



Mereno Ehitus OÜ

Võsa tn 33-16

79514 Rapla

Rapla vald, Raplamaa

merenoehitus@gmail.com

Äriregistri kood 12783480

MTR EEP004179

**DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Rapla Vallavalitsus

Tallinna mnt 14

Rapla 79513

rapla@rapla.ee

HUVITATUD ISIK:

3D Infra OÜ

info@3dinfra.ee

mob:+3725032521

address: Tallinna mnt 3B

Rapla 79515, Rapla vald, Raplamaa

OBJEKT:

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

**TÖÖ NR:
PLAN ID:**

**DP23001
99914**

PROJEKTIJUHT:

**Taavi Tuisk
518 8987**

VASRUTAV SPETSIALIST:

**Piret Kivi
53324348**

Juuli 2023

SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
3. Olemasolev olukorra kirjeldus.....	6
3.1 Situatsiooniskeem ja planeeritava ala asend keskkonnas.....	6
3.2 Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	7
3.3 Rapla valla üldplaneering ja varem kehtestatud detailplaneeringud.....	8
3.4 Keskkonnamõju strateegiline hindamine.....	9
3.5 Alusdokumendid.....	9
4. Kavandatav tegevus	9-14
4.1 Üldosa.....	9
4.2 Planeerimisettepanek /planeeringulahenduse põhjendus	9
4.2.1 Planeeringuala tehnilised näitajad	9
4.2.2 Nõuded hoonestusalale	10
4.2.3 Kruntide ehitusõigus.....	10-12
4.2.4 Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.2.5 Rajatiste ehitus-ja kujundusnõuded	12
4.2.6 Liikluskorraldus ja parkimine	13
4.2.7 Piirangud ja servituudid.....	13
4.2.8 Maaparandussüsteemi käsitlev osa	13
4.3 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	14
4.3.1 Üldist	14
4.3.2 Veevarustuse välisvõrk.....	14
4.3.3 Kanalisatsiooni välisvõrk.....	14
4.3.4 Sademeteveed	14
4.3.5 Elektrivarustus.....	15
4.3.6 Side.....	15
4.3.7 Soojavarustus.....	15
4.3.8 Trasside kaitsevööndid.....	15
4.4 Keskkonnakaitsemeetmed.....	16
4.4.1 Keskkonnakaitse abinõud.....	16
4.4.2 Haljastus ja heakord.....	16
4.4.3 Jäätmemajandus	17
4.4.4 Vertikaalplaneering.....	17

4.5	Inimeste heaolu ja tervis.....	17
4.5.1	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
4.5.2	Maastikuilme.....	18
4.6	Tuleohutuse abinõud.....	18
4.6.1	Tuleohutusele esitatavad nõuded/ Alus- ja normdokumendid	18
4.6.2	Tule leviku takistamiseks vajalikud meetmed planeerinalal	18
4.6.3	Tuletõrje veevarustus.....	19
4.7	Piirangute ja servituutide seadmise vajadus	20
4.8	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	20
4.9	Nõuded ehitusprojektidele	20
4.10	Detailplaneeringu elluviimine.....	20
4.11	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks	21

5. Detailplaneeringu joonised:

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

Detailplaneeringu koostamise alused.

- * Rapla vallale laekunud 3D INFRA OÜ taotlus algatada detailplaneering Koguduse ja Saula detailplaneeringu muutmiseks (kehtestatud: 26. märtsi 2009 Rapla Vallavolikogus otsusega nr 21), taotlusele on lisatud eskiisjoonis muudatusettepanekuga.
- * Rapla Vallavolikogu otsus nr 50 (26. augustil 2021 a "Algatada Uuskülas Koguduse ja Saula detailplaneeringu muutmiseks Saula detailplaneering".
- * Rapla valla üldplaneering – kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6
- * Huvitatud isiku ja Rapla Vallavalitsuse vahel sõlmitud haldusleping.
- * Planeerimisseadus (vastu võetud 26.01.2015).
- * Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013).
- * Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003), nüustikud ja juhised (2020).
- * Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- * Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“.
- * Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“.
- * Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: "Tuletõrje veevarustus“.
- * Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- * Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid“.
- * Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine" (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine).
- * Eesti Standard EVS 894:2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- * Eesti Standard EVS 921:2014 "Veevarustuse välisvõrk“.
- * Eesti Standard EVS 848:2013 "Väliskanalisatsioonivõrk“.
- * Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Geoalus OÜ (reg.kood:16552517, EEG00533 – grooloogilised ja geodeetilised uurimistööd) poolt 14.04.2023 koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr. 23-G282).

