



VALTU PROJEKT OÜ

Metsaääre tn 9, Kaerepere, 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, LIIVAAUGU JA KÜNKA 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. Krais

Kaerepere 2025

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonise eskiis
DP-4	Eskiis (lisajoonis Maa-ja Ruumiameti aluskaardil)
DP-5	Illustratiivne joonis 1
DP-6	Illustratiivne joonis 2
DP-7	Lisajoonis elektrivarustusele

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. OÜ J.Viru Markšeideribüroo poolt 21.03.2022 koostatud „Künka kruusakarjäär. Künka kruusakarjäär II. Korrastamise projekt“, töö nr.21303 (digitaalses kaustas)
2. KSH eelhindang (keskkonnaekspert A. Tõnisson) 12.juuni 2025

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 485506 (Kasevälja, Liivaaugu)
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 485508 (Künka)

III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

Algamise-eelsed seisukohad ja arvamused

1. Maa-ameti kiri 09.12.2024 nr 6-3/24/15028-2
2. Päästeameti kiri 10.12.2024 nr 7.2-3.4/7382-1 (kooskõlastus)
3. Terviseameti kiri 10.12.2024 nr 9.3-1/24/12509-2
4. Keskkonnaameti kiri 18.12.2024 nr 6-6/24/24582-2
5. Transpordiameti kiri 30.12.2024 nr 7.2/24/20713-2
6. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 14-3/5073-1

III- IV FOTOD

1. Fotod planeeringualast

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. Mapser OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan Künka maaüksustele, töö nr. 23236, koostamise aeg 15.03.2024.

SELETUSKIRI

Sisukord

1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	7
5 Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	8
6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	8
7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine.....	10
8 Kavandatav tegevus.....	10
8.1 Üldosa.....	10
8.2 Krundijaotus.....	11
8.3 Nõuded hoonestusalale.....	13
8.4 Krundi ehitusõigus.....	14
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	15
8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga.....	15
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	17
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	19
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	19
8.10.1 Veevarustus.....	19
8.10.2 Tulekustutusvesi.....	19
8.10.3 Kanalisatsioon.....	20
8.10.4 Sademeveed.....	20
8.10.5 Soojavarustus.....	21
8.10.6 Elektrivarustus.....	21
8.10.7 Telekommunikatsioon.....	21
8.10.8 Trasside kaitsevööndid.....	21
8.11 Kaitstavad objektid.....	22
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	22
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded.....	22
8.12.2 Haljastus ja heakord.....	23
8.12.3 Jäätmemajandus.....	23
8.12.4 Vertikaalplaneering.....	24
8.13 Inimeste heaolu ja tervis.....	24
8.14 Maastikuilme.....	24
8.15 Tuleohutuse tagamine.....	25
8.16 Servituutide seadmise vajadus.....	26
8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	26
8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	26
9 Nõuded ehitusprojektidele.....	27
10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	27

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 tuleohutusenõuded“;
- 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) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- 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, Liivaugu 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.
- KSH eelhindang (koostaja keskkonnaekspert A.Tõnisson juuni 2025)
- detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud kaasatud ametkondade seisukohtade ja ettepanekutega (vt. III-III Arvamused, seisukohad, kooskõlastused)

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitasid maaomanikud: Künka maaüksuse omanikuks on üks juriidiline isik ning Kasevälja ja Liivaugu 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 kruusakarjääri (tehisveekogu) äärde üksikelanukruntide ja puhkeala planeerimine.

Künka kruusakarjääri keskkonnaloa kehtivuse lõpptähtaeg on 18.08.2035, Künka II kruusakarjääri luba kehtib kuni 27.06.2034. Maaomanike soovil alustati detailplaneeringu protsessiga 2023 aastal, mil tegemist on veel osaliselt töötavate karjääridega. AS TREV-2 Grupp on 2025. aastal läbi viinud markseiderimöödistused mõlemas karjääris ning pärast möödistuste teostamist ei ole nimetatud aladel kaevandamistegevust enam toimunud.

Detailplaneeringuga lahendatakse uutele elamumaadele hoonestusalade 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.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Kuni 15 üksikelamumaa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoone suurimad lubatud ehitusalune pind, hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus); ehitise olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad;

- Tänavaaalad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal;

- Detailplaneeringuga on Transpordiameti soovitusel eraldatud tee rajamiseks kaks krunti (üks külgneb Kasevälja, teine Künka maatükiga);

- Nähakse ette nõuetekohaste tulekustutusveevõtukohtade rajamine tehisveekogu baasil.

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.

Ala koosneb kolmest eraomanduses olevast maaüksusest, millest kaks (Kasevälja 12,84 ha ja Liivaugu 2,12 ha, kokku 14,96 ha, 51%) kuuluvad ühele omanikule ja üks (Künka 14,37 ha, 49%) teisele omanikule. Ala kogupindalaks $143\,667 + 21\,209 + 128\,412 = 293\,288 \text{ m}^2$ ehk 29,33 ha.

Kasevälja maaüksuse suuruseks on Maa-ameti kõlvikute kaardi andmetel 12,84 ha (Maa-ameti andmetel $128\,412 \text{ m}^2$), 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.

