

TAOTLUS RAPLA VALLA ÜLEJÕE KÜLA KOKRE KINNISTU DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rapla valla Ülejõe küla Kokre kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistule kolme üksikelamu krundi ja juurepääsutee ning lisaks maatulundusmaa otstarbega maaüksuste planeerimine, kruntidel ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovarustuse lahendamine alal.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule, kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6, paikneb planeeringuala hajaasustuses, kus üldplaneering näeb ette osaliselt perspektiivse väikeelamute ala, osaliselt metsa-ala.

Kavandatav detailplaneering ei sisalda ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERINGUALAL

2.1. Planeeringuala

Kokre kinnistu - katastritunnus 66801:001:1391, pindala 8,8 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100 % - paikneb Rapla linna idapiiril ning külgneb läänepool tiheasustusala, kus asuvad Saare tänava äärsed väikeelamud. Kokre kinnistu piirneb lõunapool Tallinn - Viljandi raudteega.

2.2. Maaomand, olemasolevad hooned, rajatised ja kitsendused planeeringualal

Kokre kinnistu omanik on Tarmo Peterson (isikukood [35502100284](#)).

Kinnistusraamatu andmetel seisuga 21.11.2022 puudub kinnistul hoonestus ja rajatised.

Raudteepoolses servas läbib kinnistut kitsas Vigala jõgi. Jõe ehituskeeluvööndi ulatus on 50 m kaldast ning piiranguvööndi ulatus 100 m kaldast.

2.3. Juurdepääsuteed

Juurdesõit Kokre kinnistule on võimalik Juuru teelt algava Jõekääru tee - katastritunnus 66801:001:1388, eratee - kaudu tee omaniku nõusolekul.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

3.1. Planeeringulahendus, teed ja liikluskorraldus

Planeering teeb ettepaneku kolme üksikelamu krundi planeerimiseks. Elamukrundid on planeeritud juurdesõidutee ja Vigala jõe vahelisele alale. Lähtudes kehtiva üldplaneeringu nõudest, on tagatud vahemaa 100 m planeeritava ja olemasoleva hoonetegrupi vahel. Hoonestusalad kruntidel on paigutatud väljapoole jõe ehituskeeluvööndi ulatust.

Juurdesõit kruntidele on kavandatud piki Jõekääru teed, tee pikendus on planeeritud endise kõrgepingeliini koridori alale. Transpordimaa maaüksuse laiuseks on kavandatud 10 m, millest sõidutee moodustab 5 m. Tee lõpeb tagasipõrdeplatsiga 12 x 12 m.

Planeeringuala põhjapoolses osas paikneva metamassiivi säilitamise eesmärgil on loobutud elamute juurde 2 ha suuruste maaüksuste kavandamisest. Põhjapoolse metsaala tarvis on kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu pindalaga 33808 m². Metsaala kuulub säilitamisele ka raudtee ja jõe vahelisel alal, kuhu on kavandatud maatulundusmaa otstarbega kinnistu suurusega 18217 m². Planeeringuala lääneserva on kavandatud maatulundusmaa otstarbega maaüksus suurusega 1276 m², mis liidetakse Kirsi kinnistu omaniku ettepanekul Kirsi kinnistuga.

Kehtiv üldplaneering näeb ette, et hajaasustuses paiknevatel kompaktsel hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem kui 2000 m². Elamumaa sihtotstarbega kruntide suuruseks on kavandatud 11490 m², 10461 m² ja 10243 m². Kruntide aadressiettepanekud on esitatud joonise tabelis.

3.2. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded

Elamud tuleks paigutada juurdesõidutee lähedusse, et säilitada võimalikult kõrghaljastust. Lubatud kaks abihoonet on soovitatav ehitada olemasolevast haljastusest vabale alale. Elamud on ette nähtud kuni 2-korruselised, kõrgusega kuni 8 m, abihooned kõrgusega kuni 5 m. Hoonete katusekalle on kavandatud 18° - 45°.

3.4. Tehnovarustus

Tehnovõrkude - elekter ja side - lahendused koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Veevarustuse võib lahendada krundile rajatavate puurkaevude baasil. Kanalisatsioon on kavandatud lokaalselt igal krundil. Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad kütused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid, õhksoojuspumbad jms.

Koostas:
arhitekt MA Helle Kulbas