



Rapla linnas Lepa tn 4a detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004060

Tartu 2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

AmEst Invest OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Sisukord

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.3 Krundi hoonestusala.....	11
3.4 Krundi ehitusõigus	11
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	11
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	13
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	14
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	15
3.8.3 Soojavarustus.....	15
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	16
3.9 Tuleohutus.....	16
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	17
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	17
3.11.1 Heitvee ärajuhtimine.....	18
3.11.2 Jäätmed	18
3.11.3 Energiatõhusus	18
3.11.4 Radoon	19
3.11.5 Insolatsioon	19
3.11.6 Müras ja vibratsioon	19
3.12 Servituudi seadmise vajadus	20
3.13 Planeeringu elluviimine	21
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	21
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	21
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23
C - JOONISED	25

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Rapla Vallavolikogu 25.02.2021 otsusega nr 7 algatati Lepa tn 4a detailplaneeringu koostamine eesmärgiga sätestada tingimused korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks. Rahandusministeerium märkis 13.04.2021 kirjas nr 14-10/1906-2, et korterelamu planeerimine on vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga ning palus planeeringut menetleda üldplaneeringut muutvana.

Käesoleva planeeringu koostamisel on seega lähtedokumendiks Rapla Vallavolikogu 21.06.2021 otsus nr 34 *Detailplaneeringu algatamine* ja otsuse lisana (p 3) kinnitatud lähteseisukohad.

Planeeringu koostamise eesmärk on sätestada tingimused korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Rapla valla üldplaneeringut aastani 2025* (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- *Rapla linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026* (kinnitatud Rapla Vallavolikogu 28.04.2016 määrusega nr 6);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud KT Geodeesia OÜ poolt veebruaris 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 09/21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala hõlmab Rapla linnas Lepa tn 4a maaüksust (kt 67001:009:0064, sihtotstarve elamumaa 100%) pindalaga 1 437 m² ja osaliselt, Lepa tn 4a maaüksusega piirnevas osas, Männi tänavat. Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 0,2 ha.

Planeeringu koostamise ajal on tegemist hoonestamata alaga, mille lääne- ja edelaosas kasvab kõrghaljastus (lehtpuud, peamiselt kased), kuid valdavalt on maaüksus ülestõngutud

maa (tõngermaa). Keskkonnaregistri andmete alusel ei asu planeeritav ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Lepa tn 4a maaüksus paikneb Viljandi maantee (tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi) ääres piirnedes idapoolt ühtlasi ka Männi tänavaga. Piirnevad tänavad on kahesuunalised ja asfaltkattega. Viljandi maantee planeeringuala poolsele küljele on rajatud kergliiklustee. Juurdepääs alale on seetõttu mugavalt lahendatav nii sõidukitele kui kergliiklejatele olemasoleva tänavavõrgustiku baasil. *Ehitusseadustiku* kohaselt on tugimaantee kaitsevöönd¹ 10 m tee välimisest servast ja see ei ulatu planeeringualale. Männi tänava kaitsevöönd on üldplaneeringu kohaselt 5 m tänavamaa äärest ulatudes Lepa tn 4a maaüksusele.

Veetorustik on välja ehitatud Viljandi maantee planeeringuala poolsel küljel, kanalisatsioonitorustik on olemas Männi tänaval. Elektri- ja sidekaabel kulgeb nii piki Viljandi maanteed kui Männi tänavat pidi. Mõlemad tänavad on tänavavalgustusega. Lepa tn 4a maaüksuse hoonestamisel on võimalik kasutada piirkonnas juba välja ehitatud tehnovõrke.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

Planeeringuala mõjuala illustreerib foto 1. Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1.

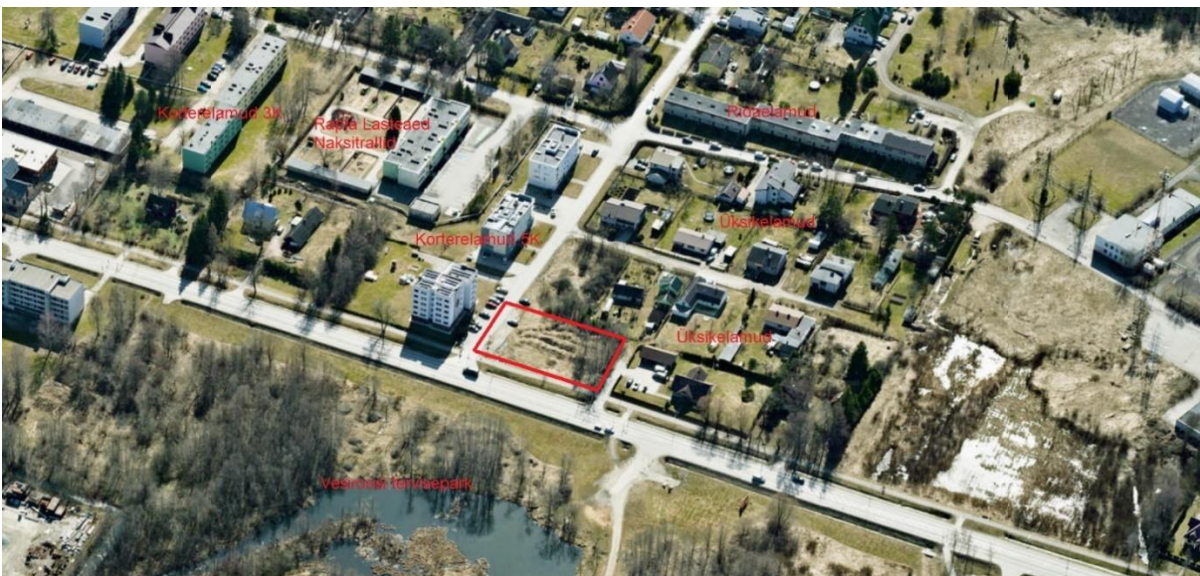


Foto 1. Vaade planeeringualale põhja poolt Vesiroosi tervisepargi kohalt. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Foto: Maa-ameti fotoladu, pildistuse aeg: 2021-04-11.

Planeeringuala mõjupiirkonda jääva hoonestuse võib suures plaanis jagada kaheks: Männi tänavast planeeringuala poolsele küljele jäävad üksik- ja ridaelamud, planeeringualast teisele poole Männi tänavat aga kolme- kuni viiekorruselid korterelamud.

Viljandi maantee, Männi tänava ja Võsa tänava vahelisse kvartalis (kuhu jääb ka planeeritav Lepa tn 4a maaüksus) jäävate üksikelaamute keskmine ehitisealune pind on ca 160 m², kuigi valdav ehitisealune pind on ca 170-180 m². Üksikelaamud on enamasti kahekorruselised (nii kahe põhikorruse kui katusealuse korrusega koos), kuid leidub ka ühekorruselisi elamuid. Iseloomulikuks katusetüübiks on kaldkatus (kelp-, viil-, ühepoolse kaldega katus).

¹ *Ehitusseadustiku* § 71 lg 3 ja § 92 lg 3

Lepa tn 4a jääb Männi tänava äärde, mis eraldab üksteisest üksik- ja korterelamute piirkonnad. Üksikelamu mahuga suhestuva väikese korterelamu kavandamist võib lugeda alale sobivaks, kuna see sobitub mõlema funktsiooniga ja on üleminekuks üksikelamute kvartalist korterelamute kvartalisse.

Elamu kavandamine sobib piirkonna iseloomuliku elamuotstarbega, mida toetab nii tehniline kui sotsiaalne olemasolev taristu: olemas on teedevõrk ja peamised tehnovõrgud; ca 200 m kaugusele jääb lasteaed (Rapla Lasteaed Naksitrallid), ca 400 m kaugusele jääb kool (Rapla Vesiroosi Kool), sh on võimalik kooli minekuks kasutada Viljandi maantee äärset kergliiklusteed; lähimad bussipeatused jäävad vähem kui 10 min jalutuskäigu (ca 400-500 m) kaugusele; üle Viljandi maantee asub võimalus veeta vaba aega ja teha tervisesporti (Vesiroosi tervisepark).

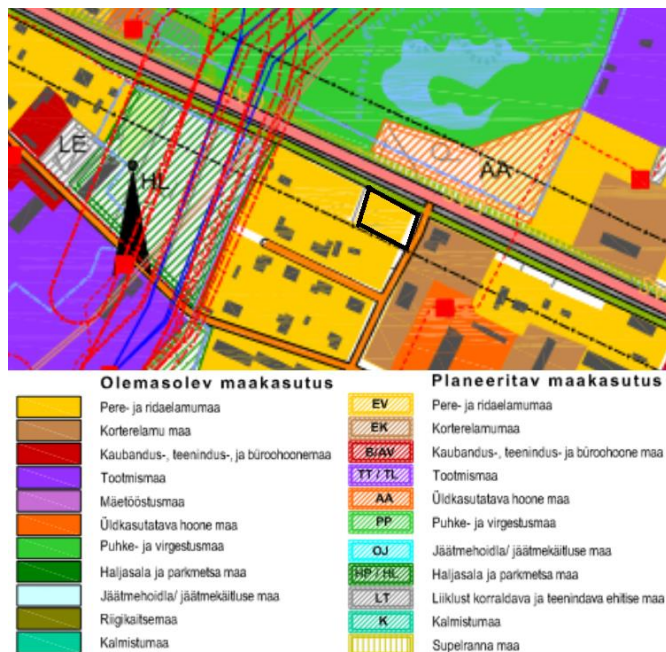
Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad käesolevas peatükis toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused on:

- Leida olemasolevas elamukvartalis asuvale tühjale krundile sobiv hoonestus, st luua elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja otstarbeid arvestavalt sobiv lahendus.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* (2011).

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 määrab eraldi olemasoleva ja planeeritava maakasutuse, sh on eristatud pere- ja ridaelamumaa ning korterelamumaa. Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt olemasolevale pere- ja ridaelamumaale (vt skeem 1). Planeeringuala piirneb Männi tänava poolt olemasoleva korterelamu maaga.



Skeem 1. Väljavõte *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* + Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala kaardist. Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Kuna üldplaneeringu kohasele pere- ja ridaelamumaale kavandatakse korterelamut, mis peab alale sobituma, on käesolevas peatükis välja toodud asjakohased üldplaneeringust tulevad tingimused mõlemale juhtotstarbele ning antud hinnang üldplaneeringule vastavuse kohta. Vaata kokkuvõtlikku ülevaadet tabelis 1.

Tabel 1. Detailplaneeringu eesmärgi vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu lahendus/tingimus	Detailplaneeringu eesmärgi vastavus üldplaneeringu tingimusele
Maakasutuse juhtotstarve planeeringualal on pere- ja ridaelamud.	Ei vasta. Planeeringu koostamise eesmärk on korterelamu ehitamine
Uute elamumaade (eriti korterelamute) planeerimisel on eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordi (s.h. keskkonnasõbralikuma raudtee) liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, samuti ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise võimalus.	Vastab. Detailplaneeringu lähedusse jäävad lasteaed, kool, ühistranspordipeatused; välja on kujunenud tänavatevõrk, sh kergliiklustee; välja on ehitatud ühisvee ja -kanalisatsiooni võrk.
Parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.	Vastab. Planeeringulahendus näeb parkimise ette omal krundil.
Tihedama liiklusega maanteedel tuleb enne mõjuvõõndisse elu ja ühiskondlike hoonete rajamist teostada müramõõtmise/modelleerimine ning vajadusel rakendada meetmeid müra taseme vähendamiseks.	Vastab põhimõtteliselt. Planeeringulahenduse koostamisel on antud mürahinnang. Hinnangu kohaselt ei ole meetmete rakendamine vajalik.
Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist, on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.	Vastab põhimõtteliselt. Planeeringulahenduse koostamisel on antud radoonihinnang olemasolevate andmete alusel. Hinnangu kohaselt asub ala normaalse radooniriski alal ja uuringu läbiviimine on soovituslik.
Uute elamukruntide suuruseks pere- ja ridaelamumaal on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m ² .	Vastab. Planeeritava Lepa tn 4a maaüksuse suurus on 1 437 m ² . Kruntideks jagamist ei kavandata.
Pere-elamute maksimaalne kõrgus on 9 - 10 meetrit.	Vastab. Kuigi kavandatakse korterelamut, arvestatakse kõrguse osas piirkonna iseloomulike hoonete kõrgusega. Planeeritava hoone kõrgus on kuni 8,5 m.
Uued korterelamud peavad asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel.	Vastab põhimõtteliselt. Rapla linnas asuvad avalikud teenused ja kaubandus mitmes linna eri paigus, sh ka Viljandi mnt ääres/ümbruses.
Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3, Rapla linnas kaalutletult ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5.	Vastab. Kavandatav elamu on kahekorruseline.
Korterelamu koormusindeks (krundi pind jagatud korterite arv) peab uute korterelamute puhul olema soovitavalt vähemalt 150.	Vastab. Koormusindeks nelja korteri korral on 359.
Korterelamumaa haljasalapinnast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ põõsastikud.	Vastab. Planeeritud haljaspind on kavandatud 45% krundi pindalast ja haljaspinnast ¼ peab olema kõrghaljastus ja ¼ põõsastikud.

