

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alused:**

Erki ja Celia Hindpere taotlus detailplaneeringu algatamiseks 31.08.2017.

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus

Objekt:

Rapla vald, Kuku küla, Väike-Küünimäe detailplaneering.

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksused:

aadress	katastritunnus	pindala (m ²)	sihtotstarve
Väike-Küünimäe, Kuku küla	66903:003:0256	16 049	100% maatulundusmaa
Kuuse tn 7, Kuku küla	66903:003:0252	7 657	100% elamumaa
Kuuse tn 9, Kuku küla	66903:003:0253	3 241	100% elamumaa
Kuuse tn 11, Kuku küla	66903:003:0254	3 152	100% elamumaa
Kuuse tänav L3, Kuku küla	66903:003:0255	648	100% transpordimaa

Kehtiva Küünimäe II detailplaneeringuga on ette nähtud juurdepääsutee rajamine planeeringualale Kuuse tänavalt. Küünimäe II detailplaneeringut pole ellu viima hakatud ja reaalselt krundi moodustatud ei ole, kuid planeeringualale on see otstarbekaim ning ka tegelikkuses toimiv juurdepääs. Alternatiivne juurdepääsuvõimalus on Kuuseheki tänavalt.

Lähteseisukohtade koostamise ajal pole veel sõlmitud kokkuleppeid juurdepääsutee paiknemise osas, kuid variantide kaalumise ja kinnistuomanike-vahelise konsensusliku lahenduse leidmine on üks detailplaneeringu ülesannetest.

Läbipääsu- ja tehnovõrkudega seotud servituutide vajadusega alade ilmnemisel väljapool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanikega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepatakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Läbipääsuservituudi vajadusega alad võidakse detailplaneeringu koostamisel määrata eelkõige Küünimäe maaüksusele (katastritunnus 66903:003:0041; 100% maatulundusmaa) ning Jaama tn 10 kinnistule (katastritunnus 66903:003:0940; 100% elamumaa).

Planeeringuala suurus on ca 3,4 ha.

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Rapla vallas Kuku küla tiheasustusalal Hagudi aleviku vahetus naabruses. Planeeringualal on kolm elamumaa kinnistut juurdepääsuga Kuuse tänavalt ning peamiselt metsaga kaetud maatulundusmaa maaüksus. Elamumaa kinnistud Kuuse tn 7 ja Kuuse tn 9 on hoonestatud, Kuuse tn 11 krundil üksikelamu ehitus käib. Planeeringuala piirneb edelast Tallinna-Lelle-Pärnu raudeega (katastritunnus 66903:003:0123), põhjast Küünimäe maatulundusmaa kinnistuga (katastritunnus 66903:003:0041), kirdest Vana-Viljandi mnt 1 elamumaa kinnistuga Hagudi alevikus (katastritunnus 66903:003:0111), idast Kuuseheki tänavaga, kagust Jaama tn 10 elamumaa

kinnistuga Hagudi alevikus (katastritunnus 66903:003:0940) ning lõunast Jaama tn 11 elamumaa kinnistuga Hagudi alevikus (katastritunnus 66903:003:0400).

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Vana-Viljandi maanteelt ja Kuuse tänavalt. Perspektiivselt, Kuuseheki tänava väljaehitamise korral on mõeldav juurdepääs rajada ka Kuuseheki tänavalt, aga konkreetset kava nimetatud tänava väljaehitamiseks pole lähiaastateks tehtud.

Tehnovõrkudest jäävad planeeringualale elektrimaakaabelliin ja sidekaablid. Lähimad vee- ja ühiskanalisatsioonitrassid paiknevad Kuuse tänava ja Vana-Viljandi maantee ristmikul ning Jaama tänaval. Planeeringulahenduse koostamisel on vajalik koostöö puudutatud võrguvaldajatega.

Planeeringuala reljeefi üldine langus on lõuna suunas. Maapinna absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 69 ... 65,5 m. Väike-Küünimäe maaüksuse põhjaosas on väike kraav.



