

## Eessõna

Planeering on koostatud Renee Reinu tellimusel, kes on planeeritava kinnistu omanik. Töö eesmärgiks on elamukruntide moodustamine Rapla vallas Sulupere külas asuvale Kalda kinnistule (kü 66904:003:0252, registriosa 1977537/19775, sihtotstarve "Maatulundusmaa"). Kinnistu suurus on 5,1 ha (alus: www.maaamet.ee). Planeeringuala suurus on ca 5,5 ha. Planeeringuga ei kavandata muudatusi kinnistuga piirneval maantee (20125 Rapla ümbersõit) lõigul.

Planeeringu koostamise alused on:

- Rapla Vallavolikogu otsus nr 84, 24.11.2005.a "Detailplaneeringu algatamine";
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 25/11/DET;
- Rapla valla üldplaneering;
- Elion Ettevõtte AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 4532457, 09.03.2006.a;
- OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 78042, 12.01.2006.a;
- Põhja Regionaalse Maanteeameti kiri nr 60191, 23.03.2006.a;
- Rapla valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringus on:

- jagatud Kalda kinnistu eramu- jm kruntideks ning määratud kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad;
- tzoneeritud tänava-alad, antud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- määratud tehnorajatiste paigutus;
- määratud tuleohutuse, keskkonna- ning tervisekaitse ja kuritegevusriskide ennetamise abinõud;
- tehtud ettepanekud kinnisomandite kitsendusteks;
- esitatud arhitektuursed nõuded ja soovitusel, piirdeaedade kujundustingimused;
- antud haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringu alusena on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt koostatud maa-ala plaani M 1:500, 15.12.2005.a (töö nr 05-0257).

Planeeringuga täpsustatakse Rapla valla üldplaneeringut - laiendatakse pereelamutele ette nähtud perspektiivset ala.

Planeeringuga tehakse ettepanek Rapla ümbersõidu äärde kogujatee rajamiseks, mis lahendatakse eraldi planeeringuga.

## Sisukord

### *Seletuskiri*

1. Olemasolev olukord
2. Projektlahendus
  - 2.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus
  - 2.2. Krundid ja ehitusõigused
  - 2.3. Tänavad, liiklus ja parkimine
  - 2.4. Tehnovarustus
  - 2.5. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevuse ennetamine
  - 2.6. Kinnisomandi kitsendused
  - 2.7. Arhitektuur, haljastus ja heakord

### *Joonised*

1. Situatsiooniskeem M 1:15 000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Detailplaan M 1:500
4. Teede skeem M 1:15 000

### *Kooskõlastused*

### *Lisad*

1. Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
3. Väljavõte üldplaneeringust
4. Elion Ettevõtte AS-i tehnilised tingimused
5. OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond tehnilised tingimused
6. Põhja Regionaalse Maanteeameti kiri
7. Väljavõtteid kinnistusregistrist
8. Avalikustamise dokumendid

## 1. Olemasolev olukord

Planeeritav Kalda kinnistu (kü 66904:003:0252, reg nr 1977537/19775, Maatulundusmaa, maakatastris registreeritud pindalaga 5,1 ha) asub Rapla vallas Sulupere külas riigi kohaliku maantee nr 20125 Rapla ümbersõidu vahel (vt ka joonised 1 "Situatsiooniskeem" ja 2 "Tugiplaan").

Kalda kinnistu piirneb järgmiste maaüksustega:

- idast riigi kohaliku maanteega nr 20125 Rapla ümbersõit, mis on veel kinnistamata;
- lõunast Nurga kinnistuga (kü 66904:003:0271, reg nr 39637/396, Maatulundusmaa);
- läänest tagastamisel oleva maaüksusega;
- põhjast jätkuvalt riigi omanis oleva maaüksusega, mis on restitutsiooninõudeta.

Kalda kinnistu piirneb kagust piirikraavi ja läänest kogujakraaviga (Rapla Maamõõdubüroo andmed). Maa-alal ei ole rohkem kraave ning puudub ka dreanaž. Planeeringuala kujundab mets, kus on enamuses männid ja kuused ning kogujakraavi ääres on valdavalt kased. Reljeef on riigimaantee ääres kõrgusega 61.06 m ja langeb läänesuunas kõrguseni 55.41 m, olles maantee ääres järsem ning ülejäänud 2/3 kinnistu osas suhteliselt lauge.

Kinnistule on rajatud pinnasekattega tee (nn ajutine tee metsa majandamiseks) mahasõiduga Rapla ümbersõidult ja läbipääsuga Nurga kinnistult.

Planeeringualaks on Kalda kinnistu ja osa (kirdenurk) Nurga kinnistust. Riigimaantee lõigu haaramiseks planeeringualasse ei olnud sisulist vajadust.

Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule on tegemist metsamajandusliku kasutusega maa-alaga (vt lisa 3). Nurga kinnistu lääneserv on ette nähtud pereelamute rajamiseks.

## 2. Projektlahendus

Planeeringuga kavandatakse Kalda kinnistule uue eramutegrupi rajamist, mis sobitatakse metsa sisse. Minimaalselt 50% metsast tuleb säilitada kõrghaljastusena. Igal krunt on tzoneeritud ehitusalaks ja kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alaks.

Mahasõit Rapla ümbersõidult säilib ajutise lahendusena kuni kogujatee väljaehitamiseni (vt joonis 4). Kogujatee (kohalik maantee) täpne asukoht lahendatakse eraldi planeeringuna. Planeeringulahendus näeb ette elamukruntide vahelise tee ühendamiseks kogujateega. Praegune mahasõit kujundatakse ümber kergliiklusteeks, mis seotakse ümbersõidu äärde linna poolsele küljele kavandatava kergliiklusteega (eraldi töö).

Arvestades tulevikus Rapla ümbersõidu lõplikku väljaehitamist, on müratõkkena väga oluline roll maantee äärsel kõrghaljastusel, mida tuleb krundiomanikel veelgi tihendada. Kuna ümbersõidu väljaehitamise tähtsajad on teadmata ning maantee liiklussagedus on

praegu üsna väike (565 autot ööpäevas), siis on planeeringus arvestatud maantee 60 m laiuse sanitaarkaitsevööndiga. Müratõkete lõplik valik (haljastus, ekraan, vall, hoone müratõkestavad konstruktsioonid) ja dimensioneerimine ei ole praegu otstarbekad.

Veevarustuseks rajatakse puurkaev-pumpla ja tänava-aladesse veetorustik. Puurkaevu ümbritsevasse sanitaarkaitsealasse rajatakse tenniseväljak, lastemängurajatised, haljasala puhkekohtadega ning tuletõrjerveevõtukoht (kas küngasteks kujundatud mahutitena või tiigina).

Reovete kogumiseks on ette nähtud igale elamukrundile kogumismahuti paigaldamine. Reserveeritud on trass perspektiivsele kanalisatsioonile. Lahendatud on elektrivarustuse, sideühenduse ja tänavavalgustuse rajatiste paigutus.

## 2.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse Rapla valla üldplaneeringut, laiendades Nurga kinnistut hõlmavat pereelamute juhtfunktsiooniga ala Kalda kinnistule.

Üldplaneeringu muutmine on otstarbekas arvestades tärganud huvi kinnisvara arendamiseks Rapla ümbersõidust läänes ja linna lähedusest tingitud potentsiaali.

Ühtlasi on töös pakutud välja kogujatee trass, mille realiseerimine looks olulise eelduse piirkonna arenguks (vt joonis 4). Kogujatee rajamiseks koostatakse eraldi planeering (nt teedevõrgu teemaplaneering või ümbersõidu äärsete külade üldplaneering), mille käigus tuleb lahendada ka ühistranspordi korraldus.

## 2.2. Krundid ja ehitusõigused

Planeeringuga on kavandatud 10 eramukrunti, üks puurkaevu ja puhkerajatiste ning üks tänava (võiks olla nimega Kalda tee või tänav) rajamiseks.

Krundijaotus, kruntide ehitusõigused ja lubatud ehitusalad on esitatud joonisel 3. Piirangutest loe ptk 2.6 "Kinnisomandi kitsendused".

