

16.12.2019

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alus:**

detailplaneeringu algatamisettepanek eraisikult 09.12.2019

[Rapla valla üldplaneering](#) - kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**Objekt:****Käopesa detailplaneering, Väljataguse küla****Detailplaneeringu eesmärk:**

Käopesa maaüksusele kolme täiendava üksikelamu ehitusõiguse sätestamine.

Planeeringuala iseloomustus:

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Käopesa	66904:003:0457	11982 m ²	100% elamumaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse järgmised kinnistud:

Kasesalu (katastritunnus 66904:003:0456, pindala 7434 m², 100% elamumaa);20225 Väljataguse tee (katastritunnus 66904:003:1540, pindala 50788 m², 100% transpordimaa). Planeeringuala suurus on ca 1,5 ha.[Maa-ameti kaardi väljavõte](#)

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal Väljataguse külas vahetult Väljataguse tee ääres.

Piirkond moodustab kompaktse hoonestusega ala, omades tiheasustusala tunnuseid, kuid pole üldplaneeringus tiheasustusala märgitud. Käopesa ja Kasesalu maaüksused on elamumaa sihtotstarbega ja kuuluvad erinevatele füüsilisest isikutest omanikele. Väljataguse tee omaniku kohuseid täidab Maanteeamet.

Käopesa maaüksusele on Rapla Vallavalitsuse 25.03.2019 korraldusega nr 97 antud projekteerimistingimused maaüksusele üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning 29.07.2019 korraldusega nr 315 - ehitusluba üksikelamule. Planeeringualale juurdepääs on võimalik Kasesalu kinnistu kaudu, otsepääs Väljataguse teelt puudub.

Planeeringuala reljeef on tasane, üldise maapinna langusega lääne suunas, absoluutsete kõrgustega vahemikus 61 ... 62,5.

Kitsendustest kohaldub Käopesa maaüksusele avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Maaüksusele on rajatud puurkaev ([PRK0059692](#)) ja elektrivarustuse valmidus.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine kolme täiendava üksikelamu ning nendega seotud abihoonete ja rajatiste püstitamiseks Käopesa maaüksusele.

Detailplaneeringujärgsed [krundi kasutamise sihtotstarbed](#):

- EP – üksikelamu maa
- LT - tee ja tänava maa

Planeeringujärgsed [katastriüksuse sihtotstarbed](#):

- elamumaa
- transpordimaa

Põhjendatud juhtudel võib ette näha muid sihtotstarbeid, samuti sobivaid kõrvalfunktsioone. Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust ega parkimisvajadust

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt [PlanS § 126](#):

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

PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

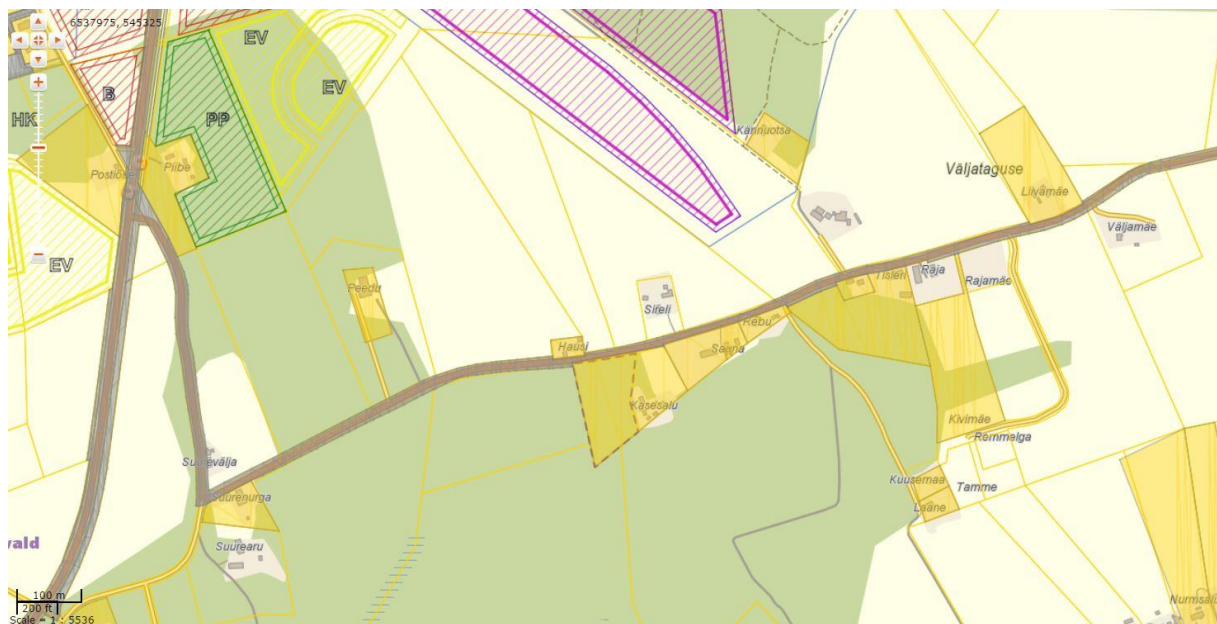
Planeeringulahenduse koostamisel juhinduda [Rapla valla üldplaneeringuga](#) sätestatud põhimõtetest. Luua tingimused piirkonnast hästiorganiseeritud terviku kujunemiseks.

Tagada hoonete sobivus väljakujunenud külamiljöösse ja keskkonda. Vältimaks planeeringuala ülekuhjamist väikeehitistega, eelistada ühte hoonet krundi kohta ja lahendada prügimajad ja tehnoseadmed hoonete mahus välja arvatud juhtudel kui iseseisvate väikeehitiste rajamine on tehnoloogiliselt möödapääsmatu või kujunduslikult taotluslik. Sätestada detailplaneeringuga tingimused vaba ehitustegevuse juhtumiteks. Näha planeeringuga ette tehnovarustuse lahenduse üldprintsipiibid, jättes võimalused lahenduste täpsustamiseks ehitusprojektiga.

DETAILPLANEERINGU SEOSD ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute maakasutuse juhtotstarve elumumaa. Planeeringuala jääb kompakitse hoonestusega alale. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkond planeeringualale ei laiene.

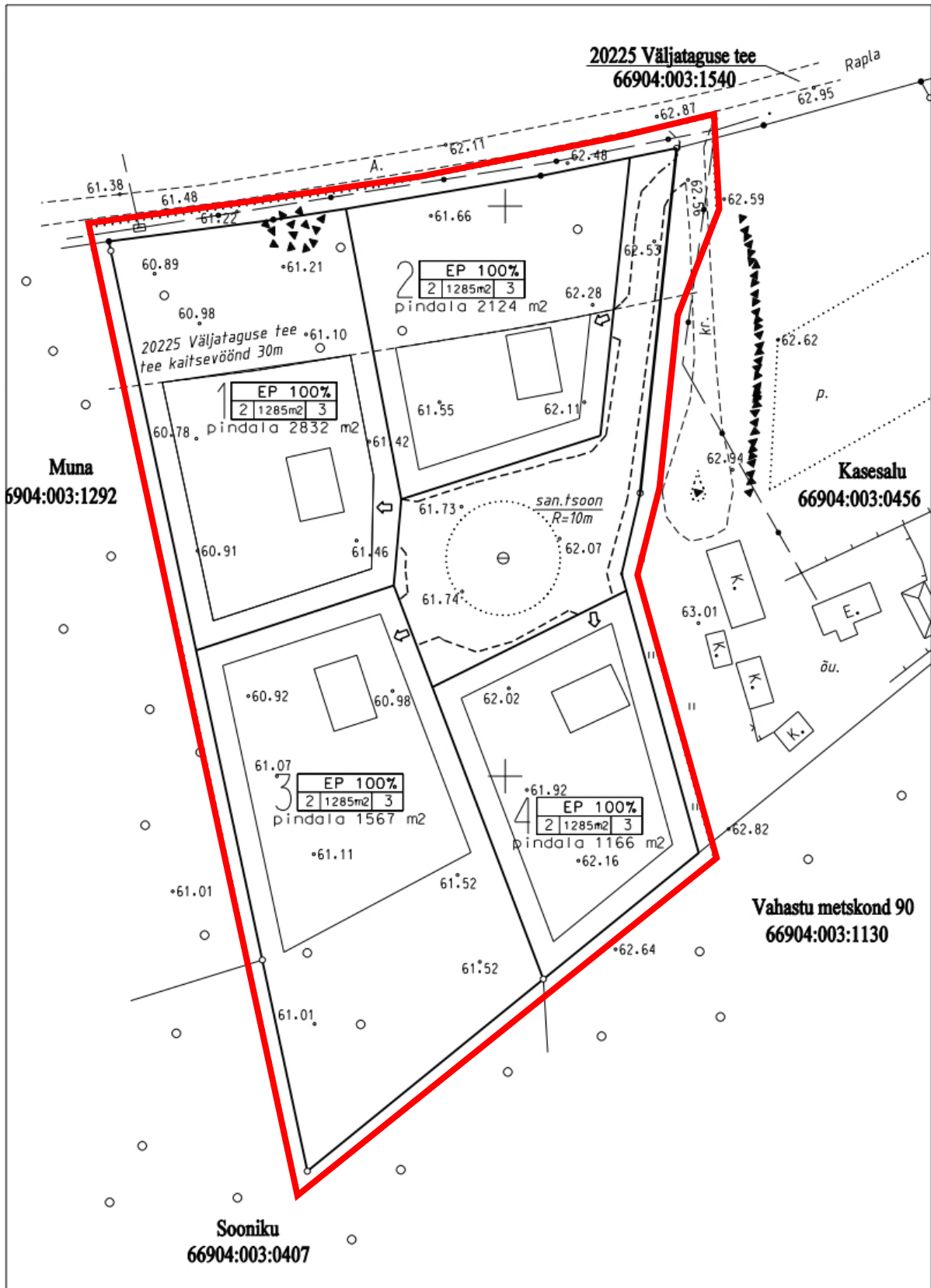
Detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuga kavandatav vastab Rapla valla ruumilise arengu eesmärkidele.



Rapla valla üldplaneeringu väljavõte

Rapla Vallavolikogu 26.01.2017 otsusega nr 1 algatati samale planeeringualale detailplaneeringu koostamine sama eesmärgiga. Detailplaneeringu koostamine lõpetati maaomaniku avalduse alusel Rapla Vallavalitsuse 18.03.2019 korraldusega nr 85.

PLANEERINGULAHENDUSE ESKIIS



— detailplaneeringuala piir

Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja halduslepingu planeeringust huvitatud isikuga [PlanS § 130](#) alusel.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga [PlanS § 131](#) nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks:

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

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.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldatakse eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest](#). Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina.

Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 489 0159