Kuuse tn 9 ja Väike-Küünimäe maaüksuste vaade¹



Vaade planeeringualale Kuuse tänavalt

¹ Kõik fotod 11.09.2017 Cerly-Marko Järvela



Vaade planeeringuala loodetipust



Vaade planeeringualale raudtee poolt

DETAILPLANEERINGU SEOSD ÜLDPLANEERINGUGA

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Kuuse tänava kinnistute planeeritud maakasutuse sihtotstarve pere- ja ridaelamumaa; Väike-Küünimäe maaüksus on jäetud puhke- ja virgestusmaaks. Puhke- ja virgestusala on üldplaneeringus ette nähtud tervikliku toimiva asumistruktuuri kavandamise eesmärgiga, kus elamualad vahelduksid haljastuse ja kogukonna ühiskasutuses olevate maadega, leiduks äri- ja teenindusettevõtteid ning loodud oleksid tingimused jätkusuutlikuks arenguks. Üldplaneeringu põhimõtteid ei ole antud asukohas rakendama asutud.

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE:



detailplaneeringuala ligikaudne piir

Maaomanik soovib siiski maa-ala väärindada ning planeerida kuni viis täiendavat üksikelamukrunti. Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetpanekut. Kavandatav tegevus on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarvet muutev. Muus osas on detailplaneeringuga võimalik järgida üldplaneeringu põhimõtteid.

DETAILPLANEERINGU SEOSD KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTEGA

Rapla Vallavolikogu 27.11.2008 otsusega nr 63 kehtestati praegu taotletavale alale Väike-Küünimäe maaüksuse detailplaneering (dipl arhitekt Ahti Kooskora töö nr 107), millega moodustati toonasest maatulundusmaa maaüksusest kolm üksikelamukrunti, tänava maa ja metsamaa krundid. Detailplaneering on suures osas ellu viidud.

Rapla Vallavolikogu 25.11.2004 otsusega nr 29 kehtestati vahetult kavandatava planeeringuala naabruses Küünimäe II detailplaneering (arhitekt Olavi Nõmmiku töö), millega kavandati 15

pereelamukrunti ja tänavad. Nimetatud planeeringuga nähti muu hulgas ette ka Kuuse tänava pikendus, mille kaudu toimub juurdepääs praegu kavandatavale planeeringualale. Tänavat reaalselt välja ehitatud ei ole ja detailplaneeringut ellu viima pole asutud.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste loomine kuni viie täiendava üksikelamu püstitamiseks planeeringualale.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringuga nähakse planeeringuala raudtee-poolses osas ette müratõkke moodustamine haljastuse või ehituslike abinõudega.

Planeeringulahendusega tehakse üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarbe muutmissettepanek. Muus osas koostada detailplaneering kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#).

Detailplaneeringuga määratleda hoonetele arhitektuurinõuded, mis looksid eelduse tervikliku väljanägemisega piirkonna tekkeks. Vältimaks planeeringuala visuaalset risustamist on asjakohane kogu planeeringuala kujundada sarnase iseloomuga hoonetega. Planeeringuga sätestada piirdeaedade rajamistingimused. Kaaluda abihoonete kokkuehitamisvõimaluste sätestamist detailplaneeringuga. Lahenduse kavandamisel arvestada reljeefi ja ilmakaari.

Liiklusmaad kavandada perspektiivse kõnnitee rajamise võimalusega ning piisavalt avarad päästetehnika juurdepääsuks ja ümberpööramisvõimaluste tagamiseks. Ristmike ja teekäänakute kujundamisel luua tingimused ohutu liikluskorralduslahenduse võimaldamiseks ja nähtavuskolmnurkade tagamiseks.

Tehnovõrgud kavandada koostöös võrguvaldajatega. Näha planeeringuga ette standardikohane välise tulekustutusvee allikas.

