

SÜGISE JA SUVE TÄNAVATE ELAMUALA DETAILPLANEERING

Uusküla küla, Rapla vald, Raplamaa

Staadium: Detailplaneering
Töö nr: 60-16

Tellij: Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17
79511 Rapla
Raplamaa

Huvitatud isik: Suve Arenduse OÜ
A.H. Tammsaare tee 60
11316 Tallinn
Harjumaa

Esindaja: Paavo Pärn
Tel: +372 5645 6651
E-mail: paavo@sma.ee

Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase, MSc
Tel: + 372 5648 2262
E-mail: piret.pallase@sma.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
2	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	5
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	6
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	6
3.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED ..	6
3.3	EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	8
4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	9
6	LIIKLUS JA PARKIMINE.....	9
7	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	10
8	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
8.1	ÜLDOSA.....	10
8.2	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	10
8.2.1	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	10
8.2.2	Sademevee kanalisatsioon.....	11
8.3	ELEKTRIVARUSTUS	11
8.4	SIDEVARUSTUS	12
8.5	GAASIVARUSTUS.....	12
8.6	SOOJUSVARUSTUS.....	12
8.7	KEHTIVAD KITSENDUSED, PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD JA AVALIKULT KASUTATAVATE ALADE MÄÄRAMISE VAJADUS	13
8.7.1	Kehtivad kitsendused.....	13
8.7.2	Planeeritud piirangud ja servituudivajadusega alad.....	13
8.7.3	Avalikult kasutatavate alade määramise vajadus	13
9	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	14
9.1	NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS	14
9.1.1	Arhitektuursed-ehituslikud tingimused	14

9.1.2	Korterelamukruntide parkimisalade kujunduslikud tingimused	15
9.1.3	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	15
9.1.4	Nõuded haljastuse projekteerimiseks.....	15
9.1.5	Tuleohutusnõuded	16
9.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	16
10	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	16
11	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	18

JONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Põhijoonis

DP03 Tehnovõrkude koondplaan

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala asub Rapla maakonnas, Rapla vallas, Uuskülas ning hõlmab 6,3 ha suurust Suve ja Sügise tänava vahelist ala. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu 27.10.2016 korraldus nr 51 „Detailplaneeringu algatamine“;
- planeerimisseadus;
- Rapla valla üldplaneering ja ehitusmäärus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada alale üksik- ja korterelamupiirkond. Detailplaneeringus lahendatakse järgmised ülesanded:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- moodustatavatele kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kinnistute maakasutuse juhtotstarve planeeringuala lõunaosas pere- ja ridaelamumaa ning planeeringuala põhjaosas korterelamumaa koos väikese haljasalaga.

Planeeringualale kehtib Rapla Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 41 kehtestatud „Rapla vallas Uusküla külas Koguduse, Väljamäe, Jaanilda ja Kopli kinnistute, nendega piirnevate reformimata riigimaade ning T-15 Tallinn-Rapla-Türi ja T-20141 Rapla-Varbola maantee vahelise ala detailplaneering“. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on planeeringualal ette nähtud kuni kolmekorruseliste kortermajade krundid suurustega 3319...6168 m² ning kuni kahekorruseliste üksikelamute krundid suurustega 2007...3664 m².

Detailplaneeringuga tehakse Rapla valla üldplaneeringu muutmissetpanek krundi suuruste ja täisehitusprotsendi osas. Samuti tehakse muutmissetpanek tiheasustuse elamualadele esitatavate arhitektuurinõuete osas.

2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Rapla linna vahetus naabruses Uusküla külas. Lähedusse jääb kaks riigimaanteed: 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ning 20141 Rapla-Varbola tee. Alal kehtiv detailplaneering on osaliselt ellu viidud – moodustatud on katastriüksused ning osaliselt on välja ehitatud Risti ja Suve tänav. Planeeritud maa-ala on kunagine põllumaa, mis on valdavalt võsastunud. Ala läbib 35...110 kV kõrgepingeõhuliin. Planeeringuala piirneb põhja poolt Aranküla peakraaviga. Maapind on suhteliselt tasane absoluutsete kõrgusmärkidega vahemikus 58,50...59,00. Planeeritud ala on hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale on Risti ja Suve tänavalt.

Planeeringualast ca 250 m kaugusele jääb Rappeli keskus, Rapla bussijaamani on ca 300 m ja Rapla kirikuni 500 m. Planeeringuala jääb Rapla linna keskusest jalgsikäigumaa kaugusele ja kuulub linnaehituslikult Rapla linna keskosaga vahetult piirnevale alale.

