

Töö nr: DP-21/01-2025/2

***Kalevi külas Uuekalda maaüksuse
detailplaneering
ALGATAMISE ETTEPANEK***

Asukoht: Kalevi küla, Rapla vald, Rapla maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

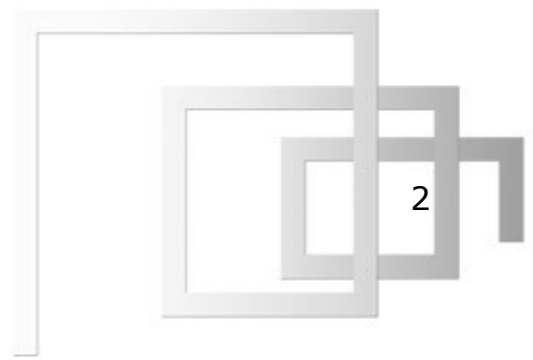
Huvitatud isik: Mardi Põllumajanduse OÜ

Planeerija: Laura Andla, diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc (diplomi nr MD 002413)

Tartu 2025

SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
2	Olemasolev olukord ning kontaktvöönd.....	3
3	Planeeringu lahendus.....	3
4	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused.....	4



1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on planeeringuala elamumaa kruntideks jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine. Lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringut. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbena ette põllumajandusmaad. Üldplaneeringus käsitletakse tiheasustusaladel põllu- ja metsaalasid loodusliku haljasmaana. Planeeringuga soovitakse muuta Uuekalda kinnistu juhtotstarbe elumumaaks.

Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala maalise piirkonna alale ning piirneb lähikeskusega (Alu alevik). Planeeringuga moodustatakse linna keskkonnast suuremad elamumaa krundid (Rapla linnas on minimaalne lubatud krundi suurus 1000 m² ning alevikes 1500 m²). Planeeringu lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

2 Olemasolev olukord ning kontaktvöönd

Planeeringuala asub Raplamaal, Rapla vallas, Kalevi külas. Planeeringuala suurus on ca 3,4 ha. Planeeringuala andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
Uuekalda	66904:001:0148	maatulundusmaa 100%	34058 m ²

Planeeringuala piirneb põhjast ja kirdest elumumaaga, idast äri- ja tootmiskaaga, lõunast ja läänes maatulundusmaaga. Planeeringuala piirneb kagupoolsest küljest eesvoolu kraaviga, mille kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Juurdepääs planeeringualale avalikult teelt puudub. Juurdepääs on võimalik lahendada varemplaneeritud Rebastemäe tee kaudu.

Kontaktvööndis jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused vahemikku 5140 - 6423 m².

3 Planeeringu lahendus

Planeeringuala on jagatud 12 krundiks. Moodustatakse 11 üksikelamu maa krunti ja üks tee ja tänava maa krunt. Kruntide ehitusõigus on näidatud joonisel 1 toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud

ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud arv.

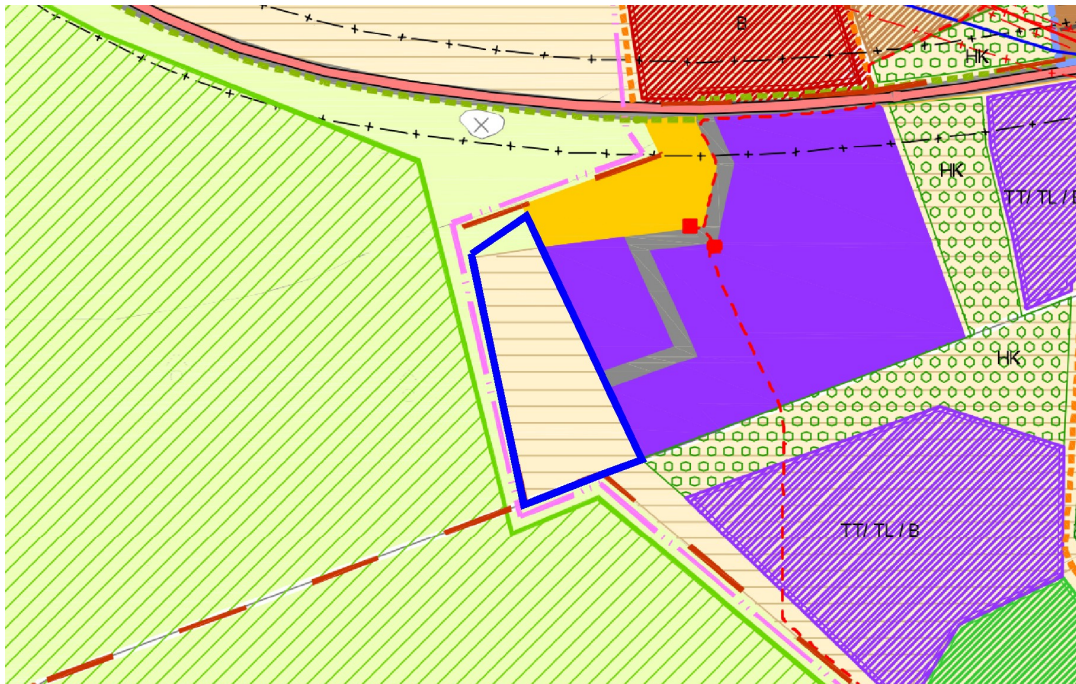
Planeeringuala ida piirist ca 200 m kaugusele jääb ohtlik ettevõte (Saarioinen Eesti OÜ külmuhoone), mille ohuala ulatub planeeringualale. Planeeringu koostamise käigus tuleb ette näha meetmed ohualal ohu ja negatiivsete tagajärgede ennetamiseks.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Rebastemäe teelt. Rebastemäe tee teemaa krunt ulatub planeeringualani, kuid teed pole kogu ulatuses välja ehitatud. Planeeringu lahenduse realiseerimiseks on vajalik Rebastemäe tee väljaehitamine (ca 290 m ulatuses) planeeringualani.

Tehnovõrkude lahendus, liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning keskkonnamõjud planeeringuga kavandatu elluviimiseks lahendatakse planeeringu koostamise käigus. Võimalusel liitutakse ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassidega, mis jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele.

4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused

Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala põllumajandusmaale (vt skeem 1). Üldplaneeringus käsitletakse tiheasustusaladel põllu- ja metsaalasid loodusliku haljasmaana. Planeeringuga soovitakse muuta Uuekalda kinnistu juhtotstarve elamumaaks.

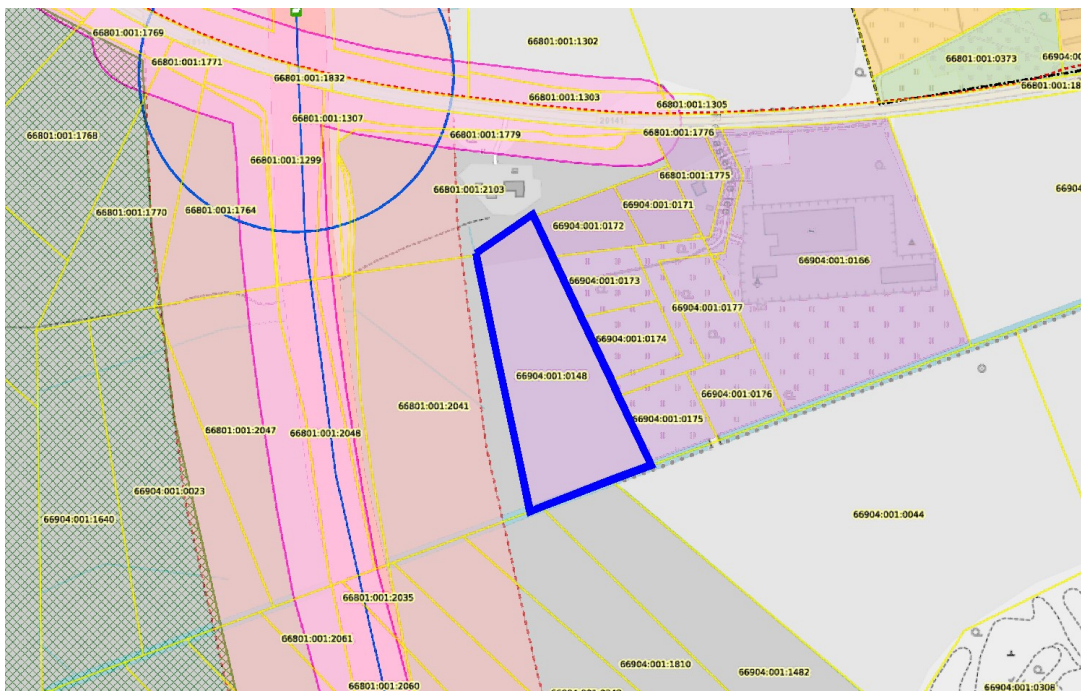


Skeem 1. Väljavõte kehtivast Rapla valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu (algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92) kohaselt jääb planeeringuala tootmise maa-alale (vt skeem 2). Vastavalt üldplaneeringule ei loeta maa-alade planeerimisel detailplaneeringut

Üldplaneeringut muutvaks juhul, kui maakasutuse muutus on tundlikuma/vähem mõjusid tekitava maakasutuse suunas (nt tootmise maa-ala asemele kavandatakse elamumaa).

Planeeringualast läände jääb perspektiivne Rail Baltic raudtee trassikoridor. Perspektiivse trassi telg jääb planeeringuala piirist ca 200 m kaugusele ning trassi kaitsevööndist ca 160 m kaugusele. Trassi nihutamiskoridorist jääb planeeringuala piir ca 20 m kaugusele, kuid raudtee rajamiseks on moodustatud juba katastriüksused, millest võib järeldada, et trass tuleb perspektiivsesse asukohta ning jääb planeeringualast piisavalt kaugemale. Lisaks jääb perspektiivse raudtee ja planeeringuala vahele puhveralana olemasolev metsamaa kinnistu.



Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast Rapla valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Järgnevalt on toodud põhjendused ja kaalutlused valitud planeeringu lahenduse ning üldplaneeringu muutmise vajaduse osas:

- Uuekalda kinnistu kuulub põllumajandusettevõttele Mardi Põllumajanduse OÜ. Tegemist on olemasoleva põllumaaga, mille sihtotstarbeline kasutamine võib osutuda problemaatiliseks oma väiksuse ning põllumajandustehnikaga raskendatud juurdepääsu tõttu. Eeltoodust lähtuvalt on maaomanikul soov võtta kinnistu kasutusele sinna sobival eesmärgil. Üldplaneering näeb seal juhtotstarbena ette põllumajandusmaad ning tiheasustusaladel käsitletakse põllu- ja metsaalasid loodusliku haljasmaana. Planeeringuga soovitakse muuta kinnistu juhtotstarve elamumaaks arvestades, et piirkonnas paiknevad juba olemasolevad elamud. Koostamisel olev üldplaneering näeb ette tootmismaad, kuid elamumaal on väiksem keskkonnamõju.

- Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud juhtotstavet, kuid siiski järgitakse üldplaneeringus toodud elamualade arendamise tingimusi. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale. Üldplaneering lubab uute elamukruntide suuruseks üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m², alevikes vähemalt 1500 m² ning küladekeskustes sõltuvalt väljakujunenud katastriüksuse struktuurist. Arvestades piirkonnas olevaid elamumaakrunte (5140 - 6423 m²), on planeeritud krundid suuremad (2034 – 3508 m²), kui linnakeskkonnas.
- Kuigi Rapla valla elanike arv on kerges languses, on Rapla linna rahvaarv viimastel aastatel kasvutrendis, mis viitab kasvavale huvile piirkonnas elamise vastu ning vajadusele uute elamukruntide järele. Uute elamukruntide planeerimine aitab kaasa elanike arvu tõusule, mis omakorda aitab soodustada valla majanduslikku arengut.
- Tegemist on logistiliselt hea asukohaga. Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Alu alevik, kus on kättesaadavad erinevad teenused, näiteks spordihoone, toidupood jmt. Rapla linnas on olemasolevad koolid ja lasteaiad. Planeeringuala jääb Rapla linna piirist ca 3 km kaugusele ning võimaldab lihtsat ligipääsu linnas pakutavatele teenustele. Tallinn jääb ca 50 km kaugusele. Rapla linna ja Tallinna vahel on hea rongi- ja bussiühendus, mis võimaldab Tallinnas tööl käimist ühistransporti kasutades. Lisaks näeb üldplaneering ette planeeringualast ca 120 m kaugusele põhja jääva riigitee 20141 Rapla-Varbola tee äärde kergliiklustee, mida on osaliselt ka juba rajatud.