Detailplaneeringujärgsed [krundi kasutamise sihtotstarbed](#):

EP – üksikelamu maa;

LT – tee ja tänava maa.

Planeeringujärgsed katastriüksuse sihtotstarbed:

E – elamumaa;

L – transpordimaa.

Põhjendatud vajaduse korral võib ette näha ka teisi katastriüksuse sihtotstarbeid. Soovituslik on lisaks juhtotstarbele detailplaneeringuga ette näha sobivaid kaasfunktsioone ja kõrvalsihtotstarbeid.

KOOSTÖÖ JA KAASAMINE ENNE DETAILPLANEERINGU ALGATAMIST

Enne detailplaneeringu algatamist läkitati detailplaneeringu lähteseisukohad Edelaraudtee Infrastruktuuri AS-le, Tehnilise Järelevalve Ametile ja planeeringuala ning planeeringuala naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks. Tagasiside laekus Tehnilise Järelevalve Ametilt ning Jaama tn 10 kinnistuomanikult. Jaama tn 10 kinnistuomanik soovib võimalikult vähest häiringut oma kinnistu osas. Läbirääkimisi piirkonna kinnistuomanikega on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus jätkata.

Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja kolmepoolse koostöölepingu planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga planeerimisseaduse § 131 nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks:

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd puudutatud ametite, tehnovõrkude valdajate, planeeringuala kinnistuomanike ja planeeringu vahetus naabruses paiknevate kinnistuomanikega.

Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Kooskõlastused ja aramusavaldused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustades esitada kooskõlastused planeerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides võivad olla kooskõlastuste koopiad.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldada eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhendada [Rahandusministeeriumi soovitatud meetoodikatest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Detailplaneering esitada kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal. Elektroonilise materjali vormistamisel juhendada „[Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendist](#)“.

Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela

Rapla vallaarhitekt

+372 489 0159

Lisad:

- algatatava detailplaneeringu põhimõtteskeem;
- Maakatastri kitsenduste väljavõte;
- Kehtiva Väike-Küünimäe MÜ detailplaneeringu põhijoonis;
- Kehtiva Küünimäe II detailplaneeringu põhijoonis;
- detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang;
- Tehnilise Järelevalve Ameti 28.09.2017 kiri nr 7-1/17-0949-002.



ALGATATAVA DETAILPLANEERINGU PÕHIMÖTTESKEEM

EP - üksiklamu maa

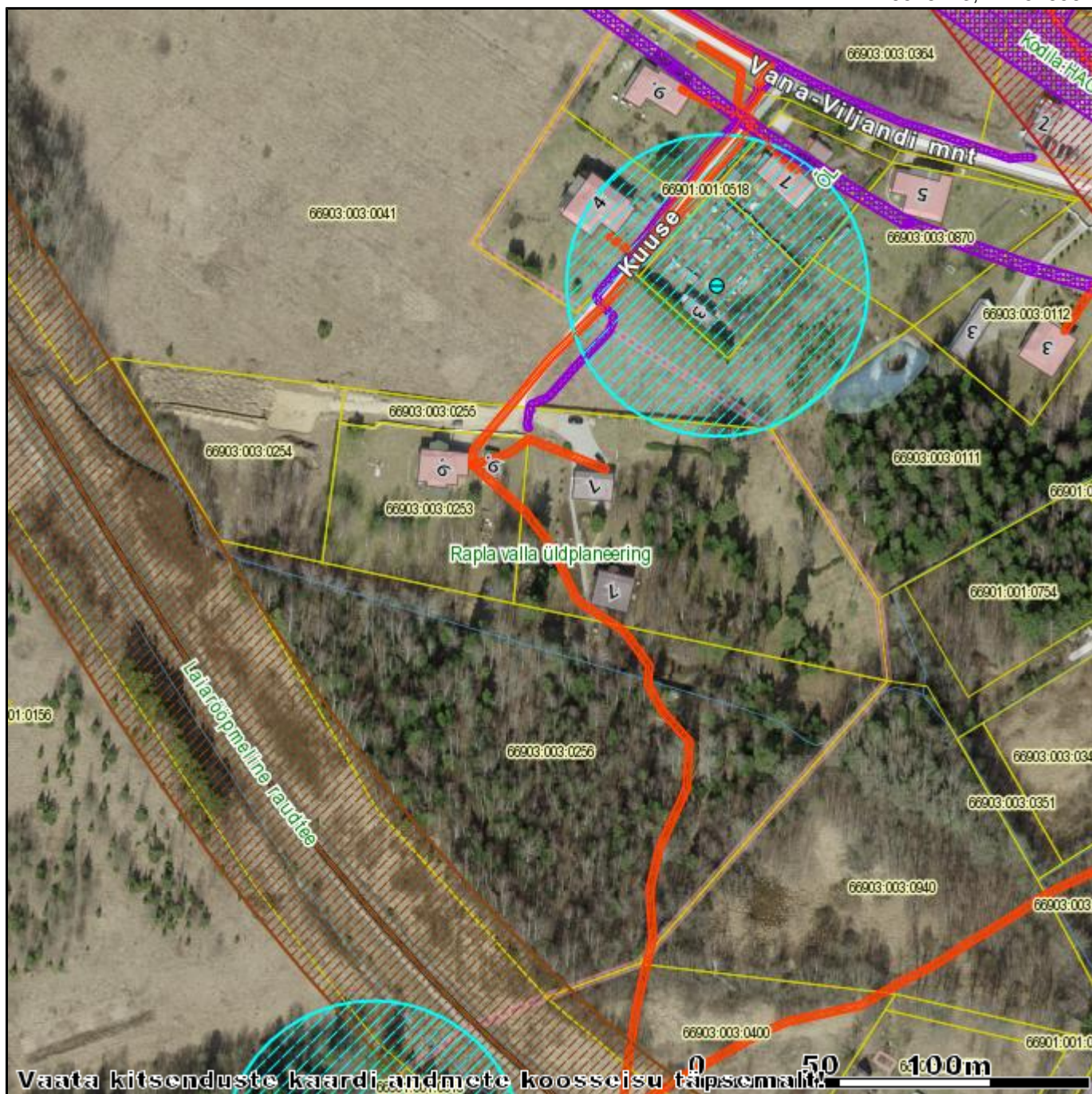
LT - tee ja tänava maa

Detailplaneeringuga luuakse tingimused viie täiendava üksiklamu rajamiseks planeeringualale.

Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6548223, Y = 546567



X = 6547863, Y = 546208

M 1:2000

<p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitstav loodusobjekt nitraaditundlik ala vääriselupaik kaitstav loodusobjekt keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> geoloogilised piirangud kultuurimälestis planeeringuala riigikaitse maa geodeetiline märk kultuurimälestis saasteallikas <p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> allikas, karst maaparanduse reg. võrk sanitaarkaitseala veehaare veekogu eesvool rannajoon allikas, karst sanitaarkaitseala veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none"> alajaam gaasiehitis lennuväli surveehitis vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis elektriliin gaasitorustik raudtee surveehitis survetorustik tee telekom. liin vee- ja kanal. torustik talumiskohustusega tehnorajatis alajaam gaasiehitis surveehitis telekom. mast vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis <p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none"> registreeritud KÜ toimikuga seotud LÜ piiriettepanek aeguv LÜ <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none"> Omavalitsus Maakond Riigipiir Eesti-Vene kontrolljoon 	<p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> maaparandushoiuala matmispaiga sanitaarkaitseala ranna või kalda piirangud veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala metsa kitsendused paikne saasteallikas valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> geod. märgi kaitsevöönd geoloogilised piirangud muinsuskaitse kitsendused planeeringuala riigikaitse kitsendused <p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd lennuvälja lähiümbrus liinirajatis kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd surveeadme kaitsevöönd talumiskohustusega ala tee kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd
--	---	---

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Kuku küla
Lähiaadress	Väike-Küünimäe
Tunnus	66903:003:0256
Registreerimise aeg	27.veebruar 2009. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	16049 m ²
Metsamaa	14884 m ²
Muu maa	1165 m ²
s.h. veealune maa	1165 m ²
Registriora	2885737/
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Pärnu Maakohtu Rapla kinnistusjaoskond
Möödistamise aeg	01.jaanuar 2009. a.
Möödistaja	Paul Aug
Möödistamisviis	möödistatud, L-EST
Hinnatsoon	H0669003 100%
Viljakustsoon	V0669026 100%

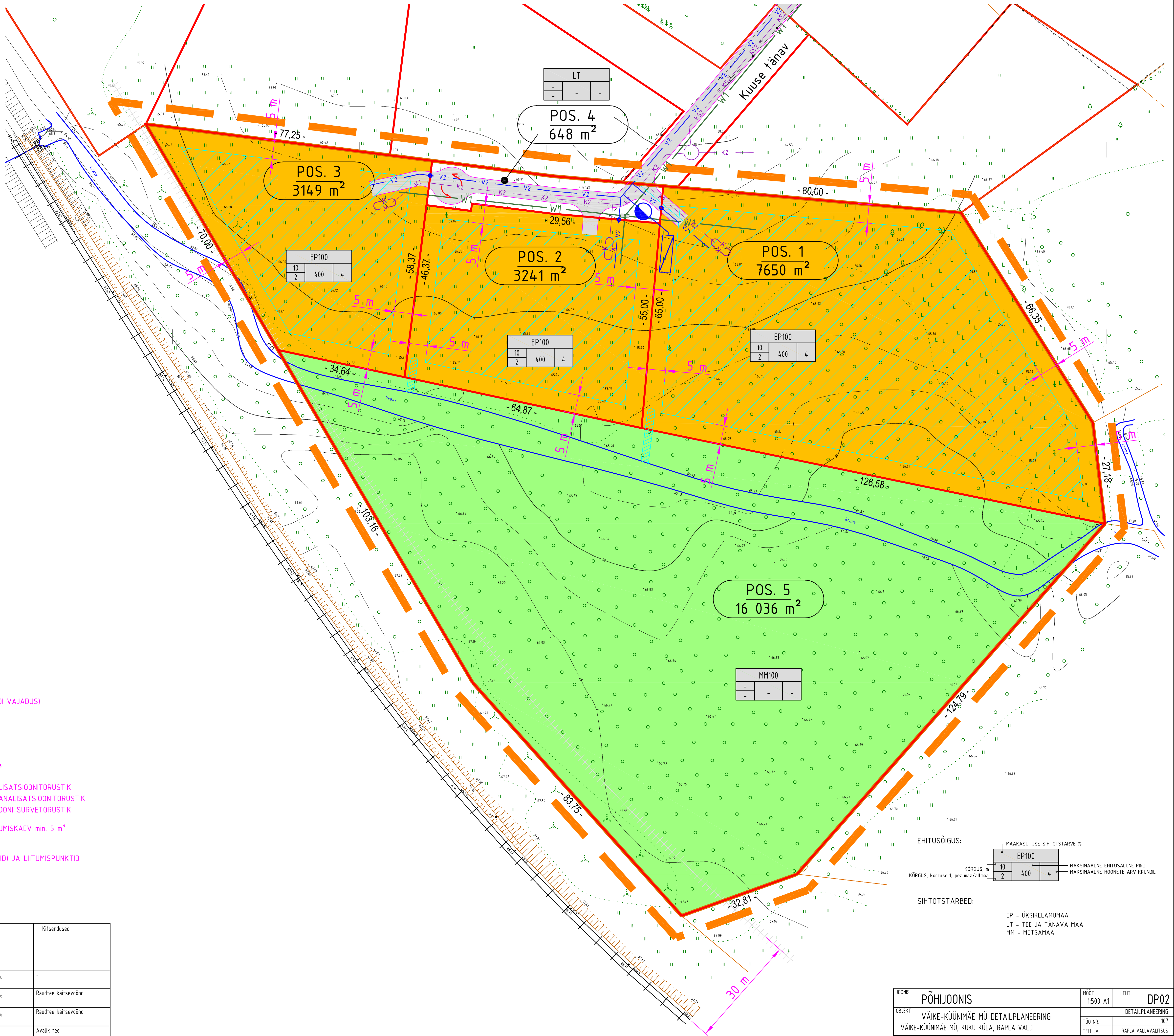
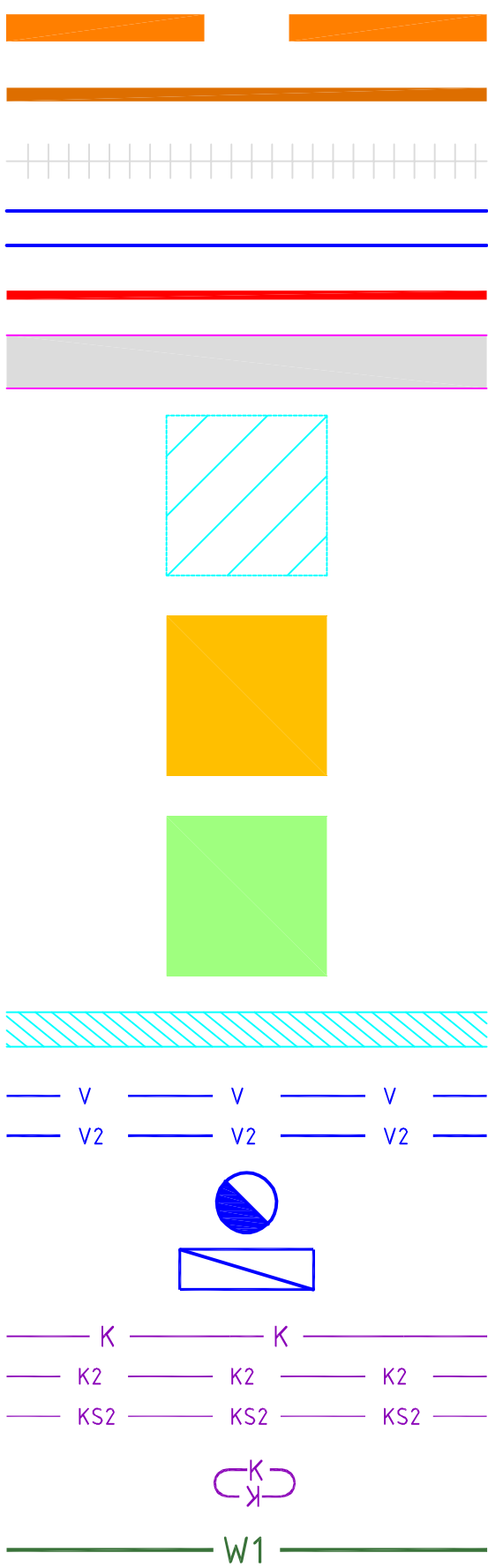
Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Raudtee kaitsevöönd	Raudtee	4076363		780.6
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	70830141		240.6