Maa-ala plaani koostamisega (OÜ Rapla Maamõõdubüroo töö) täpsustus Kalda kinnistu tegelik suurus – 5,1 ha asemel 52402 m<sup>2</sup>.

Elamumaa sihtotstarbega krundid on suurustega 3178...7543. Igale eramukrundile võib ehitada ühe väikeelamu ja kaks abihoonet. Suurim ehitusalune pind on kõigil 400 m<sup>2</sup>. Suurim korruselisus 2 ja kõrgus maapinnast 8,6 m. Suurim täisehitusprotsent küünib 6,4-st kuni 12,6-ni.

Puurkaevu ja puhkerajatiste krunt on sihtotstarbega 10% Tootismaa ja 90% Sotsiaalmaa.

Ettepanek on rajatav tänava ala (Transpordimaa) munitsipaliseerida.

## 2.3. Tänavad, liiklus ja parkimine

Planeeringuala ei hõlma riigimaantee 20125 Rapla ümbersõit piirnevat lõiku, kuid jääb osaliselt maantee 50 m laiusesse teekaitsevööndisse ning sanitaarkaitsevööndisse (vt joonis 3).

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kirjale nr 60191, 23.03.2006.a, (vt lisa 6) suletakse olemasolev mahasõit riigimaanteelt pärast kogujatee väljaehitamist (vt väljapakutud trassivariant kinnistust läänes joonisel 4 ja ptk 2.1.).

Suletav mahasõidu teelõik jääb edasi kasutusele kergliiklusteena, mis seotakse Rapla ümbersõidu äärde kavandatava kergliiklusteega (eraldi töö).

Kalda kinnistule on kavandatud tänava-ala, kuhu rajatakse osaliselt kahe-suunaline ja osaliselt ühesuunalise ringliiklusega sõidutee. Tänav nimi võiks olla Kalda tee (või tänav).

Kahe-suunalise sõidutee projektlaiuseks on 4,6 m, koos tugipeenardega 5,5 m (vt teede ristlõiked joonisel 3). 4,6 m laiune sõidutee rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskooresseis veoauto+sõiduauto. Sõidutee kõrvale ei ole eraldi jalgteed kavandatud. Vööndite laiused sõidutee välisservast krundi piirini on 4 m.

Ringliiklusega ühesuunalise sõidutee laius on 4 m (koos tugipeenardega 5 m). Vööndite laiused sõidutee välisservast krundi piirini on ca 4 m.

Ristmikud on kavandatud nii, et tee koos tugipeenardega rahuldaks 18,75 m pikkuse üksiksõiduki vajadusi.

Rapla ümbersõidult mahasõidu sulgemisel ja sõidutee ühendamisel kogujateega ja tuleb kruntide 1 ja 10 vahele ehitada tagasipöördekoht.

Sõiduteed on kavandatud ilma äärekivideta – vihmaveed suunatakse teede kalletega kõrvalolevatele haljasaladele.

Joonisel 3 on näidatud millisel krundi küljelt võib rajada juurdepääsu eramukrundile.

Elamutega seonduv parkimine tuleb lahendada kruntidel – normatiivne parkimiskohtade arv krundil on 2.

Rapla ümbersõidu (riigimaantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m.

Rajatava tänava kaitsevöödi laius on 0 m teemaa piirist.

## 2.4. Tehnovarustus

### *Veevarustus ja reovete kanalisatsioon*

Rajatavate elamute veevarustuseks on ette nähtud puurkaev-pumpla ja veetorustiku rajamine (vt joonis 3). Tuletõrje veevarustuseks rajatakse mahuti  $V=2 \times 54 \text{ m}^3$ .

Elamute reoveed suunatakse kruntidele paigaldatavatesse plastikust kogumismahutitesse, mille asukohad valida projekteerimise käigus nii, et tulevikus saaks ühiskanalisatsiooniga liituda võimalikult ratsionaalselt. Perspektiivse kanalisatsiooni trassi asukoht on näidatud joonisel 3.

Puurkaevul on 50 m laiune sanitaarkäitseala.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd on 3 m mõlemale poole.  
Kanalisatsiooni on võimalik rajada siis, kui liitutakse linna või piirkonna ühisveevärgiga ja tamponeeritakse käesoleva tööga kavandatav puurkaev, kuna kanalisatsioon kui võimalik reostaja ei tohi olla puurkaevu kaitsevööndis.

#### *Elektrivarustus*

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkond tehnilistele tingimustele nr 78042, 12.01.2006.a, (vt lisa 4) on elamugrupi elektrivarustuseks ette nähtud komplektalajaama paigaldamine Kalda ja Nurga kinnistu piirile Rapla ümbersõidu äärde Nurga kinnistule (vt joonis 3). Toide tuuakse 10 kV kaabelliiniga Ratsa 10/0,4 kV alajaamast. Moodustatavate kinnistute elektrivarustuseks paigaldatakse tänava-alasse 0,4 kV maakaabel ning kruntide piiridele jaotus- ning liitumiskilbid. Sõiduteega ristumisel paigaldada kaabel torusse. 0,4 maakaabli kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole.

#### *Side*

Vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 4532457, 09.03.2006.a, (vt lisa 5) on reserveeritud kaablitrass rajatava tänava alasse. Sisestus uutele elamutele on ette nähtud maakaabliga. Kinnistu piirile Rapla ümbersõidu äärde on ette nähtud piiritlus-jaotuskapp. Juurdepääsuvõrgu kaabli(te) paigaldamine Rapla võrgusõlmest planeeritava piiritlus-jaotuskapini lahendatakse eraldi projektina koos teiste samas piirkonnas paiknevatele maaüksustele projekteeritavate kaablivõrkude valmimisega ning peale eeldatavate klientide taotluste laekumist Elion Ettevõtted AS-le. Tööprojekti koostamisel võtta konkreetsed tehnilised tingimused maaüksuse sidelahenduse projekteerimiseks. Sidekaabli kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole.

#### *Küte*

Hoonete küte lahendatakse individuaalselt.

#### *Välisvalgustus*

Uuele tänavale rajatakse tänavavalgustus, mis teostatakse maakaabli ja valgustipostidega vahekaugustega max 30 m (vt joonis 3). Maakaabli kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole.

## 2.5. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevuse ennetamine

#### *Tuleohutus*

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (vt ka joonis 3). Tule leviku piiramiseks on ette nähtud ehituskeeluvöönd, mis on suurem kui 4 m krundi piirist (kruntide ehitusalade omavaheline kaugus on 20 m). Tuletõrje veevarustuseks rajatakse planeeringuala keskele veemahuti 2x54 m<sup>3</sup> või tiik

veevõtukohaga min 108 m<sup>3</sup>. Planeeritud veevõtukohta ümber on tagatud 20 m laiune ehituskeluvöönd.

#### *Keskkonnakaitse*

Rajatavad hooned ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Planeeringualal on ette nähtud säilitada 50% kõrghaljastusest, mis on fikseeritud kruntide tsoneeringuna - kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala ja ehitusala (vt joonis 3).

Elamugrupi veevarustuseks rajatakse puurkaev-pumpla sanitaarkaitsealaga 50 m ja veetorstik.

Reoveed suunatakse kruntidele paigaldatavatesse kogumiskaevudesse, mida perioodiliselt tühjendatakse. Rajatava tänava alasse on edaspidi võimalik rajada reovete kanalisatsioon juhul, kui samaaegselt liidetakse elamugrupi veetorstik linna ühisveevärgiga ja tamponeeritakse puurkaev.

Tänavate sajuveed suunatakse teede ja platside kalletega teeäärse vööndite haljasaladele. Igal krundil tuleb immutada sajuveed oma krundi piirides.

Planeeringualaga piirneval piirikraavil on 1 m laiune kalda veekaitsevöönd ning kogujakraavil 50 m laiune kalda piiranguvöönd, 25 m laiune kalda ehituskeeluvöönd ja 10 m laiune kalda veekaitsevöönd arvestades veepiirist.

#### *Tervisekaitse*

Planeeritavad elamukrundid asuvad põllu-ja metsamajanduspiirkonnas Rapla ümbersõidu ääres. Rapla ümbersõit on projekteeritud III klassi maanteeks, millel on 200 m sanitaarkaitsevöönd (vt lisa 6). Planeeritav elamugrupp asub suures osas 200 m sanitaarkaitsealas.

Praegu on Rapla ümbersõidu aasta keskmine liiklussagedus 565 autot ööpäevas (alus: www.mnt.ee). Arvestades liiklussageduse progoosimisel Maanteeameti rusikareeglit, et 20 aasta jooksul kasvab liiklussagedus 50%, siis aastal 2026 on liiklussagedus Rapla ümbersõidul 848 autot ööpäevas. Arvestades Tee projekteerimise normide ja nõuete ptk 1.5 ja 1.8 kriteeriumeid, siis võib ca 40 aasta jooksul pidada maantee sanitaarkaitseala laiuseks 60 m. Liiklussageduse oluline suurenemine (Põhja Regionaalse Maanteeameti Rapla osakonna spetsialisti sõnul 6000 autot ööpäevas) võib tulla peale Rapla ümbersõidu lõplikku väljaehitamist (sh otselõik Alust Hagerini). Rapla ümbersõidu väljaehitamise tähtsajad ei ole praegu teada.

Elamugrupi kavandamisel on võetud aluseks maantee 60 m sanitaarkaitsevöönd. Arvestades tulevikus sanitaarkaitsealaks 200 m, tuleb elamugrupi ja maantee vahelisel alal säilitada olemasolev kõrghaljastus ning seda tuleks ka tihendada (vt joonis 3). Lisaks tuleb elamukruntidel säilitada suur osa olemasolevast metsast kõrghaljastusena. Praegu ei ole veel vajalik kavandada rajatise mürakaitseks. Müratõkkerajatiste valik (vall, ekraan, elamute ehituskonstruksioonide müratakistuse suurendamine) ja dimensioneerimine tuleb teha siis, kui maanteeäärne müratase hakkab ületama taotlustaset. Müra taotlustase planeeringualal (II kategooria, Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr 42) on liiklusmüra ekvivalenttase  $L_{pA,eq,T}$  päeval 55 dB ja öösel 45 dB.

Muid häirivaid tegureid planeeringuala läheduses ei ole.

Rajatavad elamud saavad vee rajatavast ühisveevärgist, reoveed suunatakse esialgu kogumiskaevudesse ja edaspidi perspektiivis rajatavasse kanalisatsiooni.

### *Kuritegevuse ennetamine*

Kuritegevuse ennetamise seisukohalt on hea, et praegune tühjalt seisev ala saab elamukruntide tekkimisega rohkem omanikke, millega kaasneb ala heakorraseme suurenemine. Turvalisust suurendavad ka orienteerumist hõlbustavate korralike teede rajamine, tänavasiltide, viitade ja tänavavalgustuse paigaldamine.

## 2.6. Kinnisomandi kitsendused

Kinnisomandi kitsendustest kruntidel annab ülevaate tabel "Kruntide näitajad" joonisel 3.

## 2.7. Arhitektuur, haljastus ja heakord

### *Arhitektuur*

Kõigil elamutel on lubatud katusekalded põhimahul 45° ja väiksematel osadel 25°. Abihooned võivad olla nii 45° kui ka 25° katusekaldega. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema looduslähedased ja loodusega sobitatud toon-toonis värvidega.

Puhkerajatiste krundil eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi).

Tänaväärsete piirdeaedade suurim kõrgus on 1,2 m. Eelistada naturaalseid materjale (puit, puit kombineeritud kiviga). Soovitavad on rõhtlattaiaid.

Kruntidevahelised aiad võivad olla ka võrgust, max kõrgusega 1,5 m (lahendada naabrite kokkuleppel).

### *Haljastus*

Joonisel 3 on näidatud alad, kus tuleb säilitada kõrghaljastus (harvendamine on lubatud vaid juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamiseks ning insolatsiooniks) ning kus tuleb tihendada (müra- ja õhukaitseks). Need alad peaksid säilima suhteliselt looduslikuna.

Põhilised haljastuse ümberkujundamised on lubatud hoonestamiseks lubatud alal, mis lahendada projektistaadiumis.

### *Heakord*

Projektistaadiumis lahendada prügikonteineri(te) asukohad (soovitavalt värvate lähedal). Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Rapla valla jäätmehoolduskirjale.