ning tänavavalgustuse tarbeks.

### 8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringualal Seli-Angerja tee ääres paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sidekaabel.

Planeeritava kinnistu omanikel on võimalus liituda ka AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

### 8.10.8 Trasside kaitsevööndid

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

**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 tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

## 8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi.

## 8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

### 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjkti kaitsevööndis. 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 keskkonnakaitsealased abinõud:

- endise kruusakarjääri korrastamine varasemalt koostatud projekti alusel;
- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine ühises biopuhastis;
- ühise puurkaevurajamine, sellele hooldusala tagamine;
- torustikud ning elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist (v.a. karjääri korrastamisega sotud tööd);
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitseõuetest.

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

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

Rohekoridoride alale ehitades peab jääma katkematu vähemalt 25 m laiune olemasoleva haljastusega riba loomade vaba liikumise tagamiseks. Aeda võib kombineerida koos hekiga.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus..

### 8.12.2 Haljastus ja heakord

Ala, kuhu on planeeritud uued elamukrundid, on endine põllu- ja heinamaa kruusakarjääri ümbruses, mis on aastaid olnud kasutuseta ning osaliselt võsastunud, on

ka kõrgemaid puudegrupe.

Karjääri korrastamise projekt on aluseks käesolevale detailplaneeringu eskiisile.

Mõnevõrra muudab planeeringulahendus olemasolevad projekti, kahe eraldiasetseva väiksema liivaranna asemel on üks suurem, muudetud on vähesel määral veekogu väiksemaks ja istutusala asukohta. Korrastustööde käigus võib veelgi tekkida olukordi, kus projekt- ja planeeringulahendus muudetakse sobivamaks.

Detailplaneeringu järgselt säilib võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid. Karjääri korrastamisel tuleb töövõtjal ja arendajatel teha koostööd vätimaks hilisemaid ümberistutusi ja pinnasetoid.

Olemasolevat haljastust likvideeritakse teede ja platside alt, planeeritud hoonete lähiümbrusest, maaküttetorustiku paiknemisaladelt. Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse või kärbitakse puud arvestades nähtavusega liiklusohutuse tagamiseks. Uushaljastust võib istutatada lisaks kinnistu külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes. Krundil nr. 1, mis paikneb maanteede kõige lähemal, on tepoolsel küljel säiluva või rajatava kaitsehaljastuse ala vätimaks maanteest tulenevat häiringut.

Üldkasutataval maal tehiseveekogu ümbruses heakorrastatakse kogu ala, säilitatakse olemasolevat ja istutatakse uus haljastus. Ümber veekogu on planeeritud jalutusrada, mille äärde võib paigaldada istepinke ning väljõusaali vahendeid. Veekogu läänekaldale on planeeritud liivaga kaetud rannariba. Vabale alale (väljaspool puurkaevu hooldusala) krundil nr.10 või veekogu rannaalale rajatakse laste mänguväljak.

Veekogu rannaalale paigaldatakse ujumissild, veekogu madalam ala piiratakse soovitatavalt väikelastele sobivaks ujumiskohaks. Sobivad asukohad leitakse pärast karjääri korrastustööde lõppemist.

### 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 köögi- ja sööklajajäätmed ning vanapaber. Alale on planeeritud kaks platsi, kuhu paigaldatakse konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

### 8.12.4 Vertikaalplaneering

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede 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 30 ... 50 cm kõrgem pind.

### 8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

### 8.14 Maastikuilme

Detailplaneeringu elluviimisel muutub ala maastikuilme olulisel määral paremaks.

Endise kruusakarjääri asemele on projekteeritud suur tehisveekogu, mille kallastele on planeeritud heakorrastatud puhkeala. Enamus elamukruntidest on planeeritud maanteest kaugemale kaarena tehisjärve, Keila jõe ja Sootaguse peakraavi vahele. Elamukruntide suurused jäävad vahemikku 5000 m<sup>2</sup> kuni 9420 m<sup>2</sup>, mis võimaldab suurel osal krundi pinnast säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust või rajada uushaljastust. Kruntidel, mis piirnevad rohevõrgustiku koridoriga, ei rajata piirdeaeda kogu krundi ulatuses vaid ainult osaliselt, et säiliks loomade vaba liikumisvõimalus.

## 8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

### 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 tule levikut. [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.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui:

- 400 m<sup>2</sup> TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m<sup>2</sup> TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

5. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab: 1) tule levik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetrit; 2) tule levik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

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

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

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; abihooned 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.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m<sup>3</sup> (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Planeeringuala varustamiseks tulekustutusveega on kasutatud korrastatavasse karjääri rajatud tehisveekogu. Tehisveekogu mõlemas otsas sügavuselt sobivamasse kohta on planeeritud tulekustutusvee väljavõtte, tarnetorustikuga juhitakse vesi kuivhüdrantidesse (Kasevälja poolses otsas on kaks hüdranti, Künka poolses otsas üks hüdrant). Hüdrantide ja tarnetorustiku asukoht on planeeringus valitud arvestusega, et oleks tagatud nõutavad vahemaad tulekustutusveevõtukohtast hooneni (vähemalt 30 m hooneni, suurim lubatud kaugus 200 m (hoone kaugeima sissepääsuni või rajatise kaugeima ligipääsetava punktini).

Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitised võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjoonelisel. Käesolevas planeeringus pole see võimalik.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukohtade kaugus hoonetest mööda päästetehnikaga sõidetavat teed.

Veevõtukohtade tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

## 8.16 Servituutide seadmise vajadus

Planeeringuala kuulub kahele omanikule: Liivaaugu ja Kasevälja ühele, Künka teisele omanikule. Planeeringulahenduses lepitati kokku, et puurkaev kõikide majapidamiste tarbeks paikneb Kasevälja-Liivaaugu omanikule kuuluval maal (krundid nr.1 kuni nr.10), reoveepuhasti Künka omanikule kuuluval maal (krundid nr.11 kuni nr.18). Tulekustutusveevõtukohtade koos tarnetorustiku ja kuivhüdrantidega paiknevad kummagi omaniku maal.

Krundile nr.10, kuhu on planeeritud puurkaev ja veetorustik, tuleks seada servituut kõikide elamukruntide veevarustuse tagamiseks. Krundile nr.18, kuhu on planeeritud reoveepuhasti, tuleks seada servituut kõikide elamukruntide reovee puhastamise tagamiseks.

Kruntidele nr.10 ja nr.18, kus paiknevad elektri- ja sidekaablid, tuleb seada servituudid võrguvaldajate kasuks.

## 8.17 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;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- õuealale piirdeaedade rajamine;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

## 8.18 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 ehitistega 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 koheselt.

## 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 tehnovõrkude 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-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõud“;
- tulekustutusvee saamise lahenduse 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“ § 6 Veevõtukohta kaugus ehitistest ja asukoht alapunktist (5.1).

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m.;

- elamute projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme 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).

## 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 kinnistumisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringuala piires kavandatakse musta kattega tolmuvara tee. Rapla vallavalitsus seab tingimuseks, et alles pärast tee kasutusloa saamist võetakse menetlusse hoonete ehitusloa;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.