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Tiheasustusala	6692001_4819	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	16049
Sideehitis maismaal	70830141		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	120

TINGMÄRGID:



KRUNDI EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED										
Pos. Nr.	Krundi planeeritud suurus m ²	Max Hoonete alune pind m ²	Max lissus (max) Kõrgus (max)	Hoonete arv krundil (elamu+abihooned)	Maa sihtotstarve (det.pl.)	Maa sihtotstarve (kat.üks.)	Sihtotstarbe osakaal (kat.üks.) %	Tuleohutusklass (minim.)	Arhitektuuri nõuded	Kitsendused
POS. 1	7650 m ²	400 m ²	2 korr. 10 m	4 hoonet	EP	E	100	TP3	Katusekalle: 10°-45°, Harjasuund: vaba;	-
POS. 2	3241 m ²	400 m ²	2 korr. 10 m	4 hoonet	EP	E	100	TP3	Katusekalle: 10°-45°, Harjasuund: vaba;	Raudtee kaitsevöönd
POS. 3	3149 m ²	300 m ²	2 korr. 10 m	4 hoonet	EP	E	100	TP3	Katusekalle: 10°-45°, Harjasuund: vaba;	Raudtee kaitsevöönd
POS. 4	648 m ²	-	-	-	LT	L	100	-	-	Avalik tee
POS. 5	16 036 m ²	-	-	-	MM	M	100	-	-	Raudtee kaitsevöönd SERVITUUDIVAJADUS: Kraav

EHITUSÕIGUS:			
MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE %			
EP100			
KÕRGUS, m	10	400	4
KÕRGUS, korruseid, pealmaa/allmaa	2		

SIHTOTSTARBED:

EP - ÜKSIKELAMUMAA
LT - TEE JA TÄNAVA MAA
MM - METSAMAA

JÕONIS		MOOT	1:500 A1	LEHT	DP02
OBJEKT		VÄIKE-KÜÜNIMÄE MÜ DETAILPLANEERING			DETAILPLANEERING
		VÄIKE-KÜÜNIMÄE MÜ, KUKU KÜLA, RAPLA VALD			TELLUJA
		ARHITEKT			RAPLA VALLAVALITSUS
		AHTI KOOSKORA			FILE
		KUIPÄEV			107_DP_PLANEERING
		ALLKIRI			



TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET

Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17
79511 Rapla vald, Rapla linn
Rapla maakond

Teie: 20. sept 2017 nr 7-1.3/2664-1
Meie: 28.09.2017 nr 7-1/17-0949-002

Väike-Küünimäe detailplaneeringu lähteseisukohad

Austatud Cerly-Marko Järvela

Lähtudes ehitusseadustiku § 73 lõikest 3 annab Tehnilise Järelevalve Amet loa planeeritud tegevuseks raudtee kaitsevööndis vastavalt Rapla Vallavalitsuse 20.09.2017 kirjale nr 7-1.3/2664-1 „Koostöö Väike-Küünimäe detailplaneeringu koostamisel“ ja selles toodud lingil olevatele detailplaneeringu lähtekohtade materjalidele tingimusel, et on olemas ka raudtee valdaja Edelaraudtee Infrastruktuuri AS (registrikood 10786958) kirjalik nõusolek.

Kogu tööperioodi jooksul tuleb järgida teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“ ja selle määruse lisa 3 „Ehitusgabariidi rakendamise juhend“, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Samuti pole lubatud sadevete juhtimine raudteemaale.

Juhime Teie tähelepanu ka asjaolule, et raudtee kaitsevööndis tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga, ning rakendada leevendavaid meetmeid. Arvestades tulevaste kruntide sihtotstarvet, milleks detailplaneeringu järgi on elamumaa, tuleb juba projekteerimise käigus ette näha piiravad meetmed (aed, läbipääsmatu elavtara vms krundi raudteepoolisel piiril), et välistada laste ja/või loomade sattumine raudteemaale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heigo Saare

Transporditeenistuse juhataja - peadirektori asetäitja

Kristina Fuks-Kuus 6672063

kristina.fuks-kuus@tja.ee

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
kiri_digiallkirjaga_7-1_17-0949-002.pdf	58 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	HEIGO SAARE	38607040328	28.09.2017 09:17:44 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS
ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER
27213538569042384769003577886880276059

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI	VÄLJAANDJA VÖTME IDENTIFIKAATOR
ESTEID-SK 2015	B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND
30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 9A 72 DD 44 D1 66 F5 77 00 01 BA 75 5D F5 1D 87 C5 A8 40 7C 82 E0 B3 10 54 22 0B 31 0E C6 FF C 2

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED