

Rapla

22. oktoober 2014

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD  
Rapla maakond Rapla vald Rapla linn Tallinna mnt 33 kinnistu

ALUSED: - Taimo Tammiku detailplaneeringu algatamise taotlus;  
- Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta nr 31 (28.august 2014);  
- detailplaneeringu põhijoonise eskiis;  
- planeerimisseadus;  
- Rapla valla üldplaneering;  
- Rapla valla ehitusmäärus.

KELLELE: - Taimo Tammik  
Tallinna mnt 33 Rapla linn Rapla vald Rapla maakond  
telefon: 5086747  
e-post: foto@tammikufoto.ee

## OBJEKT:

aadress: Tallinna mnt 33  
katastritunnus: 67001:007:0840  
pindala: 1790 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: 100 % ärimaa

## 1 DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Detailplaneeringu ülesanne on kinnistu jagamine kaheks kinnistuks, kinnistute ehitusõiguse seadmine ning juurdepääsude lahendamine planeeritavatele kinnistutele.

Üldplaneeringu kohaselt on kinnistu praegune ja kavandatav sihtotstarve 100% kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa. Detailplaneeringuga kavandada järgmised kinnistud:

aadress	sihtotstarve	juurdepääs kinnistule
Tallinna mnt 33	ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, EP, ER	Tallinna mnt-lt
Ao tn 3	ÄK, ÄV, ÄM, ÄB, EP, ER, EK	Tallinna mnt-lt või täiendavalt ka Ao tänavalt

Sihtotstarbed määrata kummalegi kinnistule vastavalt planeeritavale olukorrale protsentuaalselt.

Täiendavaid mahasõite Tallinna mnt-lt mitte kavandada. Planeeritavate kinnistute juurdepääsude tagamiseks on tarvilik määrata juurdepääsuservituutide vajadusega alad ning sõlmida naaberkinnistute omanike vahel vastav leping.

Tallinna mnt 33 hoone esimesele korrusele planeerida avalikkusele suunatud funktsioone. Tagada liikumispuuetega inimeste pääs hoonesse ning näha ette parkimisnormatiivide kohane hulk parkimiskohti.

## 2 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Vastavalt Rapla Vallavolikogu otsusele detailplaneeringu algatamise kohta nr 31 (28.august 2014) ei ole planeeringule vaja koostada keskkonnamõjude hinnangut, kuna planeeringuga ei halvendata olemasolevat keskkonnaseisundit.

## 3 ÜLDISED NÕUDED DETAILPLANEERINGULE

- 3.1 Detailplaneeringuga määrata kinnistute maakasutus ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks olev ehitusõigus:
- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
  - hoonete suurim lubatud arv;
  - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala<sup>1</sup>;
  - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- 3.2 Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, hoonestuse ja rajatiste olulisemad arhitektuurinõuded, haljastuse ja heakorrapõhimõtted, vertikaalplaneerimise ja sademevete ärajuhtimise põhimõtted, hoonetevahelised mõjud ja kujad, tuletõrje veevõtukohtade asukohad, kuritegevuse riske vähendavad tingimused, servituutide vajadusega alad ja muud konkreetse planeeringuga kehtestatavad nõuded, võttes aluseks PlanS §9 seatud eesmärgid.
- 3.3 Detailplaneeringus kajastada kinnistutele rakenduvad kitsendused (kehtivatest ja kehtestamisel olevatest planeeringutest, seadustest, tehnovõrkudest, tuleohutusnõuetest tulenevad või muud kasutamise piirangud).
- 3.4 Detailplaneeringu koostamisel võtta arvesse asjassepuutuvaid seadusi ja õigusakte ning neist tulenevaid tingimusi, planeeringuid ja koostatavaid planeeringuid, ehitusprojekte, tehnovõrkude ning joonobjektidega seonduvaid projekte, tehnilisi tingimusi ja kokkuleppeid maakasutuse kitsenduste kohta.
- 3.5 Planeeringulahenduse kirjeldamisel vältida legaaldefiniitsiooni mitteomavate mõistete kasutamist või vajadusel varustada need üheselt arusaadavate definiitsioonidega.

---

<sup>1</sup> Legaaldefiniitsiooni puudumise tõttu on ehitusaluse pindala mõiste vaja defineerida detailplaneeringus, näiteks järgmises sõnastuses:

„Ehitusalune pindala on hoone maapinnaga lõikuva väliskontuuri pindala“  
või

„Ehitusalune pindala on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtmete järgi. Hoone ehitusaluse pindala hulka arvatakse konsoolsete, sammastele toetuvate ja väljaulatuvate kaetud hooneosade alune pind ning hoone alla jäävate läbisõitute ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppede, keldrite valguskaevusid, kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid, räästaid.“

#### 4 DETAILPLANEERINGU VORMISTUSNÕUDED

##### 4.1 Detailplaneering esitada järgmises koosseisus:

- tekstiline osa (vähemalt tiitelleht, sisukord, kooskõlastused, seletuskiri);
- joonised (vähemalt asukohaskeem, tugiplaan ja põhijoonis);
- lisad ja menetluskumendid.

##### 4.2 Detailplaneering koostada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil.

##### 4.3 Planeeringu vormistamisel juhendada Siseministeeriumi juhendist „[Ruumilise planeeringu leppemärgid 2013](#)“.

##### 4.4 Detailplaneering esitada Rapla vallavalitsusele kooskõlastamiseks elektrooniliselt või paberkandjal. Avalikustamisele minev detailplaneering esitada 4 eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris digitaalsel andmekandjal.

#### 5 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

Kooskõlastused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures. Detailplaneeringu kooskõlastajad:

- Lääne-Eesti Päästkeskus
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon
- Muinsuskaitseameti Põhja-Eesti järelvalveosakond
- Maanteeameti Põhja regioon
- planeeringualale jäävate olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud
- planeeringuala kinnistuomanikud
- piirnevate kinnistute omanikud

#### 6 LISAD:

- Maakatastri kitsenduste väljavõte (4 lehel)
- Detailplaneeringu skeem

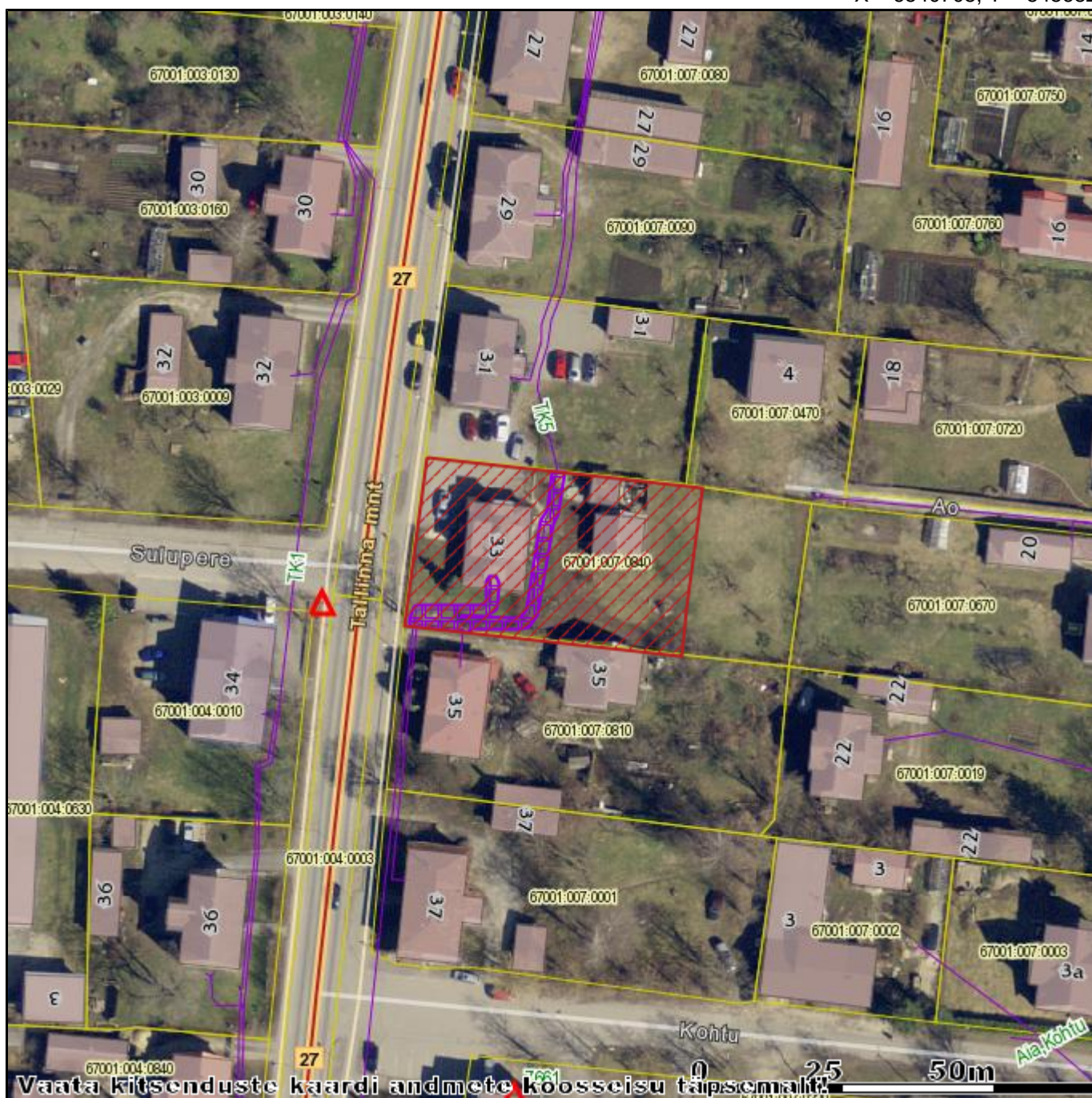
Lähteseisukohad koostas

Cerly-Marko Järvela  
Rapla vallaarhitekt  
+372 489 5019

# Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6540708, Y = 545682



X = 6540528, Y = 545502

M 1:1000

<p><b>Keskkonnakaitse objektid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> kaitstav loodusobjekt</li> <li> nitraaditundlik ala</li> <li> vääriselupaik</li> <li> kaitstav loodusobjekt</li> <li> keskkonnaseirejaam</li> </ul> <p><b>Muud riiklikult olulised objektid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> geoloogilised piirangud</li> <li> kultuurimälestis</li> <li> planeeringuala</li> <li> riigikaitse maa</li> <li> geodeetiline märk</li> <li> kultuurimälestis</li> <li> saasteallikas</li> </ul> <p><b>Veekaitse objektid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> allikas, karst</li> <li> maaparanduse reg. võrk</li> <li> sanitaarkaitseala</li> <li> veehaare</li> <li> veekogu</li> <li> eesvool</li> <li> rannajoon</li> <li> allikas, karst</li> <li> sanitaarkaitseala</li> <li> veehaare</li> </ul>	<p><b>Tehnorajatised</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> alajaam</li> <li> gaasiehitis</li> <li> lennuväli</li> <li> surveehitis</li> <li> vee- ja kanal. ehitis</li> <li> talumiskohustusega tehnorajatis</li> <li> elektriliin</li> <li> gaasitorustik</li> <li> raudtee</li> <li> surveehitis</li> <li> survetorustik</li> <li> tee</li> <li> telekom. liin</li> <li> vee- ja kanal. torustik</li> <li> talumiskohustusega tehnorajatis</li> <li> alajaam</li> <li> gaasiehitis</li> <li> surveehitis</li> <li> telekom. mast</li> <li> vee- ja kanal. ehitis</li> <li> talumiskohustusega tehnorajatis</li> </ul> <p><b>Katastrikaart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> registreeritud KÜ</li> <li> toimikuga seotud LÜ</li> <li> piiriettepanek</li> <li> aeguv LÜ</li> </ul> <p><b>Halduspiirid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Omavalitsus</li> <li> Maakond</li> <li> Riigipiir</li> <li> Eesti-Vene kontrolljoon</li> </ul>	<p><b>Veekaitse piirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> maaparandushoiuala</li> <li> matmispaiga sanitaarkaitseala</li> <li> ranna või kalda piirangud</li> <li> veehaarde piirangud</li> </ul> <p><b>Keskkonnakaitse piirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> kaitseobjekti piirangud</li> <li> kaitsmata põhjaveega ala</li> <li> metsa kitsendused</li> <li> paikne saasteallikas</li> <li> valgala reostuskaitsevöönd</li> </ul> <p><b>Muud maakasutuspiirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> geod. märgi kaitsevöönd</li> <li> geoloogilised piirangud</li> <li> muinsuskaitse kitsendused</li> <li> planeeringuala</li> <li> riigikaitse kitsendused</li> </ul> <p><b>Tehnorajatistest tulenevad piirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> elektripaigaldise kaitsevöönd</li> <li> gaasipaigaldise kaitsevöönd</li> <li> lennuvälja lähiümbrus</li> <li> liinirajatise kaitsevöönd</li> <li> raudtee kaitsevöönd</li> <li> surveeadme kaitsevöönd</li> <li> talumiskohustusega ala</li> <li> tee kaitsevöönd</li> <li> vee- ja kanal. kaitsevöönd</li> </ul>
---	--	---

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Rapla
Lähiaadress	Tallinna mnt 33
Tunnus	67001:007:0840
Registreerimise aeg	10.veebruar 1999. a.
Muudatuse registreerimise aeg	06.mai 2005. a.
Sihtotstarve 1	Ärimaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	1790 m <sup>2</sup>
s.h. ehitiste alune maa	191 m <sup>2</sup>
Õuema	191 m <sup>2</sup>
Muu maa	1599 m <sup>2</sup>
Registriora	1020837/10208
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Pärnu Maakohtu Rapla kinnistusjaoskond
Mõõdistaja	Olli Jaan
Mõõdistamisviis	konverteeritud, kaardilt
Hinnatsoon	H0670001 99.26% H0670002 .74%

**Katastriüksuse kitsendused**

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL6440566		125
Tee kaitsevöönd	Riigimaantee	27		1277.4

**Katastriüksuse kitsenduse objektid**

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektrimaakaabelliin	MKL6440566	TK5	Elektrilevi OÜ	16.juuli 2014. a.	5	72



# DETAILPLANEERINGU SKEEM

X = 6540703, Y = 545677



X = 6540533, Y = 545507

M 1:1000

- detailplaneeringuga käsitletava ala minimaalne suurus
- kinnistu jagamine kaheks (piiri asukoht orienteeruv)
- - - hoonestusala ettepanek
- /// juurdepääsuservituudi seadmise vajadusega ala