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

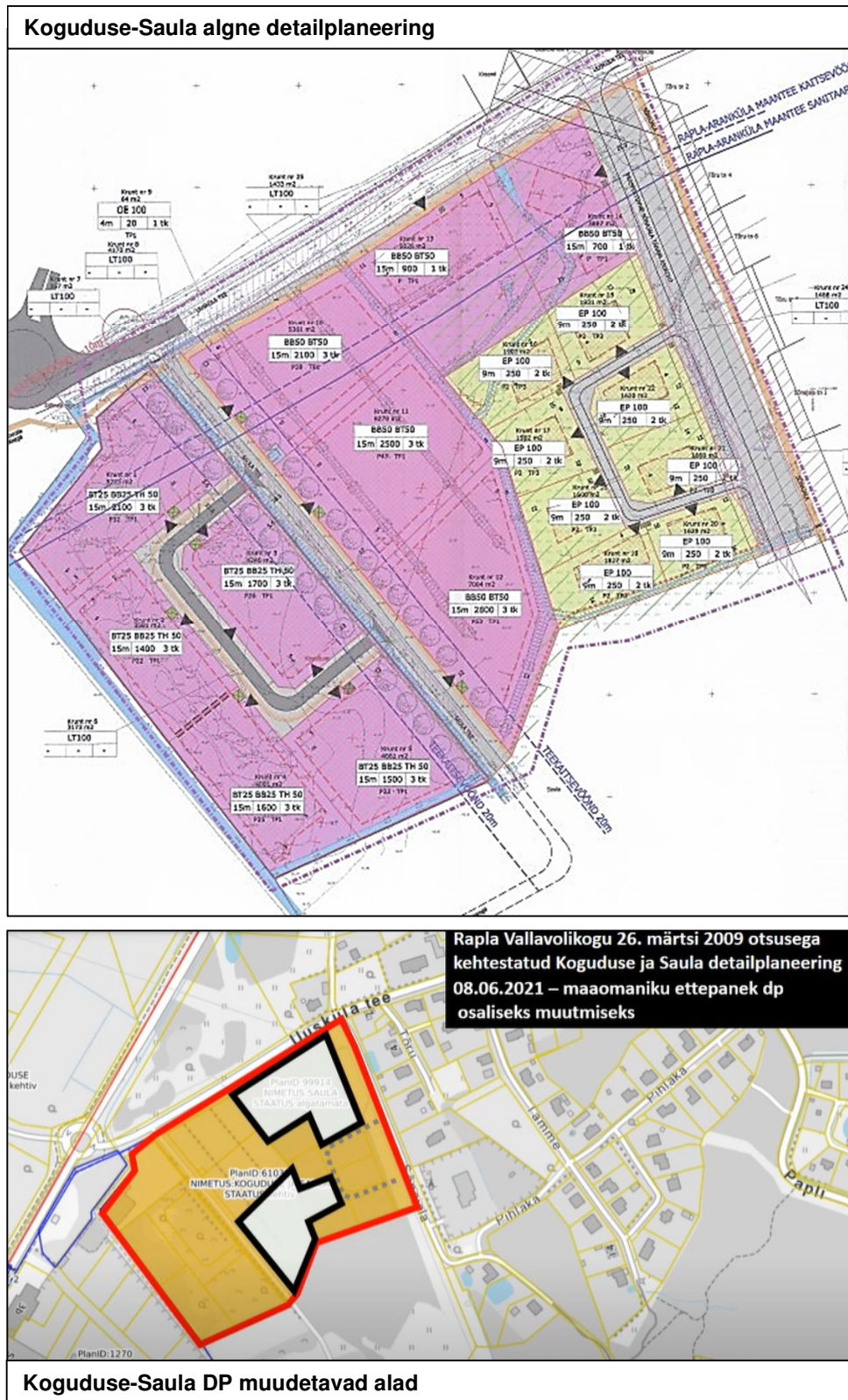
1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Saula detailplaneeringu eesmärgiks on Rapla vallas, Uuskülas paikneva kehtiva Koguduse ja Saula detailplaneeringu (kehtestatud : 26. märtsil 2009 a) osaline muutmine, millega moodustatakse kehtiva detailplaneeringujärgse ärimaade asemel täiendavaid väike-elamu krunte ja rajatakse vajalik hoonestust teenindav infrastruktuur ning haljastus.

2009 aastast kehtiva Koguduse ja Saula detailplaneeringu eesmärgiks oli luua tingimused 8 pereelamu, 5 ärihoone ning 5 äri- ja tootmishoone ehitamiseks ca 10 ha suurusel planeeringualal. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud planeeringujärgsete kruntide moodustamise ja pere-elamute rajamise osas. Ärihoonet on püstitama asunud vaid Pauna tn 2 maaüksusel (katastritunnus 66904:001:0241) ja ettevalmistusi tehakse Pauna tänava väljaehitamiseks.

Tõenäoliselt ei ole eeldatud arenguperspektiivi ülejäänud äriliseks ega tööstuslikuks arendustegevuseks kavandatud kruntidel, sest Rapla linna kasvueeldused ei ole olnud ootuspärased. Nimetatud põhjusel ei ole leidnud rakendust ka teiste varasemate erinevate detailplaneeringutega kõikjale Rapla linnas ja selle lähiümbruses rohkelt kavandatud äri-, teenindus- ja kaubanduspinnad.

Tuginedes eelpool toodud põhjendusele on mõistlik osad Koguduse ja Saula detailplaneeringuga kavandatud äri ja tootmismaa krundid (planeeriuuala kirdeosas) ümber planeerida väike-elamu kruntideks - algatatud Saula detailplaneeringuga.



2. Olemasolev olukorra kirjeldus.

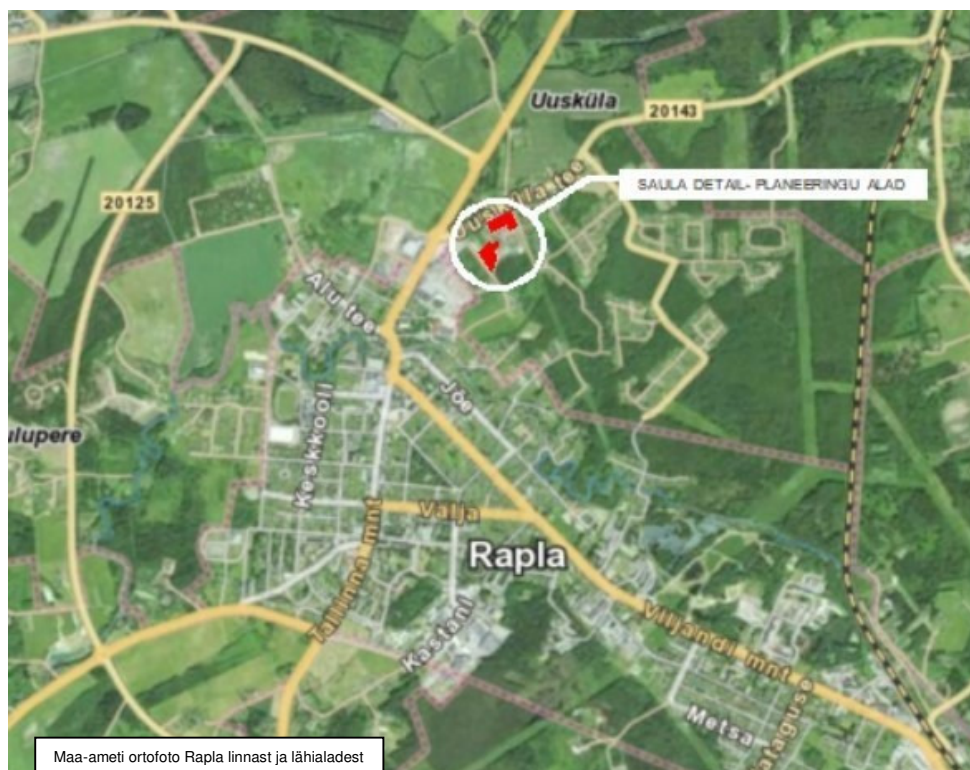
Planeeritav ala asub Uuskülas, Rapla linna ja Uusküla piiril, Rapla linna keskusest põhja kirde suunal. Planeeritava ala vahetus läheduse, Uusküla poolses osas, paiknevad rohke haljastusega väike-elamud. Rapla linna poolsesse lähinaabrusesse jäävad suured kauplused (näit. ESPAK), samuti väikeettevõtted ja ärid. Maapind on tasane ja suhteliselt madal. Saula detailplaneeringuga kavandatavate alade vahetus läheduses paikneva Kasetuka elamualale on välja ehitatud juurdepääsuteed ja vajalikud tehnovõrgud (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, samuti tuletõrjevõetõu jaoks hüdrantkaev ning elektrivõrgu kaablid ning liitumispunktid.

3.1 Situatsiooniskeem ja planeeritava ala asend keskkonnas.

Saula detailplaneeringu ala haljastuse moodustavad üksikud suuremad puud, osaliselt on territoorium kaetud lepavõsaga, osaliselt loodusliku heinamaaga. Planeeringuala põhjasuunal kulgeb Rapla Aranküla asfaltkattega riigitee nr. 20143 (kohaliku nimetusega – Uusküla tee). Osaliselt on valmis ehitatud Koguduse ja Saula planeeringuala kaheks jagav keskne mustkatteta Saula tee ning Rapla Aranküla teega ristuv Sõnajala tee. Saula teed ning Sõnajala teed ühendavad rajatud Kastukatänav ning Saula detailplaneeringuga kavandatav, praegu rajatav Sõnajala põiktänav.

Pea-aegu täielikult on hoonestatud Koguduse-Saula detailplaneeringuga kavandatud väike-elamu krundid ja välja on ehitatud nendeni viiv juurdepääsutee Kasetuka tänav.

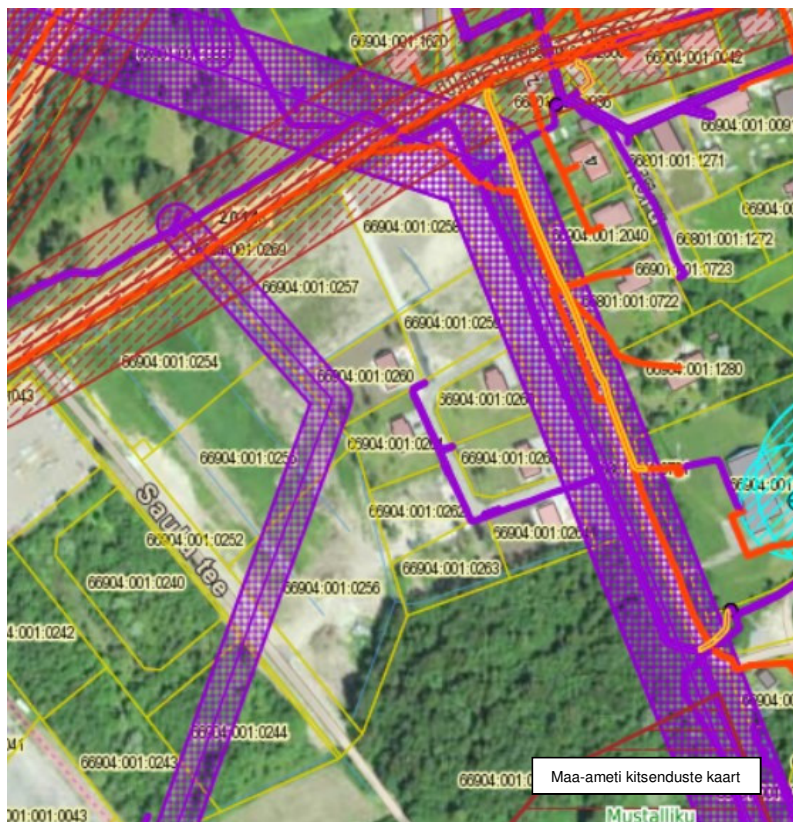
Planeeritavate alade vahetus läheduses, Uusküla ja Rapla piirist kirdesuunal, paikneb Uusküla üksikelamute rajoon, kus hoonestus on küllalt erinäoline, ehitused erinevad nii arhitektuurselt väljendusvormilt kui ka suuruselt. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad.



3.2 Kehtivad piirangud ja kitsendused.

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised kitsendused:

- Rapla-Aranküla tee teekaitsevöönd (30m) ja ehituskeeluvöönd (10m), Maantee ehituskeelu vööndisse jääb planeeritud, ent väljaehitamata, Rapla – Uusküla kergliiklustee. Teekaitsevööndis paiknevad ka Rapla ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni survetrassid (kitsendus 2.5m torustiku teljjoonest), sidekaabel (1m teljjoonest) ning tänavavalgustuskaabel (koos tänavavalgustuslampidega -1m).
 - Piki Sõnajala teed kulgeb 35-110 kV pingega elektriliin, mille kaitsevööndi ulatuseks on 25m ning mis osaliselt ulatub ka planeeritavale alale (ca 5.5m ulatuses). Sõnajala põik nr.1 krundil osaliselt kuni 20m ulatuses, mistõttu krundi hoonestusala on oluliselt kärbitud)
 - Sõnajala tee äärde märgitud vee ja sidekaabli kehtivad järgmised kitsendused: sidekaabli - 1m kaabli või rajatise seinast.
 - elektrikaabli kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1m;
 - sidekaabli kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m.
 - Saula tänaval ääres paiknevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, samuti kuni 2m torustiku teljest, elektrikaablinil – 1m kaabli teljest.
- Tervet planeeringuala kattev (500m raadius) tulekustutusvee hüdrant paikneb Kasetuka tänaval, teine tulekustutusvee hüdrant paikneb Saula teel, vahetus läheduses Saula põiktänavaga ristmikuga. Hüdrandid ei ole Maa-ameti kaardirekenduses kitsendudtekaardile märgitud.



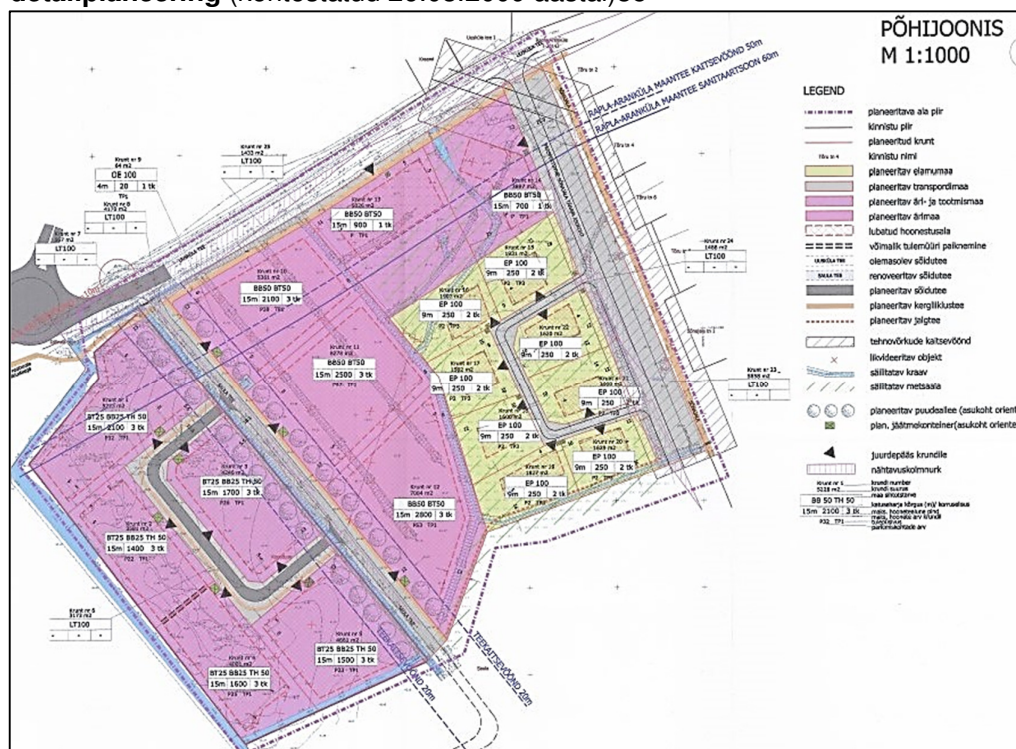
2.3 Rapla valla üldplaneering ja varem kehtestatud detailplaneeringud.

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

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

Seega on käesoleva Saula detailplaneeringuga kavandatud on üldplaneeringuga kooskõlas ja suunatud üldplaneeringu elluviimisele.

Algatatud Saula detailplaneeringu alal kehtib praegu veel Koguduse ja Saula detailplaneering (kehtestatud 26.03.2009 aastal)35



Kehtiva Koguduse-Saula detailplaneeringu kohaselt on Saula detailplaneeringuala kavandatud maakasutus lääneosas tootmismaa, põhjaosas kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning idaosas pere- ja ridaelamumaa.

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

Pärast elamumaa osakaalu suurendamist - ei vasta kolme maaüksusele kavandatavad elamumaa sihtotstarbed üldplaneeringus toodud juhtotstarbele. Nimetatud kolm maaüksust moodustavad aga ca 25% kogu Koguduse ja Saula planeeringuala pindalast.

Üldplaneeringuga seatud tingimuste kohaselt peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve säilima vähemalt 75% ulatuses uuesti planeeritavast alast. Säilitades Koguduse ja Saula detailplaneeringu alal 75 % ulatuses äri ja tootmispindade kruntide sihtotstarbe tagatakse käesoleva Saula detailplaneeringuga Rapla üldplaneeringu põhilahenduse järgimine.

2.4 Keskonnamõju strateegiline hindamine.

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

2.5 Alusdokumendid.

- Saula detailplaneeringu algatamisotsus nr. 50 Rapla Vallavolikogus 26.08.2021
- Saula detailplaneeringu ala topo-geodeetiline alusplaan – teostatud Geoalus OÜ Poolt 12.08.2022 (aadresss: Mündi 16, Pärnu linn, Pärnumaa); registrikood:16552517, EEG000533.
- Koostööleping Rapla Vallavalitsusega

4. Kavandatav tegevus.

4.1 Üldosa.

Huvitatud isiku, 3D Infra, sooviks on osaliselt ümber kavandada ja anda uus sihtotstarve (väikeelamu maa) osale Koguduse-Saula detailplaneeringuga kavandatud ärilise sihtotstarbega katastriüksustele ning määrata uutele moodustatavatele väike-elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib endise ja praegu koostatava üldplaneeringu põhimõtteid.

4.2 Planeerimisettepanek /planeeringulahenduse põhjendus.

Käesoleva Saula detailplaneeringuga muudetakse Koguduse ja Saula detailplaneeringut (kehtestatud 2009 aastal). Kolme suure ärimaa kinnistu asemele ja kahe elamumaa kinnistu ümberkujundamisel kavandatakse nüüd 13 väike-elamumaa krunti, samuti kavandatakse neile juurdepääsuteed ja vajalik teenindav tehnoloogiline taristu (vesi, kanal, elekter). Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja teenindava taristu üldpõhimõtted, neid tingimusi on võimalik arendustegevuse käigus ehitusprojektidega täpsustada ja konkretiseerida.

4.2.1 Planeeringuala tehnilised näitajad.

Saula detailplaneering moodustub 2 planeeringualast:

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Nõuded hoonestusalale.

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

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest (seega on tulekaitsekuja laiuseks 8m).

Privaatsuse suurendamiseks on mõnele kruntidele määratud erineva laiusega ehituskeelualad, kuid mitte väiksemad kui 4 m planeeritavate kruntide omavahelisest piirist. Tänavapoolsest kinnistupiirist on ehitusala määratud min 5 m kuni 6 m kaugusele - nii on võimalik väikeautodel parkida hoone fassadi vahetus läheduses.

Kohustuslikku ehitusjoont ei kavandata.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning illustratiivselt hoonete võimalik paiknemine. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamute, majapidamisabihoonete ja sissesõiduteede asukohad on tinglikud, nende täpsed asukohad määratakse iga üksikelamu ehitusprojektiga.

4.2.3 Kruntide ehitusõigus.

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi Kasutamise otstarve ja osakaalu % detailpaneelringu ja maakatastri järgi	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max Ehitus-alune pind	Täis-ehitatus %
Krunt nr. 1 Kasetuka tn 2	EE 100% E 100%	1638 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	15.2%
Krunt nr. 2 Sõnajala põik 2	EE 100% E 100%	1215 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	20.6%
Krunt nr. 3 Sünajala põik 1	EE 100% E 100%	1378 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	18.1%
Krunt nr. 4 Sõnajala põik 3	EE 100% E 100%	1393 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	17.9%

Krunt nr. 5 Sõnajala põik 5	EE 100% E 100%	1397 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	17.9%
Krunt nr. 6 Sõnajala põik 6	EE 100% E 100%	1290 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	19.4%
Krunt nr. 7 Sõnajala põik 4	EE 100% E 100%	1203 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	20.7%
Krunt nr. 8 Saula põik 5	EE 100% E 100%	1330 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	18.8%
Krunt nr. 9 Saula põik 3	EE 100% E 100%	1300 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	20.6%
Krunt nr. 10 Saula põik 1	EE 100% E 100%	1302 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	19.2%
Krunt nr. 11 Saula põik 2	EE 100% E 100%	1393 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	17.9%
Krunt nr. 12 Saula põik 4	EE 100% E 100%	1200 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	20.8%
Krunt nr. 13 Kasetuka tn 8	EE 100% E 100%	1228 m ²	1 põhihoone - 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet – 12744 elamu kõrvalhoone	250 m ²	20.4%
Krunt nr. 14 Saula põiktänav	LL 100% L 100%	927 m ²			

Krunn nr. 15 Sünajala põik-tänav Kastuka põik-tänav Sünajala põik-tänav jalakäiate teed	LL 100% L 100%	1331 m ²	
---	-------------------	---------------------	--

4.2.4 Arhitektuurinõuded ehitistele.

Detailplaneeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada planeeritud elumumaa kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta. Lubatud krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 21%.

Kuna krundid on piisavalt suured, on lubatud ehitada üks põhihoone (elamu) ning kuni 2 majandus/abihoonet (garaaž, saunamaja, kuur, vms). Kõrvalhoonete arhitektuur peab sobituma põhihoonega.

Hoonete projekteerimiseks on detailplaneeringuga määratud nõue, et kasutataks antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis / krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Elamud on lubatud ehitada lame- või viilkatusega, hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt 0°...45°. Samatüüpse katuseharja ja arhitektuurse stiiliga hooned peaksid moodustama ühtse tervikliku hooneteansambli.

Katuseharja kõrgus maapinnast maksimaalselt 9,0 m. Abihoonel on lubatud katusekalle ehitada 1- korruselistena, maksimaalne harjakõrgusega maapinnast kuni 7,0 m.

Kõrvuti asetesevate hoonete puhul tuleb vältida katusekallete erinevusi või suurt kallete vahelduvust. Lubatud on kuni 2- korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.

4.2.5 Rajatiste ehitus-ja kujundusnõuded.

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelumumaadele piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevalt:

- läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1 m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine, kuid mitte kõrgemad, kui 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänavale poole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

4.2.6 Liikluskorraldus ja parkimine.

Planeeringualal on osaliselt väljaehitatud teed ja toimiv liikluskorraldus. Juurdepääsud Rapla-Aranküla (Uusküla) teega ristuvatelt on Sõnajala ja Saula teelt. Väljaehitamisel on Saula põiktänav, mis tagab nn "ringliikluse" ümber planeeritavate alade ja otseühenduse läbi Kasetuka tänava Saula tee ja Sõnajala tee vahel. Esimese planeeringuala kruntidele juurdepääsuks on kavandatud paralleelselt Uusküla teega nn Sõnajala põiktänav. Uusküla tee ja Kasetuka tänavaid ühendab jalakäijatele kavandatud kergliiklustee.

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

Juurdepääsud sõiduteedelt üksikelamukruntideni täpsustatakse hoonete ehitus-projektides. 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. Kõikidel kruntidel korraldatakse parkimine krundisiseselt. Üksikelamumaa kinnistule on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone ehitusprojekti. Krundisisesete teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

Juurdepääsud tänavalt elamukinnistutele ehitab iga kinnistu omanik vastavalt kinnistu projektile.

4.2.7 Piirangud ja servituudid.

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

4.2.8 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.

Planeeringuala kuulub nn Rapla valla Uusküla vooluveekogude võrgustikku (EHK kood 8788), kus paiknevad üksikud madalad kraavid (2-4 m laiad). Kraavidesüsteem säilitatakse või asendatakse drenaažidesüsteemiga, vajadusel rajatakse kavandatud teede alla truubid.

4.3 Tehnovõrgud ja –rajatised.

4.3.1 Üldist.

Saula detailplaneeringuga haaratud alad on ümbritsetud erinevate tehnovõrkude ja rajatistega. Piki Uusküla teed kulgevad Rapla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni survetrassid. Olemasolevalt on Saula vana planeeringul välja ehitatud elektri liitumiskilbid, tänavavalgustus, isevoolsed ühisveetorustikud ja ühiskanalisatsioon. Nendest olemasolevatest liitumispunktidest saab edasi ehitada uute kinnistutele vajalikud trassid ja liitumispunktid.

4.3.2 Veevarustus.

Saula olemasolevatele kinnistutele on varasemalt välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühisveevarustuse torustikud ja liitumispunktid kinnistute juurde, ekr koodiga 221376941, tööde projekteerija Watercom OÜ, töö nr VK-09-21.

Uutele kinnistutele Saula põik 2, 3, 4, 5 ja Kasetuka 2, 4 on samuti antud lahendusega liitumispunktid välja ehitatud. Uutele kinnistutele Sõnajala põik 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 tuleb rajada uus ühisveetorustik. Planeeritava uue kinnistu Kasetuka põik (kinnistu nr 15) sees on

varasema töö käigus välja ehitatud liitumispunkt (ehk valmidus), kust saab jätkata trasse uute kruntide jaoks.

Uued veetorustiku trassid tuleb lahendada eraldi projektiga ja ehitusloaga - vastavat pädevust omava ettevõtte või isiku poolt. Rapla Vesi AS on väljastanud trasside projekteerimiseks tehnilised tingimused, mis kehtisid kuni 2.09.2022. Enne uute trasside projekteerimist tuleb taodelda omanikul uued tehnilised tingimused.

4.3.3 Kanalisatsiooni välisvõrk.

Saula detailplaneeringuala olemasolevatele Kasetuka tn kinnistutele on varasemalt välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsiooni torustikud ja liitumispunktid kinnistute juurde, ehr koodiga 221376941, tööde projekteerija Watercom OÜ, töö nr VK-09-21. Uutele kinnistutele Saula põik 2, 3, 4, 5 ja Kasetuka 2, 4 on samuti antud lahendusega liitumispunktid välja ehitatud. Uutele kinnistutele Sõnajala põik 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 tuleb rajada uus ühisveetorustik. Planeeritava uue kinnistu Kasetuka põik (kinnistu nr 15) sees on varasema töö käigus välja ehitatud liitumispunkt (ehk valmidus), kust saab jätkata trasse uute kruntide jaoks.

Uued kanalisatsioonitorustiku trassid tuleb lahendada eraldi projektiga ja ehitusloaga vastavat pädevust omava ettevõtte või isiku poolt. Rapla Vesi AS on väljastanud trasside projekteerimiseks tehnilised tingimused, mis kehtisid kuni 2.09.2022. Enne projekteerimist tuleb taodelda omanikul uued tehnilised tingimused

4.3.4 Sademeteveed.

Sademeveed lahendatakse planeeringu siseselt pinnase kalletega, keelatud on juhtida sadamevett planeeringualast väljapoole. Varasema Saula planeeringuga on säilitatud äärealadel olevad kuivenduskraavid, kuhu suunas saab planeerida sade- ja pinnaveed. Kinnistute sissesõiduteedelt juhitakse sademeveed teeäärsetele aladele ja immutatakse vajadusel pinnasesse. Hoonete vihmaveed kogutakse vihmaveerenidega kokku, juhitakse torudega maapinnani ja immutatakse pinnasesse. Keelatud on juhtida sade- ja pinnaveed ühiskanalisatsiooni.

4.3.5 Elektrivarustus.

Saula olemasolevatele kinnistutele on varasemalt Elektrilevi poolt välja ehitatud liitumiskilbid. Uute kinnistute liitumiskilpide ehituse tellib arendaja Elektrilevilt, mille ehitamine tehakse ampripõhiselt.

4.3.6 Side.

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

4.3.7 Soojavarustus.

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

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

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

4.3.8 Trasside kaitsevööndid.

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

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

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- (2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 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 on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

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

4.4 Keskkonnakaitsetised ettepanekud.

4.4.1. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritaval alal ei paikne kaitsealuseid ega kitsendusi vajavaid objekte, millele kavandatud tegevus negatiivset mõju avaldaks. Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte.

Saula detailplaneeringus kavandatud elamute ja nende abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsetised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;

- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonna- tingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus. Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonis.

4.4.2 Haljastus ja heakord.

Detailplaneeringu ala on osaliselt kaetud lehtpuumetsaga, osaliselt rohumaaga. Kruntide suurus võimaldab säilitada suure osa olemasolevast kõrghaljastusest, arvestuse aluseks võiks olla, et iga krundi 300 m² kohta jääb kasvama üks kõrgem puu.

Suurema liiklusega Uuskülla viiva (Rapla-Aranküla) riigitee ja Sõnajala tee poolese külge on planeeritavatele kruntidele ette nähtud rajada tihedam kaitsehaljastuse võõnd.

Kaitsehaljastuse peaksid moodustama kuni 2,5 m kõrgune lehtpõõsastest või elupuuhekk.

Elamukruntidel likvideeritakse haljastus hoone, teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest. Teede lähiümbrusest ja hoovist väljasõitudel likvideeritakse puud arvestades liiklusohutusega. Uushaljastust on ette nähtud kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes. Uushaljastuse rajamisel arvestada ka ohutusega krundilt väljasõidul.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada uushaljastust, arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning neile määratud servituutidega;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik

4.4.3 Jäätmemajandus.

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

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid.

Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse.

Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

Orgaaniliste jäätmete kogumiseks paigaldatakse või ehitatakse igale kinnistule

kompostrid. Kompostrite asukohad lahendatakse hoonestusprojektide mahus kokkuleppel Rapla vallavalitsusega.

4.4.4 Vertikaalplaneering.

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga (väga kerge kaldega Uuskülast ja Rapla piirist lõuna pool kulgeva Vigala jõe poole), mistõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine). Planeeritava ala absoluutkõrgus on vahemikus 62.62 - 62.48. Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamute ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitatav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast vähemalt 30 cm kõrgem pind.

4.5 Inimeste heaolu ja tervis.

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele

4.5.1 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

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

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

4.5.2 Maastikuilme.

Planeeringuga kavandatu vastab koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu põhimõtetele. Käesoleva etailplaneeringu lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Elamukrundid on pindalaga 1203 m² kuni 1638 m². Suurim lubatud ehitusalune pind 250 m², ehitisealune pindala jääb vahemikku 15.2 kuni 20.8 % kinnistu pindalast.

Lubatud on ehitada elamu koos kahe kõrvalhoonega. Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida väljakujunenud Kasetuka tänava ääres olevat hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri.

Teede ääres säilitatakse või rajatakse müratõkke- ja kaitsehaljastus võimaldamaks elamukruntidele privaatsust ning suurendamaks ala looduslähedast miljööd.

4.6 Tuleohutuse abinõud.

4.6.1 Tuleohutusele esitatavad nõuded/ alus ja normdokumendid.

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada järgmiste nõuetega:

- Siseministri 30.03.2017 määrusega 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 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

4.6.2 Tule leviku takistamiseks vajalikud meetmed planeeringualal.

- Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.
- Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]
- Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
- Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks ooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

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

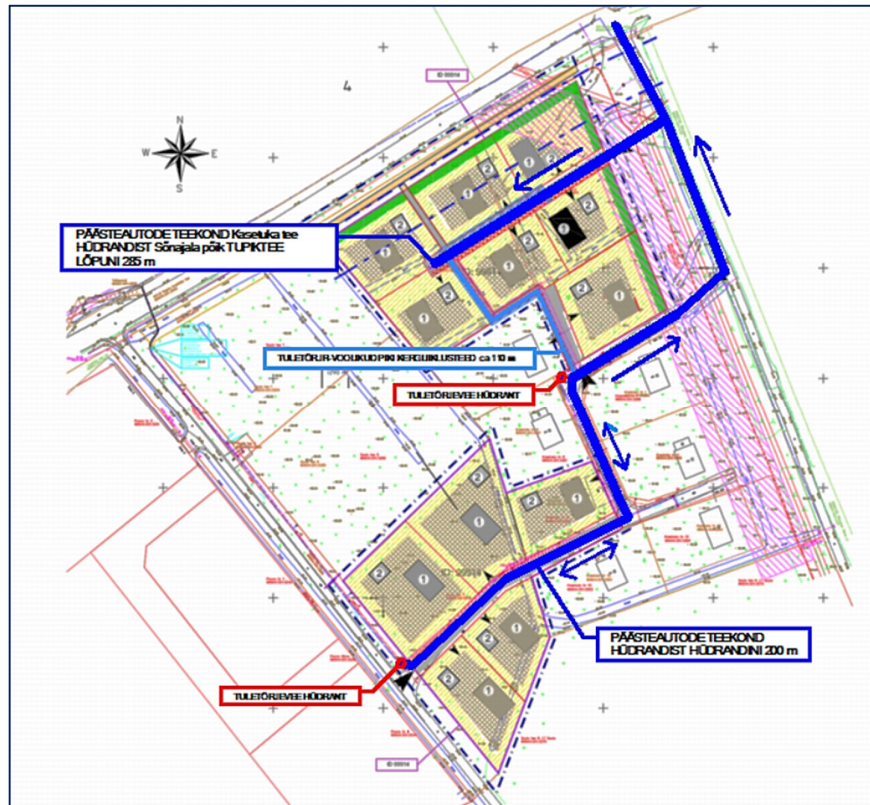
Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Eelpool on toodud üldised nõuded, kuna käesolevas planeeringus on lubatud hoonestuse kaugus arvestades kruntide suurust krundi piirist 4 m, siis naaberkinnistute hoonete vahe on nõutud minimaalne 8 m.

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; kõrvalhooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

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

4.6.3 Tuletõrje veevarustus.



Planeeritavate I

kasutusviisiga hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 400 meetri kaugusel.

Joonisele DP-4 (tehnovõrkude joonis) on kantud veevõtukohtade (olemasolevate hüdrantide) kaugused (200 -300 m) ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Tuletõrjevee hüdrandid paiknevad Kasetuka ja Kastuka põiktänavade ristmiku ning Saula tee ja Saula põiktänavade ristmiku vahetus läheduses.

4.7 Piirangute ja servituutide seadmise vajadus.

Servituutide ja muude piirangute seadmise vajadus puudub.

4.8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus).

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitis ei 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 puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

4.9 Nõuded ehitusprojektidele.

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis Kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja 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 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“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga)

4.10. Detailplaneeringu elluviimine.

- Rapla Vallavalitsuse ja huvitatud isiku (arendaja) 3D Infra OÜ vahel sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu elluviimiseks (vt. Detailplaneeringu menetluskirjandus).
- Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda DP-ga ette nähtud lahendustest.
- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.
- Planeeringu elluviimisest huvitatud isikul (arendajal) on kohustus oma kulul välja ehitada DP kohane infrastruktuur (juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsiooni ning elektrienergiat tagavad ühendused) kruntide piirideni.
- Hoonete ja rajatiste projekteerimise aluseks on DP-ga kehtestatud tingimused.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.
- Liigse sademetevee ja sellest tulenevate üleujutuste vältimiseks tuleb detailplaneeringu elluviimisel kontrollida Vigala jõkke suunduvate eesvoolukraavide seisukorda. Vajadusel tulevad eesvoolukraavid korrastada, mis tähendab nende puhastamist võsast ja kraavidele kallete andmist ning üleüldist vooluvee teekonna puhastamist.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele, tegevus peab olema kooskõlas kehtivate ehitusnormidega ja heade ehitus- ja projekteerimistavadega.
- Arendusega seotud teede väljaehitamisel tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.10.1 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.

- Planeeritav kinnistu jagamine, mõõdistamine ja kinnitamine.
- Planeeritavate juurdepääsuteede projekteerimine ja teede väljaehitamine vastavalt projektile.
- Planeeringujärgsete servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine
- Planeeringujärgsete tehnovõrkude projekteerimine ning eelnevalt vajalike tehnilist tingimuste taotlemine võrguhaldajatelt
- Hoonete rajamisel tuleb esitada ehituste eelprojektid ja taodelda neile ehitusload.
- Projektijärgsed hoonete ja rajatiste ehitamine, tehnovõrkude rajamine
- Ehitiste ja rajatiste kasutuslubade taotlemine peale nende valmimist.

Koostasid: **Taavi Tuisk**
 Piret Kivi