

Töö nr: DP-18/03-2025

Raka külas Nahkru maaüksuse detailplaneering

Asukoht:

Nahkru küla, Rapla vald, Rapla maakond

Tellij:

Mardi Põllumajanduse OÜ

Planeerija:

Egle Heero

Tartu

2025

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada praegu hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja kolm elumumaa krunti, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud ning määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Rapla vallas Raka külas 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee ääres. Planeeringuala hõlmab Nahkru maaüksuse (66901:002:0081, pindala 10.66 ha, 100% maatulundusmaa) põhjapoolset osa. Planeeringuala suurus on ca 1.46 ha.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Vastavalt Rapla valla üldplaneeringule (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) asub planeeritav ala hajaasustusalal põllumajandusmaal. Vastavalt üldplaneeringule on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusel on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktse hoonestuse tunnustega asum.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kollidž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80 kehtestatud „Rapla maakonnaplaneering 2030+“;
- Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92 algatatud „Rapla valla üldplaneering“;
- Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 kehtestatud „Rapla valla üldplaneering“;
- Rapla Vallavolikogu 31.03.2022 määrusega nr 107 kinnitatud „Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034“;
- Rapla Vallavolikogu 29.09.2022 määrusega nr 18 muudetud „Rapla valla arengukava aastateks 2018-2025“;
- Rapla Vallavolikogu 26.01.2023 määrus nr 2 „Rapla jäätmehoolduseeskiri“;
- Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 määrus nr 54 „Rapla valla heakorraeeskiri“;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);

- Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/dp-noustik/>.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Raka küla keskosas 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee läänepoolisel küljel. Planeeringuala hõlmab Nahkru (66901:002:0081, pindala 106616 m²) maaüksuse põhjapoolset osa (1.46 ha) ning see moodustab ca 14% Nahkru maaüksusest. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.



Fotod 1-2. Vaade planeeringualale (aprill 2023, Google Maps)

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatava 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee (kõvakattega) kaudu. Lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda avaliku kasutusega 6690130 Tõnsu teelt (kruusakattega). Kinnistusisene juurdepääsutee tagab juurdepääsu ka Männi (66901:002:0260) maaüksusele.

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

Planeeritav maa-ala on looduslik rohumaa. Sissesõiduteest lõuna poole jääv ala on haritava maa kõlvik. Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus. Planeeringuala kesk- ja lõunaosas on põõsastikke ja kõrghaljastust, muus osas kõrghaljastus puudub. Piirded ning muud rajatised puuduvad. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Kuivati:(Kohila) paikneb Männi (66901:002:0260) maaüksusel, planeeringuala keskosast ca 145 m kaugusel. Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonnas planeeringuala ei asu. Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunas elektriõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 10 mõlemal pool liini telge 3 m.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ulatub planeeritavale maa-alale kohaliku tee kaitsevöönd, mille ulatus on mõlemal pool äärmise sõiduraja teljest kuni 20 m.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Rapla valla loodeosas. Lähim alevik Alu on planeeringualast ca 7 km kaugusel kagusuunas. Rapla linn on planeeringualast ca 10 km kaugusel. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa ning elamumaa. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud samuti elamumaa ja maatulundusmaadega (millest paljudel õuemaad kõlvik) ning transpordimaaga. Kontaktvööndit iseloomustab üldjoontes hajaasustusele omane külastruktuur. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee kaudu. Tihedama liiklusega 15 Tallinn-Rapla-Türi tee on planeeringualast ca 10 km kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus (Muti) asub planeeringuala keskosast ca 30 m kaugusel 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku teel. Kergliiklusteid ei ole lähipiirkonnas veel välja ehitatud, kuid Rapla valla üldplaneeringus on planeeritud 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee äärde kergliiklustee. Olulisemad asutused ja sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad ja asuvad veidi kaugemal Kodilas, Alus ja Raplas.

Planeeringuala kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevaid detailplaneeringuid ei ole. Lähim kehtestatud detailplaneering on Suislepa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 25.05.2006 otsusega nr 39). Planeeringu eesmärgiks oli elamukruntide moodustamine. Enamus moodustatud kruntidest on veel hoonestamata. Planeeringuga määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded on üldjoontes järgnevad: krundi suurused ca 2000-3000 m², ehitisealune pind 400 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 2, suurim lubatud korruselisus 2, lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9 m, katusekalle 30-45°. Arhitektuuri ja välisviimistluse nõuded on küllaltki vabad, kuid soovitatud on kasutada puitvoodrit.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane ning esindatud on maatulundusmaadele iseloomulikud suured ja piklikud maaüksused. Raka külas jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused valdavalt vahemikku 3000-17 000 m² (millest pigem enamus on 6000-7000 m²). Üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade kõlvikute pindalad jäävad üldjoontes vahemikku 3000-8000 m² (enamus 5000-7000 m²). Piirkonnas puudub ühtne ehitusstiil ja hooned on küllaltki eriilmelised. Üksikelamud on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega hooned, ehitusaluse pinnaga ca 150-300 m². Välisviimistluses on domineerivaks tellis, palk, laudis. Katusematerjali osas eterniit, plekk ja katusekivid.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
6690130 Tõnsu tee (66901:001:0456)	transpordimaa 100%

20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee (66901:002:0040)	transpordimaa 100%
Männi (66901:002:0260)	elamumaa 100%
Tõnsu (66901:002:0451)	maatulundusmaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Väärtuslikke põllumaid tuleks hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna. Vältida tuleks elamualade (v.a üksikelanute) rajamist väärtuslikule põllumajandusmaale. Kuna planeeringuga kavandatakse rajada kolm üksikelanut ebamugava suuruse ja kujuga põllumaa osale ja enamuses osas jätkub põllumajanduslik kasutus, siis planeeritaval tegevusel puudub vastuolu maakonnaplaneeringuga. Maakonnaplaneeringus ei ole planeeringuala määratletud kui väärtuslik maastik ega jää rohelise võrgustiku aladele.

Koostamisel olevas Rapla valla üldplaneeringus on planeeritav maa-ala määratletud kui põllu maa-ala. Planeeringuala pole osa rohelisest võrgustikust ning pole ka väärtusliku põllumaana arvel. Põllu maa-ala on põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala. Põllu- ja metsamaale võib rajada ühepereelamuid (koos abihoonetega), puhkerajatisi, ühiskondlikke hooneid jms piirkonna hea elukeskkonna tagamiseks vajalikke hooneid või rajatisi. Raka külas on krundi vähim suurus 2 ha ja elamuansamblite vaheline vähim soovitatav kaugus 100 m. Üldiselt on hajaasustuses krundi minimaalne suurus vähemalt 0.5 ha. Koostatav detailplaneering järgib üldjoontes maakasutuse osas koostatavat üldplaneeringut, kuid krundi minimaalse suuruse osas mitte.

Rapla valla üldplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala hajaasustuses olev põllumajandusmaa (mitte väärtuslik). Planeeringuala ei ole määratletud kui väärtuslik maastik ega rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusena on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktse hoonestuse tunnustega asum. Maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamisest võib Rapla vald keelduda. Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused on järgnevad:

- Hajaasustuses on üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 ha, mille õueala suuruseks on kuni 10% katastriüksuse pindalast. Õueala moodustamisel juhinduda antud territooriumi lähiümbruses väljakujunenud õuealade suurusest ja kaugustest üksteisest. Elamuansamblite omavaheline kaugus peab olema üldjuhul 100 m või rohkem;
- Üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent olla üldjuhul kuni 20%;
- Pere-elamute maksimaalne kõrgus on 9 - 10 m;
- Hajaasustuses paiknevatel kompaktse hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei

saa olla väiksem kui 2000 m²;

- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetssesse asukoht. Tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega;
- Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust;
- Piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aedade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk. Läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil. Tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1.5 m kõrguseid piirdeaedu.

Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering.

Kaasaegse Põllumajanduse efektiivsem majandamine nõuab ajakohaseid masinaid, mis on tootlikud ja ka gabariitidelt suured. Seega väikesed ja paljunurgelised põllud ei ole tootmiseks sobilikud. Nahkru maaüksuse põhjapoolne osa on osaliselt võsastunud maatükk, millel kasvab ka kõrghaljastust, samuti on see põllumajanduslikuks kasutuseks ebasobiv oma kuju ja suuruse poolest. Planeeritava tegevusega ei killustata ega vähendata oluliselt põllumajandusmaade mahtu, detailplaneeringuga muudetakse ainult väiksel osal maaüksusest maakasutuse sihtotstarve elamumaaks. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus. Krundid kavandatakse üldplaneeringuga seatud miinimumsuuruse järgi ja piirkonna krundistruktuuriga sobivalt. Planeeritud kruntide suurused jäävad 0.5 ha juurde ja hoonete vahelised kaugused on vähemalt 40 m. Elamuehituseks on tegemist üldjoontes sobiva asukohaga, kuna teenused ja töökohad ei ole kaugel (Rapla linnas), planeeringuala vahetus läheduses on ühistranspordipeatused ja üldplaneeringuga on kavandatud 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee äärde Rapla linnaga ühendav kergliiklustee. Kuna piirkonnas juba paiknev olemasolevaid elamuid, siis planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaadele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.