Parkimiskohad tuleb lahendada omal kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.	Vastab põhimõtteliselt. Parkimine tuleb lahendada omal krundil. Planeeritud parkimiskohtade nõue on seotud <i>Linnatänavate</i> standardiga ja reaalse vajadusega. Planeeringulahendus kohustab minimeerima kõvakatteliste alade pinda; läheduses on olemas ühistranspordipeatused ja välja ehitatud kergliiklusteed. Põhijoonisel illustreerival lahendusel on kajastatud standardi kohased kuus kohta, kuid ei ole keelatud kohtade arvu suurendada, kui selleks on reaalne vajadus.
---	---

Üldplaneeringus on välja toodud järgmised arhitektuursed nõuded:

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast;
- Elamute ja aiamajade vahetusesse 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 katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekallete vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);
- Tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;
- Piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tuleb tagada aedade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk;
- Läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti (käesoleval ajal Transpordiameti) ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil;
- Tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nn nähtavuskolmnurga.

Planeeringuga kavandatakse olemasolevale pere- ja ridaelamumaaale korterelamut, mistõttu ei ole planeeringu koostamise eesmärk kooskõlas üldplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1. Arhitektuursete ja teiste üldplaneeringuga seatud tingimuste osas on lahendus üldplaneeringuga kooskõlas.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

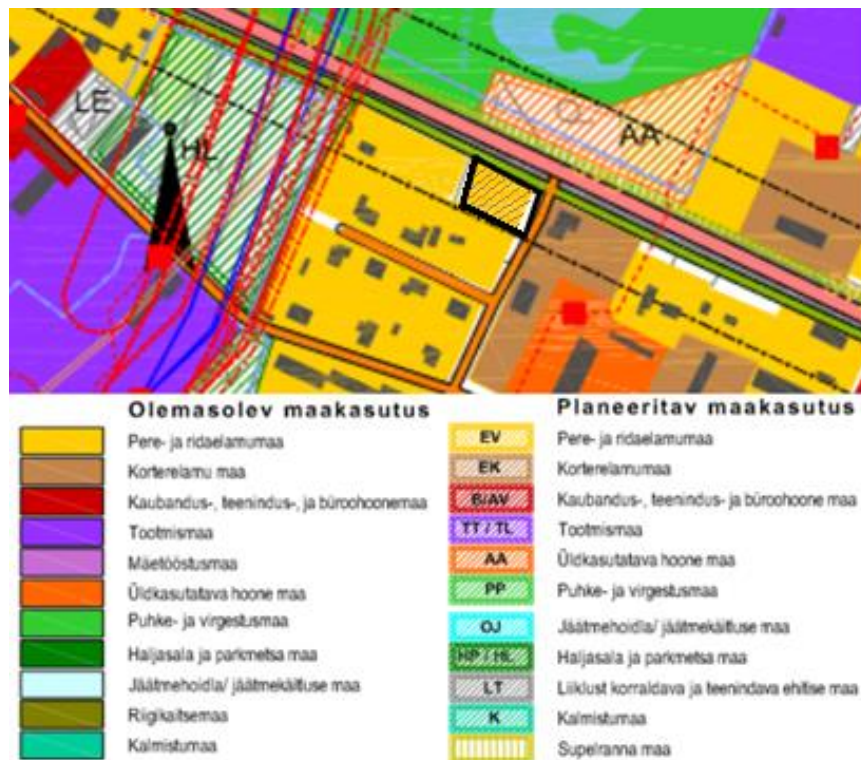
Rapla valla üldplaneeringu aastani 2025 kohaselt (vt skeem 1 lk 7) on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele väikesemahulise korterelamu ehitamine.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut². Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse

² Planeerimisseaduse § 142 lg 1

detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine³. Lepa tn 4a maaüksusele korterelamu kavandamine on Rahandusministeeriumi seisukoha kohaselt⁴ maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 2 näidatud ulatuses ja sisus.



Skeem 2. Väljavõte Rapla valla üldplaneering aastani 2025 + Alu-Rapla-Valtu tiheasustusala kaardist koos muudatusettepanekuga. Planeeringuala on tähistatud musta joonega

Üldplaneeringu tähtsamaid ruumilisi arengu põhimõtteid on hea elukeskkonna loomine, mis annab võimaluse elada Rapla vallas, töötada ja tarbida teenuseid kohapeal. Üksikelamu kavandamise korral avaneks see võimalus vaid ühele perele, nelja korteriga kortermaja puhul aga neli korda suuremale hulgale inimestest.

Kavandatava korterelamu planeerimisel on arvestatud üldplaneeringus toodud üldiseid tingimusi elamuarenguks, samuti on järgitud arhitektuurseid nõudeid (vt ptk 2.2). Lepa tn 4a maaüksuse ulatuses pere- ja ridaelamumaa muutmisega korterelamumaaks ei kaasne eeldatavalt mõju lähipiirkonnale ja tagatud on üldplaneeringu kohane areng kontaktvõõndis.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Lepa tn 4a maaüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 1 437 m².

³ Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1

⁴ Rahandusministeeriumi 13.04.2021 kiri nr 14-10/1906-2

3.3 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades hoone kavandamisega väljaspoole Männi tänava kaitsevööndit säilitades valdava osa maaüksusel kasvavast kõrghaljastusest ja arvestades Viljandi maantee äärse tänavajoonega (eelkõige Viljandi mnt 84 põhihoone asetusega (ca 7,5-8 m tänavapoolsest piirist)).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasale võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse Lepa tn 4a maaüksusel ette väikesemahulise korterelamu ehitamine.

Ehitusõiguses toodud hoonele lisaks on lubatud ühe ehitusloakohustusega (kuni 5 m ja kuni 20 m²) väikehoone püstitamine ja vajadusel täiendavalt võimalike rajatiste ehitamine (nt jäätmemaja ning põhihoonest eraldi asetsev jalgrataste varjualune jmt).

Lepa tn 4a maaüksuse kasutamise sihtotstarve⁵ on korterelamu maa (EK); sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa⁶.

Ehitusõigusega lubatud hoone tuleb projekteerida hoonestusala piirides. Lubatud võimalik väikehoone ning rajatised (nt aiamaa, jäätmemaja, jalgrataste varjualune jmt) võivad jääda ka väljaspoole hoonestusala, kuid naabermaaüksuse piirile (v.a transpordimaad) mitte lähemale kui 4 m.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Lepa tn 4a maaüksusele on ette nähtud Männi tänavalt maaüksusega piirnevalt sobivalt lõigult.

Korterelamu parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada krundil selle siseselt arvestades otstarbele vastavat normi (EVS 843:2016 *Linnatänavad*, parkimiskohtade laiused, arvestus jm) ja tegelikku vajadust. Hoone mahust väljapoole kavandatavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakatteliste alade hulka, mitte näha ette ülenormatiivset parkimist ja võimalusel kavandada algselt minimaalne vajalik hulk kohti. Vajalikke alasid on võimalik etapiviisilise ehitamise käigus lisada (projekteerimisel jätta nimetatud võimalus).

Parkimisnormi kontrollarvutus⁷: neli korterit: 4x1,6=6 kohta.

Parkimis- ja manööverdusala ning juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu

⁵Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁶Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1.

⁷Uus, väike-elamute ala, keskmine 1,6

ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveett ning vältida kuumasaarte teket.

Krundisestest teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.7) ja vajalik parkimiskohtade arv.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Maaüksusele kavandatav kergliikluse juurdepääs tuleb siduda avaliku kasutusega jalgteega.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

Juurdepääsud (sõidukiga, kergliiklejatele), liiklus- ja parkimikorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendusi on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Korterite arv: kuni neli;
- Katusetüüp: viil-, kelp-, poolkelpkatus;
- Katusekalle: 10-30 kraadi
- Välisviimistlusmaterjalid*: betoon, kivi, krohv, puit, klaas (ka kombineeritult), keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hoone asetus peab arvestama ümbritsevate hoonete asukohaga ja moodustama naaberhoonetega tänavate äärsed ehitusjooned;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades piirkonna iseloomuliku sokli kõrgusega;
- Sobitumaks piirkonna elamute mahuga, peab üle 200 m² ehitisealuse pinnaga hoone olema mahuliselt liigendatud. Soovitatav on hoone osa maht kavandada kuni 150 m² ehitisealuse pinnaga.

Projekteerimisel tuleb eluruumidele näha ette mugavas (mugavalt juurde pääsetavas) kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone

osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone planeeritud kõrguse mahtu. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Lepa tn 4a maaüksuse lääne- ja edelaosas kasvab elujõuline kõrghaljastus. Kuigi planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust, on siiski soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele).

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks; samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette täiendavad asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel). Maaüksuse pindalast minimaalselt 45% peab olema haljastatud ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala puhke- ja mänguväljaku alaks. Haljastuse lahendus tuleb ette näha mitmerindelise, sh peab vähemalt $\frac{1}{4}$ haljasalast olema kõrghaljastus ja vähemalt $\frac{1}{4}$ kaetud põõsastikuga; soovitatav on näha ette ka erineval aastaajal õitsevaid püsikuid.

Mängu- ja puhkeala(d) kavandada krundi päikeselisemasse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus).

Haljastuse lahenduse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkudega ja ristmikel (Lepa tn 4a maaüksuselt väljasõit ja Männi tänava-Viljandi maantee ristmiku) nähtavusega.

Krundisisene uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuse ja kujunduse põhimõtteline lahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoone ehitamisega.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Maaüksuse tänavapoolsele piirile on lubatud rajada hoone arhitektuuriga sobiv läbi nähtav piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 m või hekk. Naabermaaüksustega ühise piirde võib kavandada võrkaiana. Mistahes piirde tüübi valikul on soovitatav tänavapoolsel piiril järgida naabermaaüksustega ühtset kõrgusjoont. Naaberkruntidega omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga. Rajatav piirdeaed või hekk peab piirnevast sõidu- või kõnniteest jääma vähemalt 2 m kaugusele.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteineri võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele. Süvamahutid on soovitatav ankurdada.

Olemasolev ülestõngutud maa tuleb tasandada kõrgusele ca 62 m/abs. Planeeritud maapinna kõrgust võib tõsta hoonealuses osas veel kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoone asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning tänava alale.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud korterelamu vajab elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee kogumine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine või immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse vajadusel projekteerimise käigus tulenevalt hoone ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks Rapla Vesi AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 03.09.21 nr 1-8/636 (kehtivad kuni 03.09.2022).

Lepa 4a maaüksuse ühisveevarustuse tagamiseks tuleb projekteerida veetorustik Viljandi maantee kõnniteealusest olemasolevast veetorust (PE De 200 mm) selle sobivalt lõigult. Liitumispunkt näha ette maaüksuse piirile (kuni 1 m maaüksuse piirist).

Lepa tn 4a maaüksuse reoveed juhtida olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsiooni, kaevu nr K-738.

Veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel lähtuda kehtivatest ehitus- ja projekteerimisnormidest.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub ühissademeveekanaliseerimine ning seda ei ole ka lähiajal kavandatud. Planeeringuala sademeveekäitus tuleb lahendada lokaalselt omal maaüksusel. Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja vajadusel puhastatud vesi suunata maaüksusele kavandatud rohealadele, võimalusel kujundatud vihmaaeda või viibetiiki ja/või läänepiiril asuvasse imbakraavi vm (sobiv lahendus töötada välja projekteerimisel). Kõvakattega aladel kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Kuna hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas, on soovitatav see koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Vajadusel rajada ka drenaaž.

Sademe-, pinna- ja võimaliku drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Sademevee valgumine naabermaaüksustele on keelatud.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb taotleda lõplikud liitumistingimused ja projekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 387156 (väljastatud 27.09.2021, kehtivad kuni 27.09.2023).

Planeeritud hoone elektrivarustuseks on maaüksuse piirile (Männi tänava äärde teealasse) planeeritud 0,4 kV liitumiskilp Fööniksi F4 jaotuskilbist. Projekteerimisel on soovitatav näha kilp ette mitmekohalisena). Projekteerimisel võib joonisel näidatud kilbi asukohta muuta arvestusega, et see peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Välisvalgustuse kavandamisel arvestada naaberhoonestusega, et ei tekiks valgusreostust (nt mastide kõrguse valik, kasutada n-ö sooja valgustust jmt võimalikud lahendused).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Peale Lepa 4a detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

3.8.3 Soojavarustus

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kaugküttepiirkonda. Arvestades *kaugkütteseaduse* § 5 lg 4¹ võivad kaugküttepiirkonnas tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt. Soojavarustuse lahendus on seega võimalik nii kaugkütte baasil kui lokaalselt, kui kasutatakse kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat (nt puidukatel, maaküte, päikesepaneelid jmt).

Rapla linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026 kohaselt võivad tulevikus olla otstarbekad täiendavate soojusvarustuse võimalustena päikesepaneelid sooja vee varustuseks ja soojuspumpade kasutamine.

Kaugküttega liitumise lahendus on antud koostöös SW Energia OÜ-ga arvestades väljastatud projekteerimistingimusi kaugküttevõrkude ühendusprojekti koostamiseks.

Kaugküttega liitumispunktiks on Võsa tn 24 katastriüksusel asuv soojakaev (vt joonis 1).

Soojusvõrguga ühenduseks on kaks alternatiivi:

- 1) Teha väljavõtte Männi tn 1 katastriüksuse soojatorustiku haru pealt (sobivast asukohast);
- 2) Rajada uus trass alates liitumispunktist planeeritud hooneni läbi Männi tn 1 katastriüksuse (piki lõunapiiri).

Eeldatavalt on võimalik ellu viia alternatiiv 1, kuna planeeritava elamu tarbimisvajadus on väike. Alternatiiv 2 puhul tuleb eelnevalt läbi viia geodeetiline uuring torustiku paigatamiseks arvestades teiste juba olemasolevate torustike ja kaablitega. Mõlema alternatiivi korral on vajalik Männi tn 1 KÜ nõusolek.

Kaugkütte projekteerimisel tuleb lähtuda võrguettevõtte tehnilistest tingimustest. Trassikoridori valiku puhul tuleb arvestada võimalikult lühikesi kulgemisi.

Lokaalkütte kavandamisel peab kasutama kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Maakütte rajamise korral tuleb arvestada kõrghaljastuse ja põõsastiku proportsioonide nõuetega (vt ptk 3.7), sest horisontaalse maakollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Kitsastes oludes maakütte rajamisel peab kaaluma erinevate maakütteliikide vahel sobivamat kütteliiki: maakollektor, soojuspuurauk, energiakaev vms. Horisontaalse maakütte külmaaine kollektor tuleb paigaldada maa-aladele, mis jäävad kõrghaljastusest. Hoone projekti asendiplaanil tuleb maakütte kavandamise korral määrata ettenähtud ala ja suurus.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 35536274 (väljastatud 07.09.2021, kehtivad kuni 06.09.2022).

Lepa 4a maaüksusel sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev V29/1) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust V29/1. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Projekteerimisel tuleb ette näha kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Teede alla jäävad sidekaevud (ja luugid) tuleb asendada liikluskoormust taluvatega või tõsta välja haljasalale/kõnniteedesse. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega.

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Planeeritud ehitise kasutamise sihtotstarbe alusel jääb Lepa 4a hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui

hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Lepa 4a kinnistule planeeritud hoonetusala jääb naaberhoonetest normikohasele kaugusele ja korterelamu suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m².

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* kohaselt on vajalik suurim normveehulk I kasutusviisiga hoonete puhul 10 l/s 3 tunni jooksul. Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtkoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Normikohane tuletõrjevee varustus kuni 10 l/s on võimalik tagada Viljandi maantee ja Männi tänava ristmikul asuvast olemasolevast tuletõrjehüdrandist H-94.

Ehitisesisene tuletõrjeveevärk lahendada vajadusel projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

Operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Viljandi maanteelt ja Männi tänavalt.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla on kavandatud vahetult elamu lähedale, kuhu on hea vaade elamu akendest ja avalikust tänavaruumist nii Viljandi maanteelt kui Männi tänavalt, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll.

Planeeringualaga külgnevad tänavad on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (maaüksusele, hoonesse) ja parkla piisav valgustatus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt tuleb eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse. Seda on võimalik tagada piirde rajamisega, mis on lubatud.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Soovitav on kasutada videovalvet ja vähemalt öiseks ajaks parkla sissepääs sulgeda.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad

võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatud tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla või kasutada süvamahuteid.

Prügikonteinerite, süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

3.11.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁸ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-50 kBq/m³ (normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased; lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 Rapla linna kõrgendatud radooniriskiga alana ei nimetata.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring, st planeeringuga kohustust ei seata, kuid soovitatav on seda teha. Uuringu tulemuste alusel rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.11.5 Insolatsioon

Planeeritud hoone ehitisealuse pinna suurus suhtes maaüksuse pindalaga (täisehitus) ja maaüksuse lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud kui olemasolevates naaberhoonetes.

3.11.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad). Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel tuleb eespool nimetatud keskkonnaministri määruse kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse⁹ nõuetest. II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (L_d) ning 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ning 60 dB öösel.

Planeeringuala piirneb Tallinn-Rapla-Türi tugimaanteeaga (mis on antud lõigus käsitletav pigem linnatänavana), mille liikluskooormus planeeringualaga piirnevas teelõigus on Maanteeameti 2019 andmetel 6686 sõidukit (sh 4,2% raskeliiklust) ööpäevas (võrdluseks võib välja tuua, et 2020 liikluskooormus oli mõnevõrra väiksem ehk 5672 sõidukit ööpäevas). Tee (tänav) kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 50 km/h.

Lähtudes viimaste aastate suurimast liikluskooormusest (ehk 2019 andmed) võib arvutuslikult¹⁰ kavandatud hoonestusalani (ca 19,5 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müra hinnatud tase ca 62 dB päeval (L_d) ning ca 52...53 dB öösel (L_n). Liikluse müra tase kavandatud hoonestusaladel vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse (hoonete teepoolisel küljel on lubatud vastavalt 65/60 dB) nõuetele. Piirväärtusele vastavad tingimused on hoone asukohas tagatud ka perspektiivsete liikluskooormuste (nt liikluskooormuste kasv 50%, millega kaasneb mürataseme suurenemine 1,5...2 dB võrra). Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune vaadeldava liikluskooormuse ning

⁸ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

⁹⁹ Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval (L_d , 7.00–23.00) ja öösel (L_n , 23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

¹⁰ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

puhverala suuruse korral planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded*. Kaitse müra eest, mille kohaselt kavandades eluruume 61...65 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 40 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoone kõrgema mürafooniga (teepoolsetel) küljel on võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on kaugküttevõrguga liitumise korral Võsa tn 24 ja Männi tn 1 katastriüksustel torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses. Tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel ühe väikese (nelja korteriga) korterelamu kavandamisel võib eeldada, et Männi, kui juurdepääsu tagava tänava liikluskoormus vähesel määral kasvab. Samas, kuna planeeringuala asub tiheasustusalal (linnas) kahe tee ristmikul ning nii teenused, ühistransport kui ka piirkonna puhkeala (Vesiroosi terviseпарк) on igapäevaseks kasutamiseks väga hästi kättesaadavad nii jalgsi kui ka jalgrattaga, on lisanduva autoliikluse olulisus äärmiselt väike (praktiliselt tunnetamatu). Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid ja vähendab valglinnastumise survet.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskonnale, kuna planeeringuala asub linna ühe peatänava ääres, kus puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna elamu rajamisega koos tuleb maa-alast minimaalselt 45% haljastada ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala, sh tuleb haljastuse lahendus näha ette mitmerindelise ja vähemalt ¼ haljasalast peab olema kõrghaljastus ja vähemalt ¼ kaetud põõsastikuga, muutub piirkond atraktiivsemaks ja ka haljastuse poole pealt mitmekesisemaks.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus. Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine.
2. Projekteerimine (hoone koos haljastuse ja tehnovõrkude, rajatiste ning teedega).
3. Ehituslubade väljastamine.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Rapla Vesi AS, koostöö 19.11.2021, Tarmo Ärmpalu, e-kiri: *Planeeringu koostamisel on arvestatud AS Rapla Vesi poolt väljastatud tingimustega*. Koostöökiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Telia Eesti AS kooskõlastus 20.10.2021, nr 35701831, kooskõlastaja Ervin Rinaldo. Kooskõlastatud digitaalselt põhijoonis tehnovõrkude lahendusega, seletuskiri ja kooskõlastuskiri. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus 27.10.2021, nr 3260709361, kooskõlastaja Enn Truuts. Kooskõlastatud digitaalselt seletuskiri ja põhijoonis tehnovõrkude lahendusega ning kooskõlastuskiri. Kooskõlastatud tingimusel: *tööjoonised kooskõlastada täiendavalt*. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- SW Energia OÜ, kooskõlastus 01.11.2021, Juri Frorip. Digitaalselt kooskõlastatud seletuskiri, situatsiooniskeem, tugijoonis ja põhijoonis tehnovõrkude lahendusega (formaadid .pdf, .dwg ja .dgn). Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Päästeamet, Lääne päästekeskus, ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Kubjas. Kooskõlastatud 25.10.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/5601-3. Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2282-2021-2. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Transpordiameti projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksuse juhtivspetsialist Marek Lind. Kooskõlastatud 01.11.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/14948-5 põhijoonis tehnovõrkude lahendusega. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |