

22. september 2020

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alused:**

Mereno Ehitus OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 16.09.2019

Keskonnamõju strateegilise hindamise eelhindang 06.08.2020

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS)

Objekt:Rapla vald, Tuti küla, **Saare detailplaneering**.**Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:**

aadress	katastritunnus	pindala (ha)	sihtotstarve
Saare, Tuti küla	66904:003:0118	2,4	100% maatulundusmaa

Osaliselt kuulub planeeringualasse ka 6690020 Suurearu-Põlendiku tee L1 (katastritunnus 66901:001:0814).

Läbipääsu- või tehnovõrkudega seotud servituutide vajadusega alade ilmnemisel väljapool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanikega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 2,5 ha.

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Rapla vallas Tuti külas. Maaüksus on valdavas osas metsamaa, millelt raie on hiljaaegu tehtud. Maaüksuse põhjapoolne osa jääb hajaasustusalale, lõunapoolne - tiheasustusalale. Maaüksus on hoonestamata.

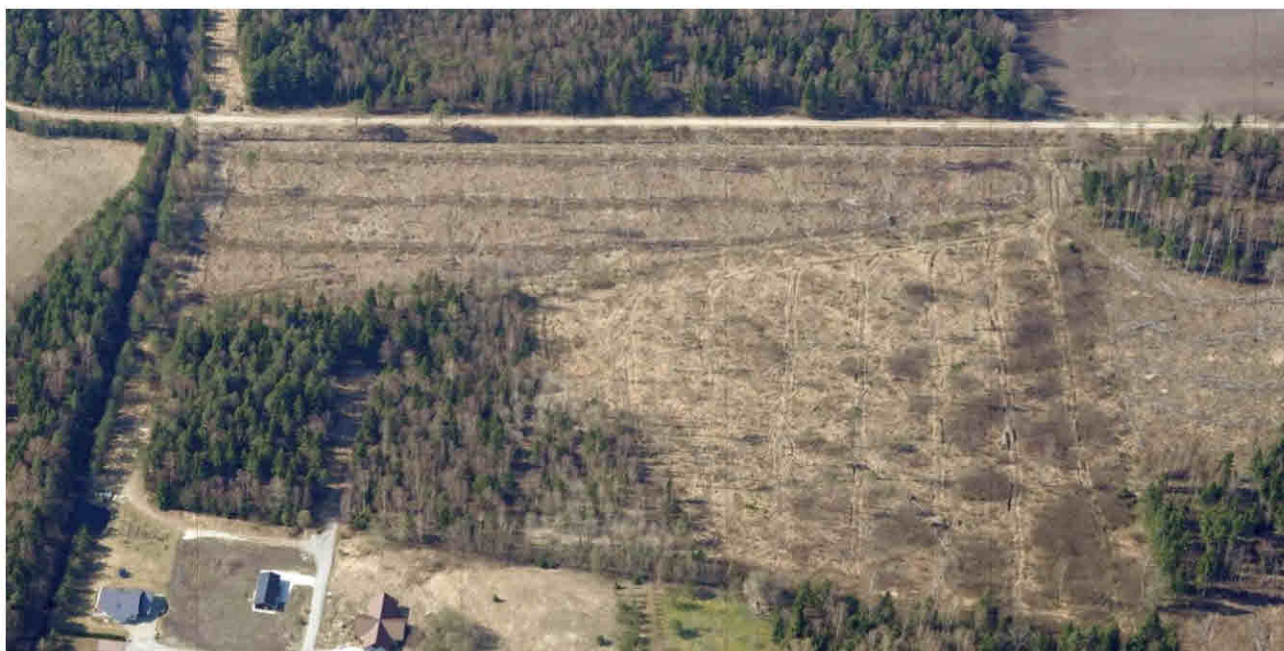
Planeeringuala piirneb läänest Suurearu-Põlendiku tee ja Rebaseuru maaüksusega (katastritunnus 66904:003:1052, põhjast Karjamardi (katastritunnus 66904:003:1191), idast Posti (katastritunnus 66904:003:0089), Allika tn 13 (katastritunnus 66904:003:0159) ja Allika tn 14 (katastritunnus 66904:003:0160) ning lõunast Juhani (katastritunnus 66904:003:0361) maaüksusega.

Planeeringuala reljeef on tasane. Maapinna absoluutne kõrgus jääb vahemikku ca 52...54 meetrit üle merepinna.

Tehnovõrkude paiknemist planeeringualal avalikest allikatest ei ilmne.



Maa-ameti fotolao ülesvõte 05.09.2019



Maa-ameti fotolao ülesvõte 23.04.2019

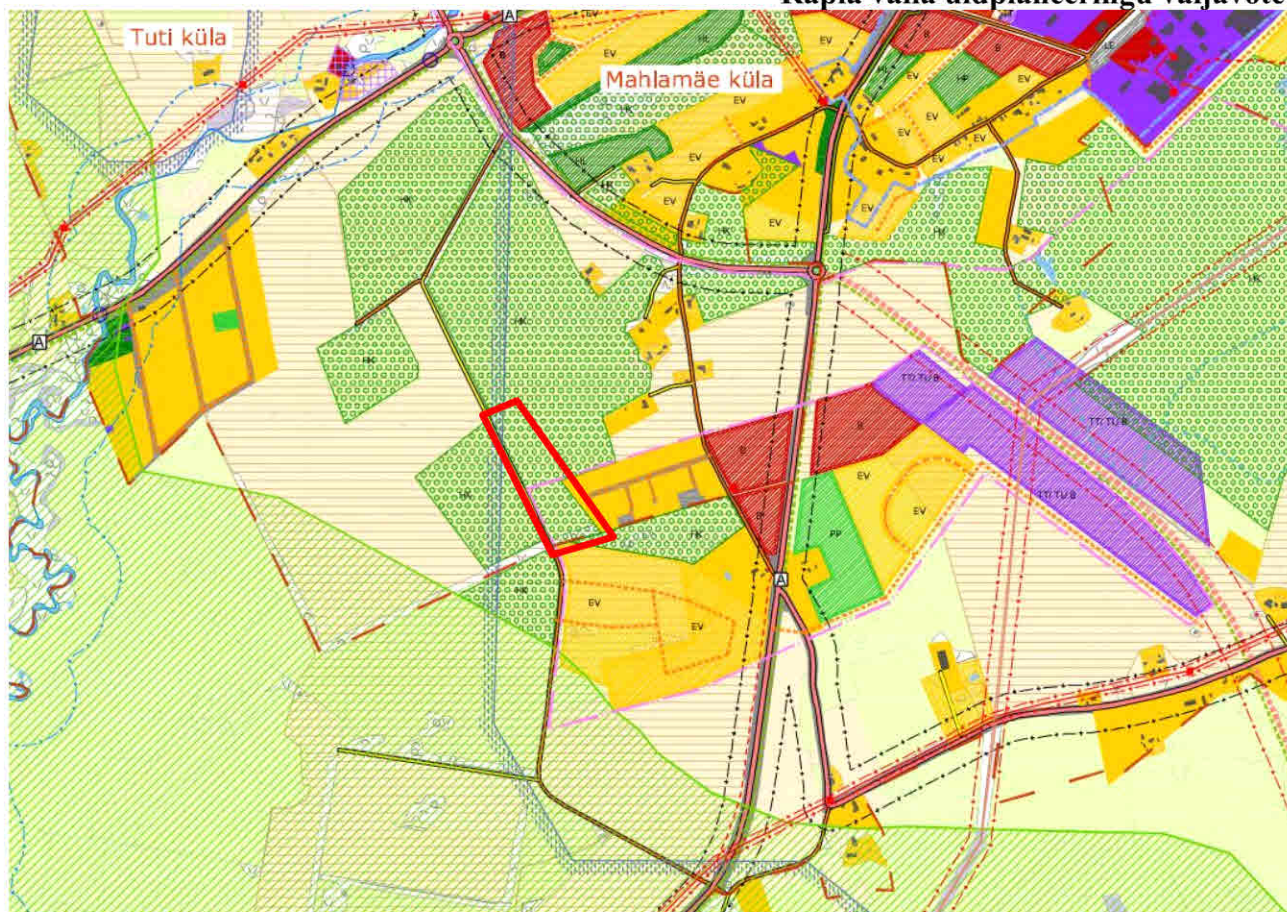
DETAILPLANEERINGU SEOSD ÜLDPLANEERINGUGA

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Saare maaüksuse juhtotstarve kaitsev (säilitatav) metsamaa. Kaitsva metsamaa ülesanne on säilitada asumite ökoloogiline puhverala ja koosluste looduslik mitmekesisus ka järeltulevatele põlvkondadele. Säilitatava metsamaa piirkonnas võib üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarvet erandkorras muuta. Ehitiste püstitamisel juhendatakse hajaasustusse ehitamise tingimuste kohaselt. Saare maaüksuse puhul nähakse detailplaneeringuga ette metsamaa säilitamine vähemalt 50% ulatuses.

Üldplaneeringu kohaselt peab maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast, millest tulenevalt sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmissetpanekut. Planeeringuga nähakse elamukruntidel ette vähemalt poole ulatuses pindalast looduslike koosluste säilitamine, mis annab eelduse juhtotstarve säilitamiseks 75% planeeritavast alast. Rapla Vallavolikogu hinnangul sisaldab detailplaneering üldplaneeringu juhtotstarbe muutmissetpanekut, kuid muutmine ei ole ulatuslik, mistõttu detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmissetpanekut.

PlanS § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetpanekut. Detailplaneering on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse juhtotstarvet muudev. Muus osas järgib detailplaneering üldplaneeringu põhimõtteid.

Rapla valla üldplaneeringu väljavõte:



detailplaneeringuala ligikaudne piir

DETAILPLANEERINGU SEOSED KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTEGA

Planeeringualale varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Rapla Vallavolikogu 25.05.2006 otsusega nr 40 kehtestati Saare maaüksusest ida poole jäävale alale [Vesiallika detailplaneering](#), millega nähti ette üksikelamupiirkonna moodustamine.

Detailplaneeringut on asutud ellu viima.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste loomine kuni kahe täiendava üksikelamu püstitamiseks planeeringualale.

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;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks algatamisettepanekuga esitatud eskiis.

Planeeringulahenduses näha ette kõrghaljastuse rajamine elamumaadele (näiteks maaüksuste põhjapoolsetesse osadesse) ja piirkonna metsastatud üldilme taastamine. Elamumaakruntidel säilitada looduslikud kooslused vähemalt 50% ulatuses pindalast. Detailplaneering koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#) (välja arvatud juhtotstarbe muutmise asjaolud).

Detailplaneeringujärgsed krundi kasutamise sihtotstarbed:

EP – üksikelamu maa;

MM / MK – metsa- või kaitseotstarbelise metsa maa;

LT – tee ja tänava maa.

Planeeringujärgsed katastriüksuse sihtotstarbed:

E – elamumaa;

L – transpordimaa;

M - maatulundusmaa.

Põhjendatud vajaduse korral võib ette näha ka teisi katastriüksuse sihtotstarbeid. Soovituslik on lisaks juhtotstarbele detailplaneeringuga ette näha sobivaid kaasfunktsioone ja kõrvalsihtotstarbeid.

Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja kolmepoolse koostöölepingu planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja arendajaga halduslepingu 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 kinnistuomanikega.

Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Kooskõlastused ja aramusavaldused detailplaneeringule peavad olema olemas olema enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustas esitada kooskõlastused planeerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldada eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

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

Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal. Elektroonilise materjali vormistamisel juhinduda „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatest nõuetest](#)“.

Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela

Rapla vallaarhitekt

+372 489 0159

Lisad:

- planeeringulahenduse eskiis (Mereno Ehitus OÜ töö nr D-01);
- Maakatastri kitsenduste väljavõte.

Keskkonnakaitse objektid - kaitstav loodusobjekt - nitraaditundlik ala - vääriselupaik - kaitstav loodusobjekt - keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid - geoloogilised piirangud - kultuurimälestis - planeeringuala - riigikaitse maa - geodeetiline märk - kultuurimälestis - saasteallikas Veekaitse objektid - allikas, karst - maaparanduse reg. võrk - sanitaarkaitseala - veehaare - veekogu - eesvool - rannajoon - allikas, karst - sanitaarkaitseala - veehaare	Tehnorajatised - lennuväli - alajaam - gaasiehitis - surverajatis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehno rajatis - telekom. liini või masti ala - tee - raudtee - elektriliin - gaasitorustik - surverajatis - survetorustik - vee- ja kanal. torustik - telekom. liin - talumiskohustusega tehno rajatis - alajaam - gaasiehitis - surverajatis - vee- ja kanal. ehitis - telekom. mast - talumiskohustusega tehno rajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ	Veekaitse objektid - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaare piirangud Keskkonnakaitse objektid - kaitseobjekti piirangud - kaitsemata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod. märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitse kitsendused Tehnorajatisest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähiümbrus - liinirajatis kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon
--	---	---

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Tuti küla
Lähiaadress	Saare
Tunnus	66904:003:0118
Registreerimise aeg	26. oktoober 2006. a.
Muudatuse registreerimise aeg	21. detsember 2018. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	23989 m ²
Metsamaa	21711 m ²
Muu maa	2278 m ²
Registriora	11754350
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Möödistamise aeg	01. november 1998. a.
Möödistaja	Riidak, Kalle
Möödistamisviis	möödistatud, L-EST
Hinnatsoon	H0669006 100%
Viljakustsoon	V0669041 3.37% V0669022 96.63%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Maaparandushoiuala	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111060020010001	PÕLENDIKU-SUUREARU1	23954.4
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Avatud eesvool valgalaga kuni 10km2	5111060020010001	IM	26.6
Eesvoolu kaitsevöönd	Avatud eesvool valgalaga kuni 10km2	5111060020010001	IM	1230

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Maaparandussüsteemi maa-ala	5111060020010001	PÕLENDIKU-SUUREARU1	Maaparandussüsteemide register	12.märts 2018. a.	4	23954
Tiheasustusala	6692001_4820	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebbruar 2017. a.	10	12585



- OLEMASOLEVAD KINNISTUPIIRID
- PLANEERINGUALA
- PLANEERITUD UUS KINNISTUPIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA PIIR
- PLANEERITUD ELAMUMAA
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD KINNISTU SISSESÕIDUTE
- EH PLANEERITAV PUURKAEV, HOOLDUSALA R 10M
- AH PLANEERITAV PUURKAEV, HOOLDUSALA R 10M
- JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- PLANEERITAV PUURKAEV, HOOLDUSALA R 10M
- PLANEERITUD MADALPINGE MAAKAABEL
- PLANEERITUD LIITUMISKILP

DETAILPLANEERINGU MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED:

KRUNDI NR VASTAVALT DET.PLANEERINGULE	
I	E 100%
8068m²	SIHTOTSTARVE
2/9	800m²
1/3	KINNISTU PINDALA
HOONETE ARV KRUNDIS (ELLUHOONE/ABIHOONE)	
MAX EHTITISALINE PIND	
SUURIM KORRUSELISUS/ MAX KÕRGUS	

NAABERKINNISTID:

L 100%	KATASTRILIKUSE SIHTOTSTARVE
6690L.003.0162	KATASTRILIKUSE NUMBER
66900003 ALL 766 -	KATASTRILIKUSE NIMI

TÄHISED:

E - ELAMUMAA
M - MAATULUNDUSMAA
L - TRANSPOORDIMAA

MERENO EHTUS OÜ	SAARE DETAILPLANEERING	6690L.003.0162	DP-3
REG. N. 0781401	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	ES
REG. N. 0781401	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	1:500
REG. N. 0781401	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	D-01
REG. N. 0781401	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	SAARE, TUTI KOLA, RAJLA VALD.	16.09.2019