Planeeringuala moodustavad järgmised kinnistud:

- Sügise tn 20 (katastritunnus 66904:001:0224, pindala 2110 m², 100% elamumaa);
- Sügise tn 22 (katastritunnus 66904:001:0227, pindala 2129 m², 100% elamumaa);
- Sügise tn 24 (katastritunnus 66904:001:0228, pindala 2310 m², 100% elamumaa);
- Sügise tn 26 (katastritunnus 66904:001:0231, pindala 3128 m², 100% elamumaa);
- Sügise tn 28 (katastritunnus 66904:001:0210, pindala 84 m², 100% tootmismaa);
- Sügise tn 30 (katastritunnus 66904:001:0205, pindala 5496 m², 100% elamumaa);
- Sügise tn 32 (katastritunnus 66904:001:0204, pindala 3322 m², 100% elamumaa);
- Risti tn 8 (katastritunnus 66904:001:0223, pindala 3651 m², 100% elamumaa);
- Põhja tn 7 (katastritunnus 66904:001:0206, pindala 3562 m², 100% elamumaa);
- Suve tn 21 (katastritunnus 66904:001:0225, pindala 2243 m², 100% elamumaa);
- Suve tn 23 (katastritunnus 66904:001:0226, pindala 1972 m², 100% elamumaa);
- Suve tn 25 (katastritunnus 66904:001:0229, pindala 2075 m², 100% elamumaa);
- Suve tn 27 (katastritunnus 66904:001:0230, pindala 3074 m², 100% elamumaa);
- Suve tn 29 (katastritunnus 66904:001:0209, pindala 6169 m², 100% elamumaa);
- Suve tn 31 (katastritunnus 66904:001:0207, pindala 3506 m², 100% elamumaa);
- Murumaa (katastritunnus 66904:001:0208, pindala 3451 m², 100% üldkasutatav maa);
- Põhja tänav L4 (katastritunnus 66904:001:0203, pindala 4777 m², 100% transpordimaa).

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse järgmised kinnistud:

- Sügise tänav (katastritunnus 66904:001:0299, pindala 1,04 ha, 100% transpordimaa);
- Suve tänav (katastritunnus 66904:001:0297, pindala 13516 m², 100% transpordimaa).

Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 35-110 kV elektriõhuliin kaitsevöönd on 25 m liini teljest mõlemale poole;
- Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndi laius 50 m;
- Aranküla peakraavi kalda ehituskeeluvööndi laius 25 m;
- Aranküla peakraavi kalda veekaitsevööndi laius 10 m.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeerimislahenduses on ette nähtud muuta alal paiknevate elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste piire. Piiride muutmine on seotud nõudlusega väiksemate elamukruntide järele. Kokku on kavandatud 33 elamumaa sihtotstarbega krunti, millest 25 on ühepereelamu- ja 8 korterelamukrundid. Detailplaneeringus on kavandatud muuta ka transpordimaa sihtotstarbega Sügise tänava ja üldkasutatava maa sihtotstarbega Murumaa katastriüksuse piire.

Kehtiva detailplaneeringu lahendusega võrreldes ei ole muudetud planeeringuala ümbritsevate teede asukohti ja lahendusi. Kavandatud on uus kvartalisene tänav, mis on planeeritud osaliselt kahesuunaline ja osaliselt ühesuunaline. Muudetud on kehtiva detailplaneeringu järgselt moodustatud elamumaade asetust: korterelamumaad on planeeritud Suve tänava äärde, sest teisele poole on kehtiva planeeringuga kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maad ning pereelamumaakrundid on planeeritud vaigse kvartalisese tänava ning Sügise tänava äärde, kuhu ei ole kavandatud nii tihedat liiklust.

3.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala ida- ja lõunapoolsesse ossa (Suve ja Risti tänava äärde) on kavandatud korterelamud. Suve tänava äärde kavandatud kruntidele (pos 3...5 ja 21...23) on määratud kohustuslik ehitusjoon 4 m kaugusele idapoolsest krundi piirist. Risti tänava äärde kavandatud kruntidel (pos 1 ja 2) ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud. Kortereelamukrundi kohta on kavandatud üks kuni kolmekorruseline hoone (lubatud korterite arv kuni 12 korterit) ja üks abihoone (panipaikade/hoiuruumide jaoks). Soovitav on lahendada panipaigad/ hoiuruumid põhihoone mahus. Kui panipaika/ hoiuruumi ei ole võimalik projekteerida hoone mahtu, siis võib selle projekteerida hoonestusalast väljapoole. Kui abihoone projekteeritakse naaberkiinnistule kavandatud hoonele lähemale kui 8,0 m tuleb sein projekteerida vastavalt tulemüüri nõuetele.

Üksikelamukruntide hoonestusala ja hoonete paiknemise määramisel on lähtutud ilmakaartest. Hoonete asukohad on paigutatud krundi põhjapoolsesse osasse. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntidel pos 6...15 kvartalisese tänava poolsest krundi piirist 4 m kaugusele. Sügise tänava äärde kavandatud

üksikelamukruntidele pos 16...20 on määratud kohustuslik ehitusjoon Sügise tänava poolsest krundi piirist 4 m kaugusele. Eelpool nimetatud kruntidele, va krundid pos 10, 15 ja 20, on lubatud ehitada põhjapoolse piiriäärde varjualune mõõtudega 4x6 m. Pos 10, 15 ja 20 kruntidel on kohustuslik ehitusjoon põhjapoolsest piirist 7,5 m kaugusel. Hoonete asukohad on paigutatud krundi põhjapoolsesse osasse. Vältimaks planeeringuala risustamist väikeehitistega, kavandada üks hoone krundi kohta ja lahendada prügimajad, päikesepaneelid ja tehnoseadmed hoonete mahus.

Pos 24...33 üksikelamukruntidele ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud. Samuti ei ole määratud hoone võimalikku asukohta. Krundid on jaotatud nii, et soovi korral saab krunte omavahel liita.

Hoonestusala määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

3.3 EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.

Pos. nr	Moodustatud krundi suurus	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast, m	Suurim korruselisus	Täis-ehituse %
1	1554	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	26
2	2094	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	19
3	1400	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	29
4	1630	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	25
5	1800	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	22
6	674	EP 100%	1	180	9	2	27
7	725	EP 100%	1	180	9	2	25
8	800	EP 100%	1	180	9	2	23
9	784	EP 100%	1	180	9	2	23
10	1023	EP 100%	1	180	9	2	18
11	808	EP 100%	1	180	9	2	22
12	645	EP 100%	1	180	9	2	28
13	636	EP 100%	1	180	9	2	28
14	933	EP 100%	1	180	9	2	19
15	946	EP 100%	1	180	9	2	19
16	870	EP 100%	1	180	9	2	21
17	717	EP 100%	1	180	9	2	25
18	691	EP 100%	1	180	9	2	26
19	1152	EP 100%	1	180	9	2	16
20	1180	EP 100%	1	180	9	2	15
21	1534	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	26
22	1535	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	26
23	1480	EK 95%; Ä 5%	2	400	12	3	27
24	1126	EP 100%	2	300	9	2	27
25	1357	EP 100%	2	300	9	2	22
26	1350	EP 100%	2	300	9	2	22
27	844	EP 100%	2	180	9	2	21
28	715	EP 100%	2	180	9	2	25
29	1120	EP 100%	2	300	9	2	27
30	939	EP 100%	2	250	9	2	27
31	1030	EP 100%	2	300	9	2	29
32	1007	EP 100%	2	300	9	2	30
33	1011	EP 100%	2	300	9	2	30
34	3127	HP 100%	-	-	-	-	-
35	1374	HL 100%	-	-	-	-	-
36	6968	LT 100%	-	-	-	-	-
37	893	HL 100%	-	-	-	-	-
38	632	HL 100%	-	-	-	-	-
39	5728	LT 100%	-	-	-	-	-
40	3600	LT 100%	-	-	-	-	-

4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Sademeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sademeveed tuleb immutada omal krundil. Asfaltkattega teedelt ja platsidelt tuleb koguda sademevesi ja juhtida olemasolevasse kraavi.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud kvartalisese tänava äärde on kavandatud puuderida, eelistada keskmisekasvulisi puid (puittaimede saavutatav kõrgus kuni 15,0 m). Puude- ja/või kõrgemate põõsaste read on kavandatud ka korterelamukruntide ja üksikelamukruntide vahele (eelistada madalakasvulisi puid saavutatava kõrgusega kuni 10,0 m, puittaimede vahekaugus kuni 6 m). Soovitav on üksikelamu kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga. Mänguväljaku ümbruse haljastus lahendada eraldi projektiga.

Keskkonnaohtlikke objekte ei ole kavandatud ning seetõttu ei kutsuta eeldatavasti planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist. Heakorra tagamiseks on igale krundile ette nähtud prügikonteinerid. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega. Elamus tekkivate biojäätmete kompostimine peab toimuma vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale.

6 LIIKLUS JA PARKIMINE

Liikluskorralduslikult ei muudeta kehtivas detailplaneeringus peamiste tänavate (Suve, Sügise, Risti ja Põhja tänav) paiknemist ja lahendust. Muudetud on ala läbiva kergliiklustee asukohta, seda on nihutatud põhja suunas ning see on kavandatud välja ehitada kahes etapis: esimeses etapis rajatakse tee, mis tagab juurdepääsu reoveepumpla ja alajaama teenindamiseks (tagada lubatud koormusega vähemalt 40 tonni) ning teises etapis kui Sügise tänav on välja ehitatud muudetakse tee kergliiklusteeks. Lisaks on planeeritud kvartalisese tänav, mis on kavandatud kahe-suunalisena kergliiklusteeni ja peale kergliiklusteed ühesuunalise ringteena.

Juurdepääsud planeeringualale on olemasolevatelt Risti ja Suve tänavalt. Juurdepääsud pos 1 ja pos 2 kruntidele on Risti tänavalt, pos 3...5 ja pos 21...23 kruntidele on Suve tänavalt, pos 16...20 ja pos 28...30 kruntidele on Sügise tänavalt ning pos 31...33 kruntidele Põhja tänavalt, millede teemaad on planeeritud vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Juurdepääsud pos 6...15 ja 24...27 kruntidele on kavandatud kvartalisiseselt tänavalt, millele on planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 36). Teemaa laus on kavandatud kahe-suunalises osas 16 m ja ühesuunalises osas 8,5...10,0 m. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimine on planeeritud omal krundil:

üksikelamu krundile on planeeritud 2 ning korterelamu krundile 1,5...2 parkimiskohta korteri kohta. Jalgrataste hoiukohad tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Korterelamukruntidel on lubatud esimesele korrusele kavandada äri- ja büroopindu, seega saab parkimiskohti kasutada ristkasutusena: päeval pargivad äripindade töötajad ja külastajad, õhtuti aga elanikud. Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojektis.

7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeringuala vahetusläheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid. Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeringuala ümbritsevad tänavad ja kvartalisisene tänav on ette nähtud valgustada ja võimaluse korral organiseerida piirkonda naabrivalve.

8 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

8.1 ÜLDOSA

Detailplaneering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendustega tehnovõrkude osas ning tehnovõrkude lahenduste osas on muudatusi seoses täiendava kvartalisisese tänava ja kruntide arvu lisandumisega planeeringualale.

Detailplaneeringus on planeeritud kinnistute tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoone ehitusprojektis täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid. Puid mitte projekteerida tehnovõrkude kaitsevööndisse. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

8.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

8.2.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeritavale alale nähakse ette tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni lahendus. Planeering näeb ette teemaale perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorustike asukohad, reoveepumpla ning survealise kanalisatsioonitorustiku asukoha piki Sügise tänavat Alu teel asuvasse olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Veetorustiku ühenduspunktiks on Suve ja Risti tänavate ristmikul paiknev olemasolev D160 veetorustik. Reoveekanaliseerimine on kruntidelt juhitud planeeritavasse reoveepumplasse.

Detailplaneeringu ala kruntide (25 ühepereelamut ja 8 kortermaja) eeldatav vee- ja reoveekogus on ca 45 m³/d. Planeeritud eluhooned peavad kuuluma tuleohutusklassi TP2-TP3 (minimaalne lubatav). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nõutud tuleohutuskujadega. Korruselamute tuleohutusklassiks on TP2 ning üksikelamute lubatavaks tuleohutuse klassiks on TP3.

Hooned tuleb projekteerida kooskõlas siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõõdetakse tuletõrjehüdrandi kaugust, määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Kustutusvee vajadus on 10 l/s. Kustutusvee veevarustus tagatakse vastavalt Eesti standardile EVS 812:6-2012 tuletõrje veevarustuse nõuetele.

8.2.2 Sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringu jooniseid on täiendatud Rapla Maamöödubüroo poolt edastatud Bolševiku-Keskuse4 maaparandussüsteemi teostusjoonistega. Tegemist on endise drenaažkuivendusobjektiga, mis on ehitatud 1971 ja rekonstrueeritud 2001 aastal. Varem kehtestatud planeering nägi ette olemasoleva maaparandussüsteemi muutmise. Varem kehtestatud planeeringuga säilitati planeeritava ala idaosast Tallinna mnt alt rajatud truubi kaudu naaberaladelt suunatud vete äravool ning perspektiivsele teemaale nähti ette drenaažitorud.

Planeeringuala kuivendussüsteemi toimimine on tagatud, selleks on teemaale planeeritud perspektiivne drenaažisüsteem. Planeeritava ala sademeveed juhatakse teemaal paiknevate perspektiivsete drenaažitorude kaudu Uus-Aranküla peakraavi, võimalusel säilitatakse olemasolev drenaažisüsteem kinnistute sees ning nähakse ette selle ühendamine teemaal perspektiivse drenaažisüsteemiga. Elamukruntidel lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis kinnistu sade- ja liigvete juhtimine teemaal paiknevasse tsentraalsesse drenaažtorustikku.

Käesolev planeering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendusega. Täiendavalt on lahendatud planeeritud kvartalisese tänava drenaaž.

8.3 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 06.10.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 245210 ja mis kehtivad kuni 06.10.2018.

Planeeringualale on ette nähtud uus alajaam ning transpordimaale on planeeritud elektri kesk- ja madalpingekaablite asukohad.

Planeeringualale kavandatud hoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud mitme-kohalistest liitumiskilpidest kruntide ühisel piiril sõidutee ääres. Liitumiskilpide toide on planeeritud madalpinge kaabelliinidelt.

Transpordimaale on ette nähtud tänavavalgustus.

Hoone ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

8.4 SIDEVARUSTUS

Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 27477286, koostatud 18.10.2016 ning kehtivad kuni 17.10.2017.

Planeeringualal igale kavandatud elamumaakrundile on ette nähtud sidekanalitoru sisestus. Planeeritud sidekanalisatsiooni on seotud Tallinn-Rapla-Jüri mnt ääres asuva Elioni kaablikanaliseerimisekaevuga T18.

Ehitusprojekti (tööprojekti) staadiumis tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS konkreetset tehnilist tingimust ehitusprojekti koostamiseks.

8.5 GAASIVARUSTUS

Planeeringuala kruntide varustamine gaasiga on lahendatud vastavalt Gaasienergia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 32, 12.10.2016.

Vastavalt varem koostatud planeeringule on hoonete maagaasiga varustamiseks on maa-alale ette nähtud ringistatud 5,0bar ja 0,4bar gaasitorustike võrk. Gaasitorustikele on ette nähtud perspektiivsed ühendused naaberpiirkondadega. Planeeringualal on torustikud planeeritud väljaspoole sõiduala asfaldi ja kinnistuid. Iga moodustatava krundini on planeeritud tarnetorustik ja vastavale krundile rajatavate elamutega võrdne arv maa-aluseid sulgeseadmeid krundi piiri ette.

Olemasolev B-kategooria PE315 MOP=OP=4,0bar gaasitorustik asub Viljandi maanteel ca 2,0 km kaugusel planeeritud alast (vt joonis DP03).

8.6 SOOJUSVARUSTUS

Alternatiivina gaasivarustusele on võimalik Suve ja Sügise tänava elamuala soojusvarustuseks saada soojusenergiat AS Utilitas Eesti Rapla soojusvõrgust vastavalt AS Utilitas Eesti AS tehnilistele tingimustele 20.01.2017 nr 261.ADM-3/3. Elamualale kavandatavate hoonete projekteerimise käigus esitada taotlused konkreetsete hoonete soojusvarustuse tehnilistele tingimustele ja liitumislepingutele näidates ära nõutavad soojuskoormused ja liituda soovimise ajad. Soojustorustiku väljavõtte saab teha Tallinna mnt.4 kinnistult. Joonisel ei ole alternatiivset soojusvarustuse lahendust kajastatud. Joonise koostamisel on lähtutud kehtivast detailplaneeringust, mille kohaselt on soojusvarustus lahendatud gaasiga. Kui ehitusprojekti käigus otsustakse, et otstarbekam on kasutada kaugkütet soojusvarustuseks, siis projekteerimisel arvestada gaasitrassi asukohaga detailplaneeringus. Soojusvarustuse liik tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

8.7 KEHTIVAD KITSENDUSED, PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD JA AVALIKULT KASUTATAVATE ALADE MÄÄRAMISE VAJADUS

8.7.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Krundid pos 10, 15, 20, 21, 27, 28, 34, 35 ja 36 asuvad osaliselt elektriõhuliini kaitsevööndis 25 m liini teljest mõlemale poole.
- Krundid pos 23 asub osaliselt Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndis (50 m kraavi kaldast).
- Krundid 30...33 asuvad osaliselt Aranküla peakraavi kalda piiranguvööndis (50 m kraavi kaldast) ja ehituskeeluvööndis (25 m kraavi kaldast).

8.7.2 Planeeritud piirangud ja servituudivajadusega alad

Krundil pos 20:

Planeeritud reoveepumpla kuja ulatus 20 m.

Krundil pos 28:

Planeeritud reoveepumpla kuja ulatus 20 m.

Krundil pos 35:

Servituudi vajadusega ala planeeritud reoveepumpla rajamiseks ja hooldamiseks, kuja 20 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadusega alad krundil pos 36:

Servituudivajadusega ala planeeritud alajaama paigaldamiseks ja hooldamiseks, mis ulatub ümber alajaama 2,0 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala planeeritud reoveepumpla rajamiseks ja hooldamiseks, kuja 20 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

8.7.3 Avalikult kasutatavate alade määramise vajadus

Planeeringus on määratud avalikult kasutatavaks teeks Põhja tänav L4 kinnistule planeeritud teed.

9 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

9.1 NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS

9.1.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

KORTERELAMUKRUNDID (POS 1...5 ja POS 21...23)

- Planeeritud korterelamu suurim lubatud kõrgus 12,0 m ja kuni 3 korrust;
- Planeeritud panipaigad/ hoiuruumid, soovitatav on need lahendada hoone mahus. Kui korterelamu projektiga ei ole lahendatud panipaiku/ hoiurume, siis võib need projekteerida tuleohutusnõudeid silmas pidades väljaspoole hoonestusala krundi piirile;
- Planeeritud abihoone kõrgus kuni 5 m, abihoone välisviimistlus peab sobima põhihoonega ning moodustama ühtse terviku;
- Korterealamukruntidel on lubatud esimesele korrusele kavandada äri- ja büroopindu.

ÜKSIKELAMUKRUNDID (POS 6...15)

- Krunte iseloomustab ühtse hoonestus ja eesaed;
- Eesaed laiendab visuaalselt tänavat;
- Piire tuleb rajada 4,0 m kaugusele tänavapoolsest krundi piirist (kõrgus kuni 1,2 m) hoonest kuni naaberkrundini;
- Planeeritud elamu suurim lubatud kõrgus 9,0 m ja kuni 2 korrust;
- Katuse harjajoon projekteerida risti või paralleelsena tänavaga;
- Hoonega seotud varjualune (parkimiskoht, prügikonteiner) on planeeritud krundi põhjapoolsele küljele, suurimad lubatud mõõdud 4x6m;

ÜKSIKELAMUKRUNDID (POS 16...20)

- Kvartalisene tänav ühtse hoonestusega;
- Planeeritud elamu suurim lubatud kõrgus 9,0 m ja kuni 2 korrust;
- Katuse harjajoon projekteerida risti või paralleelsena tänavaga;
- Kohustuslik ehitusjoon - 4 m kaugusel tänavapoolsest krundi piirist;
- Hoonega seotud varjualune on planeeritud krundi põhjapoolsele küljele, suurimad lubatud mõõdud 4x6m.

ÜKSIKELAMUKRUNDID (POS 24...33)

- Krundile on lubatud üks põhihoone ja üks abihoone;
- Planeeritud elamu suurim lubatud kõrgus 9,0 m ja kuni 2 korrust;
- Planeeritud abihoone kõrgus kuni 5 m, abihoone välisviimistlus peab sobima põhihoonega ning moodustama ühtse terviku;
- Katuse harjajoon projekteerida risti või paralleelsena tänavaga;

ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED:

- Lubatud katusekalle 0-30°, kogu hoone ulatuses sama kaldega;
- Hoonete välisviimistluses materjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi;
- Täpsem arhitektuur ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis;
- Katusekatte materjalina kasutada kivi, puidust sindlikatust, plekk-katust;
- Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 0,8 m üle katuseharja. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud;
- Kruntidevahelised piirded kõrgusega kuni 1,5 m loodusesse sulanduv võrkpiire ja hekk. Krundi tänavapoolsele piirile on lubatud puidust lattaed või lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piire peab arhitektuuriliselt haakuma elamuga;
- Krundile on keelatud ümarpalkidest elamu püstitamine.

9.1.2 Korterealamukruntide parkimisalade kujunduslikud tingimused

Põhijoonisel on näidatud planeeritud parkla võimalik asukoht, parkimiskohtade arv ja asetus täpsustatakse ehitusprojektiga. Vältimaks suurte asfalteeritud platside teket on soovitatav parkla jaotada madalate põõsaste lausistutusega tsoonideks. Parkimiskohtade katendite osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Projekteerida jalgrataste hoiukohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

9.1.3 Keskkonningimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

9.1.4 Nõuded haljastuse projekteerimiseks

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud kõrghaljastuse paiknemine. Korterealamute ja üksikelamute krundi vahelisele piirile on ette nähtud rajada kõrghaljastus (istutada puid täiskasvamiskõrgusega kuni 6,0 m ja/või kõrgemaid põõsaid). Puude vahekaugus istutamisel vähemalt 6,0 m. Kvartalisese tänaväärde on kavandatud puuderivi, eelistada puid täiskasvamiskõrgusega kuni 15,0 m. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte. Soovitatav on üksikelamu kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga. Mänguväljaku ümbruse haljastus lahendada eraldi projektiga.

Korterealamumaa haljasalapiinnast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ põõsastikud.

9.1.5 Tuleohutusnõuded

Planeeritud korterelamute minimaalne tuleohutusklass on TP2 ja üksikelamutel TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Abihooned on lubatud rajada väljapoole hoonestusala, kui abihoone projekteeritakse naaberkinnistule kavandatud hoonele lähemale kui 8,0 m tuleb sein projekteerida vastavalt tulemüüri nõuetele. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Planeeritud on ühine tuletõrjevee- ja joogiveesüsteem. Veevõrk on planeeritud ringvõrguna ja tuleb varustada maapealsete tuletõrjehüdrantidega. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõõdetakse tuletõrjehüdrandi kaugust, määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada hüdrantide tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

9.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Hoone ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele.

10 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritud maa-ala Rapla valla üldplaneeringu kohane juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt korterelamumaa. Planeeringulahendusega on muudetud elamumaade asetust: korterelamumaad on planeeritud Suve tänava äärde, sest teisele poole on kehtiva planeeringuga kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maad ning pereelamumaakrundid on planeeritud vaikse kvartalisisese tänava ning Sügise tänava äärde, kuhu ei ole kavandatud nii tihedat liiklust.

Planeeringus on arvestatud üldplaneeringus seatud arendamise tingimustega:

- Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalseisvõrk, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust, parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi. Planeeringus on korterelamukruntidele kavandatud

kõrvalsihtotstarve 5% ärimaa, et hoonete esimestele korrustele oleks võimalik ehitada kaubandus- ja teenindusruume.

- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piires. Äriruumide ja elamuruumide parkimise vajadust saab kasutada omal krundil ristkasutusena.

Vastavus pereelamumaadele (EP) määratud arendamise tingimustele:

- Uute elamukruntide suuruseks on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m². Planeeringulahenduses varieeruvad kruntide suurused, sest on nõudlus väiksemate kruntide järele ning seega on kavandatud alale pereelamukrundid suurusega 636...1357 m².
- Olenevalt asukohast on uutele elamupiirkondadele määratud kohustuslik protsent reserveerida maad ühiskondlikult kasutatavate maade ja asutuste loomiseks. Reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad. Planeeritud alale on kavandatud kümme pereelamukrunti (pos 6...15) eraldi vaigse kvartalisese tänava äärde. Hoonestus koos eesaedadega loob koos haljasalaga ühtse terviku ning suurendab kasutatavat avalikku ruumi. Avalik ruum ei ole käesolevas planeeringus ainult mänguväljak vaid kogu tänavavõrk. Kõnniteede lahendus on kujundatud nii, et on loodud ühendused Rappeli keskusega ning ümberkaudsete aladega, kui need välja arendatakse.
- Pereelamute maksimaalne kõrgus on 9 meetrit. Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega. Planeeritud alal on pereelamute suurim lubatud kõrgus 9 meetrit ning alale on koostatud avalike alade põhimõtteline haljastuse lahendus (vt Põhijoonis). Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojektiga, nõue on lisatud seletuskirja pt 9.1.4.

Vastavus korterelamumaadele (EK) määratud arendamise tingimustele:

- Uued korterelamud on kavandatud Rappeli keskusest jalgteekonna kaugusel.
- Rajatavate korterelamute lubatud suurim korruselisus on kuni 3, suurim lubatud kõrgus on kuni 12m.
- Korterehamu koormusindeks (KKKI) uute korterelamute puhul peab olema soovitatavalt vähemalt 150 m². Planeeringus on kavandatud KKKI vähemalt 123 m² (KKKI on arvatud kui ühes korterelamus on 12 korterit.
- Soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24. Planeeringus on lubatud ühe korterelamu kohta 12 korterit.
- Korterehamumaa haljasalapiinnast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ põõsastikud. Nõue on lisatud seletuskirja ptk 9.1.4.
- Tagada sõidukite parkimine omal kinnistul - vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta. Planeeringus on kavandatud ühele korterile 1,5...2 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja paigutus tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

Tiheasustuse elamualadele esitatavate arhitektuurinõuete osas on üldplaneeringus järgmiste nõuetega arvestatud:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta;
- Ala ümbruses hoonestus puudub, seega ei ole piirkonnas kindel hoonestuslaad välja kujunenud.
- Elamute ja aiamajade vahetusse naabrusesse ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus). Planeeringulahenduses on antud katusekalde vahemik 0...30°, kogu hoone ulatuses on lubatud kasutada sama katusekalde.

Kokkuvõtteks tehakse detailplaneeringuga ettepanek Rapla valla üldplaneeringu muutmiseks planeeritud alal krundi suuruste ja täisehitusprotsendi osas. Ettepanek üldplaneeringut muuta planeeritud ala osas on põhjendatud, sest linnalähedases asumis on nõudlus väiksemate elamukruntide järele. Samuti tehakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanek tiheasustuse elamualadele esitatavate arhitektuurinõuete osas. Üldplaneeringuga on sätestatud piiratud arvu katusekalde kasutamise nõue ning suure katusekalde vahelduvuse vältimise nõue. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek arhitektuurselt ühtse karakteriga piirkonna saavutamiseks kasutada ühes piirkonnas ka väikeseid katusekalde erinevusi ja suurt katusekalde vahelduvust. Üldplaneeringu kohaselt võib üksikelamu ehitamisel krundi täisehituse protsent üldjuhul olla kuni 20%. Planeeringualale lubatud suurim täisehitusprotsent on 30%. Üldplaneeringu järgi tuleb kavandada avalik ruum 20% planeeringualast. Käesolevas planeeringulahenduses on avalik ruum kavandatud 9,5% moodustatud kruntide kogu pindalast (kogu pindala sisse ei ole arvestatud krunte pos 39 ja 40, mis on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustest Sügise tänav ning Põhja tänav L4 katastriüksust). Kehtiva detailplaneeringu järgi moodustab üldkasutatav maa 7% käesoleva planeeringuga moodustatud kruntide kogu pindalast (kogu pindala sisse ei ole arvestatud krunte pos 39 ja 40, mis on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustest Sügise tänav ning Põhja tänav L4 katastriüksust). Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on avaliku ruumi protsenti suurendatud. Muus osas on planeering üldplaneeringu kohane.

11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Rapla Vallavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekterimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekterimismuutetud ja heale projekterimistavale. Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa andmise hetkeks

peab olema tagatud puudutatud kinnistu planeeringukohane tehnovarustus ning juurdepääsuteed. Krundisisene sademeveelahendus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus ja sademeveed immutatakse omal krundil.

Planeeringuala on ette nähtud arendada kolmes etapis (vt Põhijoonis):

1. Ehitatakse välja korterelamud kruntidel pos 1...5 ja 21...23 ning rajatakse nendele juurdepääs, kommunikatsioonid ja haljastus;
2. Rajatakse pereelamute kruntidele pos 6...15 ja 24...27 juurdepääs, kommunikatsioonid ning tänavahaljastus. Rajatakse üldkasutatava maa krundile pos 34 mänguväljak, jalgteed ja haljastus;
3. Rajatakse ülejäänud pereelamute kruntidele pos 16...20 ja 28...33 juurdepääs ning kommunikatsioonid.

Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul. Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute kehtiva detailplaneeringu järgne kruntimine.
2. Detailplaneeringus ette nähtud hoonete ja rajatiste ehitamine järgmises soovituslikus järjekorras:
 - vajalike teede ja kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
 - hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
 - haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.
3. Teedega seotud tööde järjekord:
 - 1) Risti tänava pikendamine Sügise tänavani;
 - 2) Suve tänava pikendamine Põhja tänav L4 kinnistuni ning planeeritud kergliiklustee esimene etapp (juurdepääs reoveepumpla ja alajaama teenindamiseks);
 - 3) Planeeritud uue kvartalisisese tee (pos 36) väljaehitamine;
 - 4) Sügise tänava väljaehitamine lõigus Risti tänava pikendusest Põhja tänav L4 kinnistuni ning planeeritud kergliiklustee teine etapp;
 - 5) Põhja tänav L4 kinnistu väljaehitamine.
4. Pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi projekteerimine ja väljaehitamine kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala.
5. Vastavalt valla poolt heakskiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala (pos 34).