

3. aprill 2024

**DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD****ALUSED:**[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**DETAILPLANEERING:****Kuusiku tee 11 detailplaneering** ([planeeringute andmekogu](#) ID 30100438)**DETAILPLANEERINGUGA HÕLMATUD MAAÜKSUS:**

aadress	katastritunnus	pindala (m <sup>2</sup> )	sihtotstarve
Kuusiku tee 11, Rapla linn	66801:001:1789	2006	100% elamumaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse vahetult piirnevad munitsipaalomandis transpordimaa katastriüksused 6692025 Kuusiku tee (katastritunnus 66901:001:0127) ja 6692084 Edela tänav (katastritunnus 66901:001:0496). Läbipääsu või tehnovõrkudega seotud küsimuste lahendamise vajaduse ilmnemisel väljaspool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Rapla Vallavalitsusega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on u 0,2 ha.

**DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED**

Detailplaneeringu eesmärk on ridaelamu ehitusõiguse sätestamine Kuusiku tee 11 maaüksusele. Detailplaneeringuga võib planeeringualale anda ka sobivaid kõrvalfunktsioone.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 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;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate alade määratlemine.

Planeeringulahendus koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#), millega sätestatud olulisemad kohalduvad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- tagada ridaelamu sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda;
- reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad.
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega.
- elamukrundi suurus peab sobituma ümbritsevate kruntide suuruste ja väljakujunenud struktuuriga;
- krundi täisehituse protsent võib üldjuhul olla kuni 20%;

- parkimine lahendada planeeringuala kinnistutel, nähes ette vähemalt 2 parkimiskohta korteri kohta;
- 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 määratleda hoonetele arhitektuurinõuded, mis looksid eelduse tervikliku väljanägemisega piirkonna tekkeks. Sätestada piirdeaedade rajamistingimused ja näha ette ühtne piirdeaia lahendus kõigile boksidele.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitisi hoonestusala ja väljaspool seda.

Mitte kavandada parkimisalalt väljatagurdamist tänavale.

Abihoone kõrgus võib vallavalitsuse hinnangul olla kuni 4 m.

## VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED

[Rapla valla üldplaneeringu](#) kohaselt on maakasutuse juhtotstarve piirkonnas pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on kavandatud olemasoleva linnakeskkonna tihendamine kui valglinnastumisega võrreldes jätkusuutlikum alternatiiv. Üldplaneeringu kohaselt vajab üks ridaelamuboks vähemalt 800 m<sup>2</sup> krundi pinda. Piirkonnas on nii üksik- ja ridaelamuid kui kortermaju, mistõttu koormusindeks (krundi pind korteri kohta) on varieeruv. Tabelis on piirkonnale omaste koormusindeksite võrdlus detailplaneeringuga kavandatuga:

aadress	krundi pind (m <sup>2</sup> )	elamu tüüp (korteri arv)	koormusindeks
Lõuna tn 2	2612	üksikelamu	2612
Märjamaa tee 14/1	1422	ridaelamuboks	1422
Veetorni tn 4	1139	üksikelamu	1139
Edela tn 7	564	ridaelamuboks	564
detailplaneeringuga kavandatav	2006	ridaelamu (4)	501
Märjamaa tee 14/5	474	ridaelamuboks	474
Liiva tn 4	2440	korterelamu (30)	81
Piiri tn 2	4188	korterelamu (60)	70
Nurme tn 3	3048	korterelamu (45)	68
Nurme tn 4	2572	korterelamu (45)	57

Läheduses on mitmeid ridaelamubokse, kus ühe boksi kohta tuleb krundi pinda vähem kui 800 m<sup>2</sup> (nt Märjamaa tee 14, Lõuna tn 8 ja 10).

Detailplaneeringu eskiisis kujutatud lahenduses tuleb ühe ridaelamuboksi kohta 501 m<sup>2</sup> krundi pinda, mis võimaldab õuealale kavandada haljasala ja õuetegevusi, kuid on üldplaneeringu reeglist tihedam. Arvestada **ühele ridaelamuboksile vähemalt 500 m<sup>2</sup> krundi pinda.**

[Koostatava üldplaneeringu kohaselt](#) tuleb hoonete kavandamisel lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Hoonestus peab olema koosõlas vahetus naabruses olevate ehitistega. Planeeringuala jääb kortermajade ja keskuse segahoonestusala piirkonda.

## VARASEMAD DETAILPLANEERINGUD

Rapla Vallavolikogu 25. augusti 2005 otsusega nr 55 kehtestati Rapla linnas asuva Kuusiku tee 11 (katastritunnus 67001:005:0150) ja sellega piirneva ala detailplaneeringuga anti ehitusõigus kuni kolme kahekorruselise hoone, millest kaks on abihooned, maksimum kõrgusega üheksa meetrit, püstitamiseks. Detailplaneeringu materjalid on [Rapla valla veebilehel](#).

Rapla Vallavolikogu 16. detsembri 2021 otsusega nr 93 tunnistati Kuusiku tee 11 detailplaneering osaliselt kehtetuks. Planeering tunnistati kehtetuks ajutiste kruntide moodustamise osas ja osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk oli hõlbustada detailplaneeringu elluviimist. Andmed detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta on [Rapla valla veebilehel](#).

Rapla Vallavolikogu 27. oktoobri 2022 otsusega nr 75 algatati üldplaneeringut järgiva 2 boksiga ridaelamu detailplaneeringu koostamine. [Materjalid Rapla valla veebilehel](#).

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHITISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja planeeringust huvitatud isiku ja planeerijaga lepingu. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga PlanS § 131 nimetatud tingimustel

## KOOSTÖÖTEGIJAD JA KAASATAVAD:

Koostöötegijad: Keskkonnaamet, Maa-amet, Päästeamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Kaasatavad maaomanikud: Edela tn 1, 2, 3, 5, 7, 9; Kuusiku tee 9, 11, 11a; Liiva tn 1, 2; Märjamaa tee 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6; Nurme tn 6; Veetorni tn 1, 2, 3

Kaasatavad asutused: aktsiaselts Rapla Vesi, Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS,

## KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

### Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud metoodikatest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)“:

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada [planeeringute andmekogusse](#) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha [planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll](#).

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täienemisele võivad järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muutuda. Järgida kehtivaid nõudeid.