Liivaugu maaüksuse suuruseks on Maa-ameti kõlvikute kaardi andmetel 2,12 ha (Maa-ameti andmetel $21\,209 \text{ m}^2$), millest haritavaks maaks on märgitud 0,65 ha, metsamaaks 0,86 ha, looduslikuks rohumaaks 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 $143\,667 \text{ m}^2$), 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.

Maa- ja Ruumiameti geoportaali andmetel on **Künka kruusakarjääri** oodatav maavara ammendumine aastal 2025, **Künka II** aastal 2027. Künka kruusakarjääri mäeeraldise teenindusmaa pindala on 14,78 ha, sh mäeeraldise pindala 11,50 ha. Künka II kruusakarjääri

mäeeraldise teenindusmaa ja mäeeraldise pindala kattuvad ning see on 6,33 ha. Korrastatavaks maaks on Künka kruusakarjääri ja Künka II kruusakarjääri mäeeraldise teenindusmaade välimine piir kokku 15,61 ha. Planeeringuala suuruseks on 29,33 ha, seega kogu alast hõlmab korrastatavate karjäärade ala 53%.

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

Ligikaudu pool kogu planeeringuala pindalast on kruusakarjäärade ala (Künka ja Künka II), 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 maanteepoolsel 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:

- põhjas: **Ahvena** (24003:003:0006) üldkasutatav maa 100%
* kuni 2025 aasta märtsini Keila jõgi V4 (66801:001:0985) 100% sihtotstarbeta maa, reformimata riigimaa,
Sillaotsa (24001:002:0260) maatulundusmaa
*kuni 2025 detsembrini Keila jõgi V5 (66801:001:0989) 100% sihtotstarbeta maa, reformimata riigimaa,
Tammemöldri (66903:002:1202) 100% elamumaa,
Haavasalu (66903:002:0179) 100% elamumaa,
Möldri (66903:002:0178) 100% maatulundusmaa;
- idas: 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 aiamaja).

Planeeringualaga piirnevad Ahvena (24003:003:0006) üldkasutatav maa (kuni märts 2025 Keila jõgi V4 maaüksus (66801:001:0985, 100% sihtotstarbeta maa, reformimata riigimaa) ja Sillaotsa (24001:002:0260) maatulundusmaa (kuni Keila jõgi V5 (66801:001:0989 100% sihtotstarbeta maa, reformimata riigimaa), mille osas on viidi käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal maareform lõpule. Detailplaneeringu geodeetiline alusplaan, mis koostati 2023 aasta oktoobrikuus, kajastab reformieelset olukorda.

Teisel pool Keila jõge paikneb 1980-ndatel rajatud suvilarajoon väiksemate (1100... 1200 m²) 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 Tallinn-Rapla-Viljandi raudteel Lohu raudteejaam. Planeeringuala asukoht tagab hea ühenduse nii Tallinna, Rapla kui Kohilaga.

Seli-Angerja tee on asfaltkattega, teekatte laiuks 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 haiged ja ohtlikke puid langetatud ning arvatavalt tuleb neid likvideerida veel.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi on kehtivad planeeringualal järgmised kitsendused:

Keila jõgi (valgala üle 25 km²)

- kalda piiranguvöönd 100 m
- kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- kalda ehituskeeluvöönd metsamaal 100 m
- kalda veekaitsevöönd 20 m
- kallasrada 4 m

Sootaguse peakraav (valgala 10-25 km²),

- kalda piiranguvöönd 100 m
- kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- kalda ehituskeeluvöönd metsamaal 100 m

20109 Seli-Angerja riigitee kaitsevöönd on 30 m.

20109 Seli-Angerja riigiteega paralleelselt kulgeval **sidekaabli** kaitsevöönd on 1 m kaabli teljest mõlemale poole.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

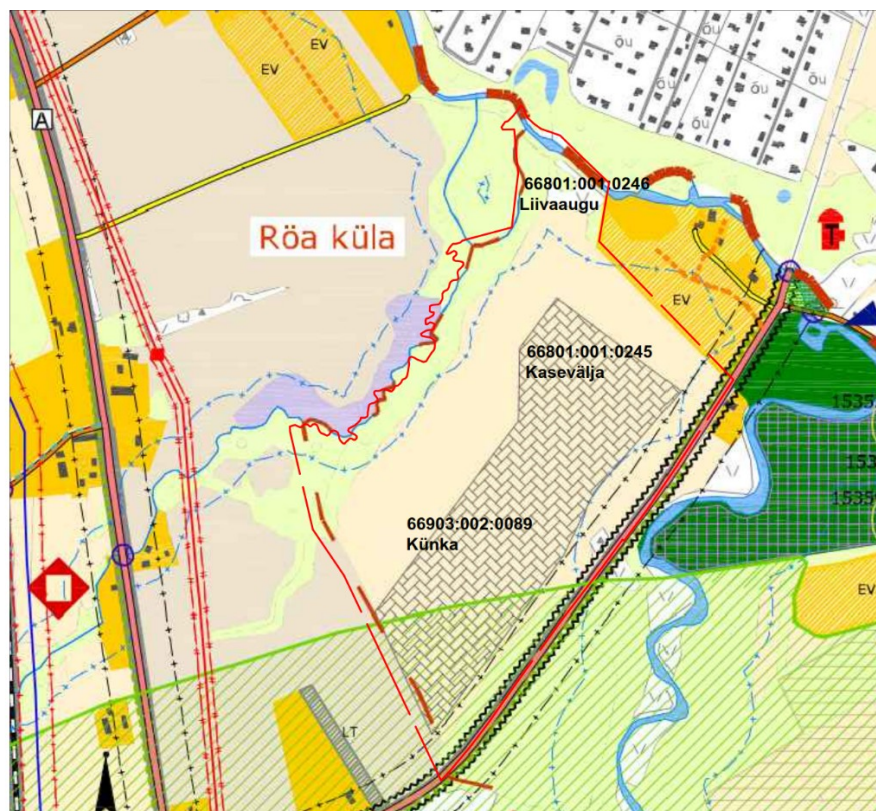
Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) asuvad maaüksused hajaasustusalal, kavandatud maakasutuseks on ligikaudu pooles ulatuses mäetööstusmaa.

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.

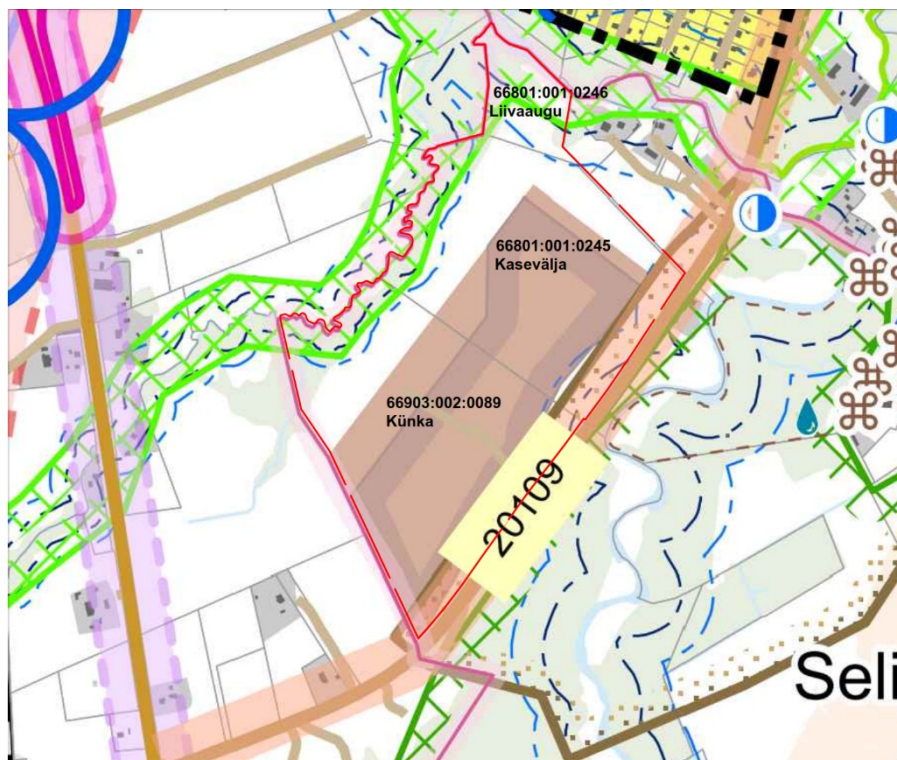
Üldplaneeringu kohaselt võib hajaasustusse elamuid rajada, kuid arvestatud üldplaneeringus toodud erisust mäetööstusmaa osas, tehakse detailplaneeringuga ettepaneku viia muudatus sisse koostatavasse üldplaneeringusse.

Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringuid.

Skeeme väljavõtetega kehtivast ja koostamisel olevast üldplaneeringust vaata allpool, üldplaneeringute seletuskirjade ja jooniste legendiga saab tutvuda valla kodulehel.



Skeem 1- planeeringuala väljavõte kehtival üldplaneeringu kaardil



Skeem 2- planeeringuala väljavõtte koostataval üldplaneeringu kaardil

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

KSH eelhindang koostati juunis 2025 keskkonnaekspert A. Tõnissoni poolt. (vt.Menetlusdokumendid).

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 m²). Kogukonna kasutusse jäävad ühisalad (juurdesõidutee, tehisveekogu ja selle kallastele rajatud rannaala, jalutusrada jms). 2022 aastal koostatud OÜ J.Viru Markseideribüroo poolt „Künka kruusakarjäär. Künka kruusakarjäär II. Korrastamise projekt“ töö nr. 21303 oli käesoleva detailplaneeringu eskiisi aluseks. Korrastusprojektis on tehniliste korrastamistööde alguseks märgitud 2022 (teostatakse kaevandamise käigus) ja tööde lõpp on kavandatud 2027.aasta, bioloogiline korrastamine (istikute istutamine ja hooldusniitmine) on kavas teostada aastatel 2026-2028.

Koostatavas detailplaneeringus on parima tulemuse saavutamiseks sisse viidud mõned muudatused, mis tulevad sisse viia ka korrastamisprojekti. Viimane tuleb esitada kooskõlastamiseks Keskkonnaametile. Sõltuvalt eelnevast võivad tekkida muudatused korrastustööde ajakavas.

Alale rajatakse ringteena kaks juurdepääsu riigiteelt 20109 Seli-Angerja, olemasolev tee karjääri suletakse.

Maakonnaplaneeringus kavandatud kergliiklustee rajamiseks eraldatakse Transpordiameti soovil riigitee äärde transpordimaa sihtotstarbega kaks krunti. Eraldatava maa-ala laius (vahemikus 6 ...12 m) sõltub liikluskirusest (70 km/h) ja on nõutavast 7 m laiusest eraldusribast kergliiklustee ja riigitee vahel. Kergliiklustee laiuseks on pakutud 3

m ning lisaks tee hoolduseks (niitmiseks, puhkepinkide paigaldamiseks, lumelükkamiseks jms.) vajaliku ala laius on samuti 3 m. Kokkuvõtvalt kergliiklusteele on vaja 7 + 3 + 3 m laiust ala arvatuna sõidutee servast.

Pääsud Sootaguse peakraavi kallasrajale on tagatud kruntide nr 8 ja nr 12 vahele planeeritud 11 m laiuselt maaribalt ning kruntide nr 4 ja nr 9 vahele planeeritud 10 m laiuselt maaribalt. Pääs Keila jõe kallasrajale on tagatud samuti sealt või 20109 Seli-Angerja teelt Seli silla juurest.

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse maaüksustest:

Kasevälja 66801:001:0245

Kasevälja, Seli küla, Rapla vald, Rapla maakond

Pindala 128 412 m²

Haritav maa 40 852 m², metsamaa 11 117 m², muu maa 76 443 m²

Sihtotstarve Maatulundusmaa 60%, Mäetööstusmaa 40%

Liivaaugu 66801:001:0246

Seli küla, Rapla vald, Rapla maakond

Pindala 21 209 m²

Haritav maa 6486 m², looduslik rohumaa 1430 m², metsamaa 8608 m², muu maa 4685 m²

Sihtotstarve Maatulundusmaa 100%

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1	5563 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr. 2	5000 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.3	5065 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.4	5920 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.5	6340 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.6	6760 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)

Krunt nr.7	5820 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.8	7370 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.9 (Liivaugu)	16 018 m ²	Muu looduslik maa ML 100%	Maatulundusmaa M 100% (011)
Krunt nr.10 (Kasevälja)	82 597 m ²	1) Looduslik haljasmaa HL 50% (~42865 m ²) 2) Tehisveekogu maa V 40% (~34292 m ²) 3) Tee ja tänava maa LT 10% (~8573 m ²)	1) Üldkasutatav maa Üm 50% (017) 2) Veekogu maa V 40% (006) 3) Transpordimaa L 10% (007)
Krunt nr.11	3168 m ²	Tee ja tänava maa LT 100%	Transpordimaa L 100% (007)

Künka 66903:002:0089

Seli küla, Rapla vald, Rapla maakond

Pindala 143 667 m²

Haritav maa 17 028 m², metsamaa 19 988 m², muu maa 106 651 m²

Sihtotstarve Mäetööstusmaa 60%, Maatulundusmaa 40%

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 12	7305 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr. 13	7405 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.14	9380 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.15	9420 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.16	7805 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)

Krunt nr.17	5060 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.18	5000 m ²	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 100% (001)
Krunt nr.19 (Künka)	88 700 m ²	1) Looduslik haljasmaa HL 40% (~36917 m ²) 2) Tehisveekogu maa V 50% (~46146 m ²) 3) Tee ja tänava maa LT 10% (~9229 m ²)	1) Üldkasutatav maa Üm 40% (017) 2) Veekogu maa V 50% (006) 3) Transpordimaa L 10% (007)
Krunt nr.20	3592m ²	Tee ja tänava maa LT 100%	Transpordimaa L 100% (007)

Planeeringuala suuruseks on 293 288 m² (Maa-ameti andmetel seisuga 08.04.2024 Liivaaugu 21 209 m² + Kasevälja 128 412 m² + Künka 143 667 m²).

Detailplaneeringuga jagatakse ala:

- **15 elamukrunti** (krundid 1...8 ja 12 ...18) 47 838 m² + 51 375 m² kogupindalaga 99 213 m² (~34 % planeeringualast);

- **1 maatulundusmaa krunt** (krunt nr.9) pindalaga 16 018 m² (~5% planeeringualast);

- **2 segaotstarbega krunti** (krundid nr.11 ja 19) 82 597 + 88 700 kogupindalaga 171 297 m² (~59% planeeringualast, millest ligikaudu 45% on üldkasutatav maa, 45% on veekogude maa ning 10% on transpordimaa).

- **2 transpordimaa krunti** (krundid nr.11 ja nr.20) 3168+3592 kogupindalaga 6760 m² (~2 % planeeringualast).

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 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 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 poolisel 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.12 kuni 16 on Sootaguse peakraavi ehituskeeluvööndi laiuseks veepiirist 25 m, kuid kraavi ääres paikneva rohevõrgustiku koridori tõttu on planeeringus ehituskeeluvööndi laiust mõnevõrra suurendatud võimaldamaks loomade vaba liikumist.

Kruntidele nr.10 ja nr.19 endise kruusakarjääri alale planeeritud avalikult kasutatava (tehis)veekogu pindalaga kuni 10 ha ehituskeeluvööndi ulatus on 25 m. Ehituskeeluvöönd ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele (vt. Looduskaitseseadus §38).

Krundil nr.9 (Liivaaugu, maatulundusmaa) on lubatud abihoonete ehitamine põhijoonise eskiisil näidatud hoonestusalal. Hoonestusala suuruseks on 1450 m², mis

moodustab krundi pindalast 16 018 m² ligikaudu 10%.

Krundil nr.10 (Kasevälja, üldkasutatav-, transpordi- ja veekogude maa) on lubatud hoonete ehitamine põhijoonise eskiisil näidatud hoonestusalale. Hoonestusala kaugus planeeritud veepiirist 35 m, hoonestusala pindala on 5350 m², mis moodustab krundi pindalast 82 597 m² ligikaudu 6%.

Krundil nr.19 (Künka, üldkasutatav-, transpordi- ja veekogude maa) on lubatud hoonete ehitamine põhijoonise eskiisil näidatud hoonestusalal. Hoonestusala kaugus veepiirist 25 m (kalda ehituskeeluvöönd), teepoolisel piirilõigul kaugus teest 11 m. Kolmnurkse hoonestusala suurus on 1450 m², mis moodustab krundi pindalast 88 700 m² ligikaudu 2%.

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

Detailplaneeringus on arvestatud planeeritud puurkaevule 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 m², mis moodustab 4..8% planeeritud krundi pindalast.

Planeeritud kruntidele nr.10 ja nr.19 (üldkasutatav maa) võib ehitada kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga hooneid (Kasevälja 3 hoonet, Künka 2 hoonet), mis paiknevad väljaspool 25 m laiust kalda ehituskeeluvööndit.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis (kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 25 m) on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, keeld ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Nii Künka (nr.19) kui Kasevälja (nr. 10) krundi rannaäärsele alale võib paigaldada või ehitada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatiseid (nt. ujumis- või paadisild, riietumiskabiinid jms.), mille parim asukoht valitakse ehitusprojektiga.

Planeeritud krundil nr.9 (maatulundusmaa) võib ehitada kokku kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga 2 abihoonet, kuuri, varjualust jms mis oleksid funktsionaalselt põhjendatud rajatama muul looduslikul maal.

Detailplaneeringu koosseisus olevatel põhijoonisel ja illustratiivsetel 3D joonistel näidatud elamu ja ühe abihoone ning krundisisese tee asukohad on tinglikud, tegelikud asukohad määratakse ehitusprojektiga. Üldplaneeringuga on lubatud lisaks ühele põhihoonele (elamu) abihoonete arvuks elamumaal kolm. Põhijoonisele ja illustratiivsele joonisele on kantud elamu ja ühe abihoone tinglik asukoht. Ühe abihoone (nt. garaaž, autode varjualune) asukoht planeeringus on valitud kaalutlusel, et oleks tagatud võimalikult hõlpsam ligipääs ja varustatus kommunikatsioonidega, ülejäänud abihooneid (saun, suveköök jms.) ei ole joonistel näidatud ning nende ehitamine ei ole kohustuslik. Väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstistamine keelatud.

*Joonise parema loetavuse huvides ei ole põhijoonisel elamukruntide ehituskeelualale viirutust peale kantud- viirutusega on kaetud kruntide hoonestusala, väljaspool hoonestusala ei ole ehitust ette nähtud.

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringu ala paikneb tihe- ja hajaasustuse piiril. Vahetult teisel pool Keila jõe paikneb tiheasustuses ligi paarisaja väikese (ligikaudu 1000...1200 m²) krundiga suvilapiirkond. Suvilad (osaliselt ümberehitatud aastaringseks elamiseks) on erineva stiilis ja mahus. Muu lähiümbruse hoonestus on pigem traditsiooniline, suurematel kruntidel

viilkatustega nii ühe- kui kahekordsed elamud ja kõrvalhooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine keskkonda, 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 arhitektuuriselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis, palk, krohv, kivifassaad), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Koostatavas uues Rapla valla üldplaneeringus on oluliseks märgitud piirkonnas väljakujunenud traditsioonidesse tähelepanu ja austusega suhtumist: hooned võib kavandada analoogselt olemasolevatele, kuid võib ka luua uusi lahendusi, mis oskuslikult kombineerivad traditsioonilisi hooned 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 rohelise 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. 16, nr.17 ja nr.18.

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 ² kuni ...9420 m ²
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 katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest, eelistada viilkatuseid. Ühe hooneteansambli ehitiste juures ühtne katusekalle	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga	Viilkatused 15° kuni 45°
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 ²
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 1,5 m, lubatud haljaspiirded	Puitpiirded, võrkpiirded, haljaspiirded kõrgusega kuni 1,5 m NB! Piirete rajamisel tagada nähtavus väljasõitudel tee, piirded peavad avanema krundi poole
Juurdepääsetavus		Juurdepääsud tagada üldjuhult olemasolevate teede kaudu	Kaks juurdepääsu vahetult 20109 Seli-Angerja teelt
Parkimine üksikelamu krundil	-		2 sõiduauto oma krundi piires
Haljastus üksikelamu krundil	-		Kõrghaljastus on soovitatav 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 on 20109 Seli-Angerja teelt, liiklussagedus 2024 aasta andmetel on 510 autot ööpäevas, lubatud sõidukiirus on 70 km/h.

Tee kaitsevööndi laius on (Ehitusseadustik §71) mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tee kaitsevööndis on keelatud

tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

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. Planeeringulahendus planeeritud sõiduteele eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunti ette ei näe. 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).

Planeeritud tee ristumisel 20109 Seli-Angerja teega ei tohi nähtavusallas (nähtavuskolmnurk 5 x 120 m) paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa või üksikute puude likvideerimine või kärpimine.

Tee kõrvale on lisaks planeeritud platsid liigiti kogutavate jäätmekonteinerite jaoks, sinnasamasse on võimalik parkida ka mõned sõidua autod.

Planeeringuala piires kavandatakse musta kattega tolmuva tee, pärast tee kasutusloa saamist võetakse menetlusse hoonete ehitusload. Päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed.

Põhijoonisele on kantud olemasolevad liiklusmärgid – kohanimetähised 641 (Seli) ja turismiobjekti tähis 642 (Juuru kihelkond). Olemasolevale väljasõidule karjäärialalt on paigaldatud liiklusmärk 221 „anna teed”, mis koos tee likvideerimisega eemaldatakse.

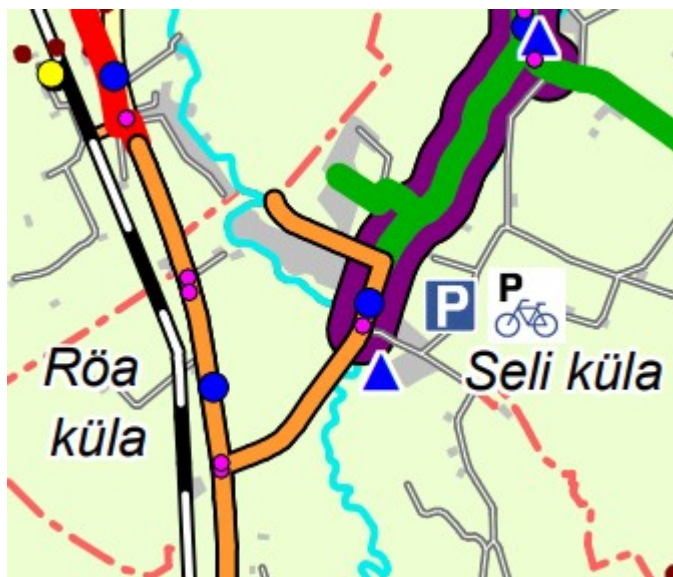
Uutele väljasõitudele paigaldatakse liiklusmärgid 222 „peatu ja anna teed”, sissesõitudele liiklusmärk 573 „õueala”. Õueala suurimaks lubatud sõidukiiruseks on 20 km/h. Lubatud suurimaks sõidukiiruseks 20109 Seli-Angerja teel on 70 km/h, vastavad liiklusmärgid on paigaldatud väljapoole planeeringualaga külgnevat lõiku. Perspektiivse kergliiklustee projekteerimisel lahendatakse kergliiklusteega seonduvad liiklumärgid, neid käesolev planeering ei lahenda.

Parkimine lahendatakse krundisiselt vähemalt kahe parkimiskohaga, parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Seli-Angerja teel parkimist ja tagurdamist ette ei nähta.

Joonisel on näidatud olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud. Joonisele DP-4 “Lisajoonis elektrivarustuse planeerimiseks” on skemaatiliselt kantud ka väljavõte Transpordiameti poolt koostatud eskiisprojektist “Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi km 4,553-47,619 Tallinn-Rapla lõik”. Tugimaantee ja 20109 Seli-Angerja tee ristmik on kavas ümber ehitada ning rajada uued kogujateed.

Vastavalt Elektrilevi poolt 26.11.2024 väljastatud “Tehnilistele tingimustele 485508” tuleb planeeringualale paigaldada uus komplektalajaam, mille toide tuleb 66903:002:0119 (Silveri) kinnistul paiknevast keskpinge õhuliini mastist. Masti kaugus planeeringualast ligikaudu 450 m. Keskpinge maakaabel on otstarbekas paigaldada tee kaitsevööndisse paralleelselt 20109 Seli-Angerja teega tee lõunapoolsel küljele Silveri (66903:002:0119) ja Vahastu metskond 81 (66903:002:0033) maaüksustele. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Raplamaa kergliiklusteed ja jalgrattamarsruudid” näeb ette 20109 Seli-Angerja tee äärde I-prioriteetsusklassi valgustatud kergliiklustee rajamise (aloleval joonisel tähistatud oranži joonega). Käesoleva detailplaneeringuga on Transpordiameti soovitusel eraldatud tee rajamiseks kaks krunti (üks külgneb Kasevälja, teine Künka maatükiga). Kruntide laiuse planeerimisel on arvestatud alates riigitee teekatte servast 7 m laiuse eraldusribaga, 3 m laiuse kergliiklusteega ning sellest omakorda väljapoole vähemalt 3 m laiuse teehoolduseks vajaliku alaga.



8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatisi ning vajadus nende rajamiseks puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeritavad kinnistud asuvad hajaasustuses, kus puuduvad ühisveevärk- ja kanalisatsioon.

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. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43. "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojektile".

Puurkaevust võetakse vett 15 üksiklamu tarbeks alla 10 m³/d ja sellest tulenevalt on sellel 10 m raadiusega hooldusala. Vee erikasutusloa taotlemine ei ole vajalik. Ümber puurkaevu on 60 m raadiusega ala, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

Iga kinnistu arvestuslik veekulu on 0,4 m³/d.

Elamute veega varustamisel peab joogivesi vastama Sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded" nõuetele. Vajadusel tuleb kavandada ka veetöötlusseadmete paigaldamine.

8.10.2 Tulekustutusvesi

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (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 korrastavas 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 tulekustutusveevõtukohast hooneni (vähemalt 30 m hooneni, suurim lubatud kaugus 200 m (hoone kaugeima sissepääsuni või rajatise kaugeima ligipääsetava punkti).

Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitist võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast 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 paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reostusohhtlikkuse tase on kõrge ja tuleb kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks.

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 m³/d.

Rajatava biopuhasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määruses „Kanaliseerimis-ehitise 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.

Heitvee suublasse juhtimisel peab arvestama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, krjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuete vastavuse hindamise meetmed ja saasteainesisalduse piirväärtused“.

Reovee biopuhastile tuleb tagada juurdepääs paakautoga.

8.10.4 Sademeveed

Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- ja heakorrastustööd ning ohustada teed ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Maapinna kalletega on sademevesi juhitud planeeritavas tehiseveekogusse.

Elamukruntidel on oluline on sademe- ja дренаazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parkimisaladelt. Sademevesi juhitakse kalletega hoonetest ja parkimisalalt eemale, kus see immutatakse oma krundil pinnasesse.

Sademevee suublasse juhtimisel on eelisatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostamist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostamist.

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 26.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused (nr. 485506 ja nr 485508) näevad ette võimalikult koormuskeskme lähedusse uue komplektalajaama rajamise. Uue alajaama toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga keskpinge õhuliini mastist M34, mis asub 66903:002:0119 (Silveri) kinnistul. Ligikaudne vahemaa mastist M34 planeeringualani (Künka maaüksuseni 430 m), planeeritud komplekt alajaamani 1 km.

Keskpinge maakaabel on otstarbekas paigaldada tee kaitsevööndisse paralleelselt 20109 Seli-Angerja teega tee lõunapoolsel küljele Silveri (66903:002:0119) ja Vahastu metskond 81 (66903:002:0033) maaüksustele kinnistu piirist 1 m kaugusele. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Arendajate ja Silveri ning Vahastu metskond 81 maaüksuste omanike vahel tuleb saavutada kokkulepe servituudiala määramiseks.

Joonisele DP-4 "Lisajoonis elektrivarustuse planeerimiseks" on skemaatiliselt kantud ka väljavõtte Transpordiameti poolt koostatud eskiisprojektist "Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi km 4,553-47,619 Tallinn-Rapla lõik". Tugimaantee ja 20109 Seli-Angerja tee ristmik on kavas ümber ehitada ning rajada uued kogujateed.

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 (Ø 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 määrmuses 16.12.2005 nr 76 (Redaksioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrmus 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 piirdealt, 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, püsilupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Lähim kaitstav loodusobjekt - Seli-Angerja maastikukaitseala (teisel pool maanteed 210 m kaugusel) ja lähim Natura 2000 võrgustiku ala Rabivere loodusala (1,5 km kaugusel) ei ole planeeringust mõjutatud.

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 tervisekaitsenõuetest.

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

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

Detailplaneerigus on arvestatud rohelisele võrgustikule seatud tingimustega. Rohekoridoride alale ehitades peab jääma katkematu vähemalt 25 m laiune olemasoleva haljastusega riba loomade vaba liikumise tagamiseks. Kruntidel, mis piirnevad rohevõrgustiku koridoriga, ei rajata piirdeaeda kogu krundi ulatuses vaid ainult osaliselt, et säiliks loomade vaba liikumisvõimalus. 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

OÜ J.Viru Markšeideribüroo poolt 2022 aastal koostatud „Künka kruusakarjäär. Künka kruusakarjäär II. Korrastamise projekt“, (töö nr.21303) on aluseks käesolevale detailplaneeringu eskiisile.

Planeeringulahenduse aluseks on koostatud korrastusprojekt, 2023 aastal koostatud geodeetiline alusplaan, kohapealsed vaatlused ning tellijate soov ala arendamiseks.

Käesolev planeeringulahendus muudab mõnevõrra varasemalt koostatud korrastusprojekti, seda tuleb vastavalt planeeringulahendusele korrigeerida. Näiteks projektis pakutud kahe eraldiasetseva väiksema liivaranna asemel on detailplaneeringuga ette nähtud üks suurem. Muudetud on vähesel määral veekogu kaldajoont ja suurust (väiksemaks), samuti istutusala asukohta.

Tööde käigus võib karjääri korrastamisel tekkida uusi olukordi ja lahendusi, mida planeeringulahenduses ei olnud võimalik ette näha, seetõttu on ka planeeritud tee ja tehisveekogu vahele planeeritud suhteliselt lai vaba ala võimaldamaks sisse viia väiksemaid muudatusi, mis põhilahendust ei muuda.

Ala on lisaks karjäärialale endine põllu- ja heinamaa kruusakarjääri ümbruses, mis on aastaid olnud kasutuseta ning osaliselt võsastunud, on ka kõrgemaid puudegruppe. Keila jõe ja Sootaguse peakraavi ääres on rohevõrgustiku koridor, mis kattub üldjoontes Maa-ameti kõlvikute kaardil märgitud metsamaaga.

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

Olemasolevat haljastus 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 teepoolsel küljel säiluva või rajatava kaitsehaljastuse ala vältimaks maanteest tulenevat häiringut.

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

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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. Soovitatav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast 30 ... 50 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Kuna planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 "Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded". Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Planeeringulahenduses on elamud kavandatud teest võimalikult kaugemale, tee ja elamute vahele on kavandatud tehisveekogu. Vaba aja veetmiseks sobivad rannaalad on samuti teest eemal. Lähim elamu paikneb teest ligikaudu 40..50 m kaugusel, selle krundi teepoolsele alale on ette nähtud kõrgema haljastusega 30 m laiune ala müra ja õhusaaste vähendamiseks.

Tuleb arvestada, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

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 m² kuni 9420 m², mis võimaldab suurel osal krundi pinnast säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust või rajada uushaljastust. Paiknedes osaliselt Pahkla-Seli ja Rõa küla väärtuslikul maastikul on planeeritud kruntide pindalad piisavad, et vältida liigtihedat täisehitatust.

Karjääride korrastamisel tuleb lähtuda nõudest, et uute pinnavormide, nõlvade ja kaevandatud maa kujundamisel oleksid korrastatud reljeef ja pinnavormid võimalikult looduslähedased. Nõlvad ei tohi olla järsemad kui kasutatatud materjali looduslik varisemisnurk. Tuleb tagada, et korrastatud ala ei kujutaks oma iseärasustest tulenevalt ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.

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 eenduvald 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 m² TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m² 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 m³ (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 korrastatavas 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 tulekustutusveevõtukohast hooneni (vähemalt 30 m hooneni, suurim lubatud kaugus 200 m (hoone kaugeima sissepääsuni või rajatise kaugeima ligipääsetava punktini).

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

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

Veevõtukohad tuleb tähistatda 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 lepitakse kokku, et puurkaev kõikide majapidamiste tarbeks paikneb Kasevälja-Liivaaugu omanikule kuuluval maal (krundid nr.1 kuni nr.11), reoveepuhasti Künka omanikule kuuluval maal (krundid nr.12 kuni nr.20). Tulekustutusveevõtukohad koos tarnetorustiku ja kuivhüdrantidega paiknevad kummagi omaniku maal.

Krundile nr.11, kuhu on planeeritud puurkaev ja veetorustik, tuleks seada servituut kõikide elamukruntide veevarustuse tagamiseks. Krundile nr.19, kuhu on planeeritud reoveepuhasti, tuleks seada servituut kõikide elamukruntide reovee puhastamise tagamiseks.

Kruntidele nr. 11, 12, 19 ja 20, 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 ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra, vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismääratustest 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) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõud“;
 - tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 Veevõtukoha kaugus ehitistest ja asukoht alapunktist (5.1).
- Veevõtukohale peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m;
- elumute projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
 - samuti tuleb elumute projekteerimisel järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
 - hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniõhutu hoone projekteerimine“;
 - ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Planeeringuala paikneb osaliselt tegutseva karjääris, seetõttu on oluline hinnata ehitustegevuse võimalikkust lähiaastatel. Planeeringu tellijad kinnitavad, et ehitustööd ei alustata kõnealusel alal enne, kui Künka ja Künka II kruusakarjäärid on täielikult ammendatud, korrastatud vastavalt kehtivale korrastamisprojektile ning korrastamiskomisjon on need karjäärid ametlikult korrastatuks tunnistanud. Arendajate eesmärk on karjääride korrastamise perioodi jooksul ette valmistada detailplaneeringu dokumentatsioon, et oleks võimalik pärast korrastatuks tunnistamise otsust viivitamata alustada detailplaneeringu elluviimisega.

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 projekteerimismääratustele 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 ehitusload;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);

- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.