

15. märts 2018

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alused:**

Mart Ruusi taotlus detailplaneeringu algatamiseks 01.02.2018.

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS)

Objekt:

Rapla vald, Mahlamäe küla, Niinemäe detailplaneering.

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala (ha)	sihtotstarve
Niinemäe, Mahlamäe küla	66904:003:0820	5,9	100% maatulundusmaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse 6690018 Hallikivi-Rapla tee L1 (katastritunnus 66901:001:0546) ja 6690018 Hallikivi-Rapla tee L2 (katastritunnus 66901:001:0547).

Läbipääsu- ja 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 lepatakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 6 ha.

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Rapla vallas Mahlamäe külas, osaliselt tiheasustusalal, osaliselt hajaasustusalal. Niinemäe maaüksuse põhjaosas on endine põllumaa, keskosas talukoht, ida- ja lõunaosas mets. Kinnistul paikneb neli hoonet – eramu (ehitisregistri kood 109024934), puukuur (120813586), garaaz (120813588) ja kelder (120813593) ning mitmeid rajatisi.

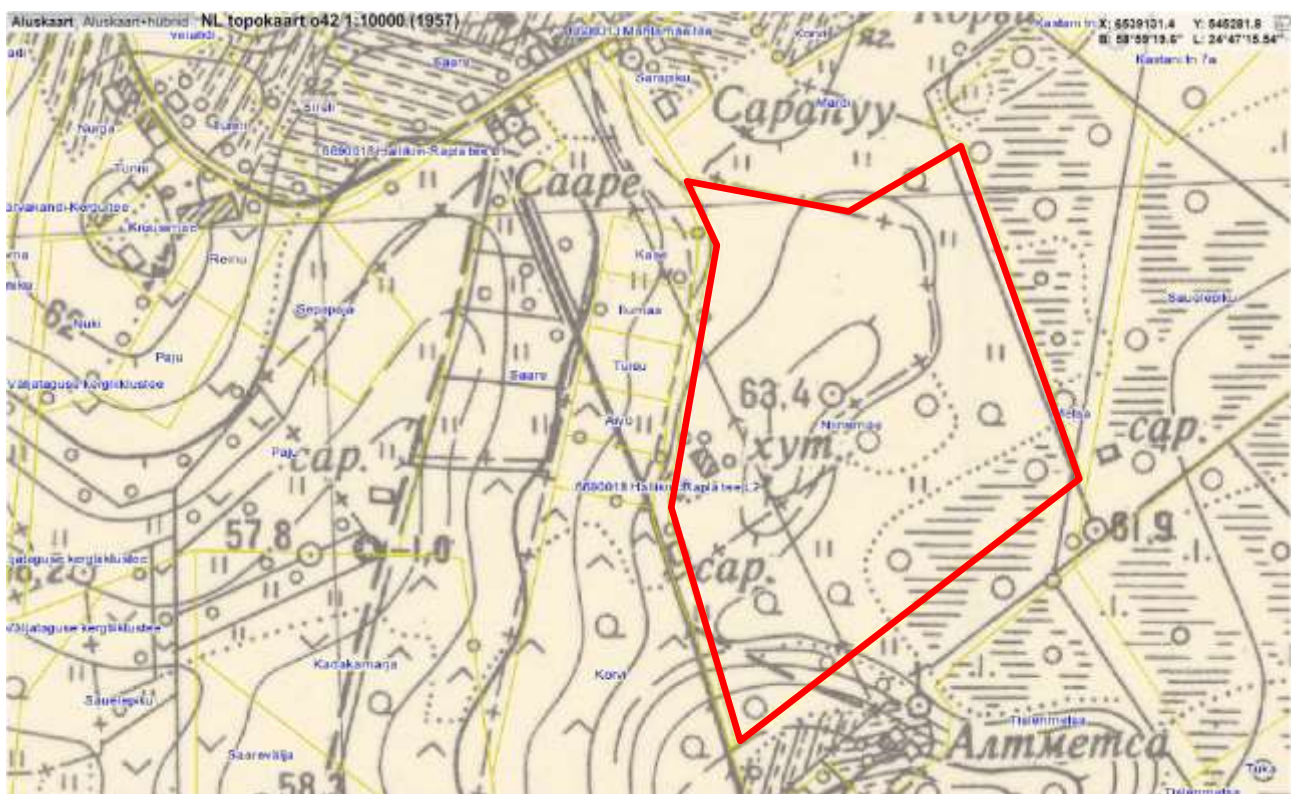
Planeeringuala piirneb läänest Hallikivi-Rapla teega, põhjast Mardi elamumaa kinnistuga (katastritunnus 66904:003:0720), idast ja lõunast – Metsa maatulundusmaa kinnistuga (katastritunnus 66904:003:0810). Reljeef on tasane. Maapinna absoluutne kõrgus planeeringuala põhja- ja idaosas on ca 62 meetrit, edelaosas kuni 64 meetrit. Planeeringuala lõunaosas on ca 1200 m² pindalaga tiik. Planeeringuala lõunaosas kulgeb Metsa kinnistu juurdepääsutee.

Tehnovõrkudest jääb planeeringualale elektriõhuliin ja sidekaabel.





Planeeringuala 1899.a üheverstasel kaardil (Maa-amet)



Planeeringuala 1957.a Nõukogude Liidu topokaardil (Maa-amet)



2002. aasta ortofoto (Maa-amet)



Niinemäe kinnistu olemasolev hoonestus.





Vaade planeeringuala loodeosast (fotod 14.03.2018).



Planeeringuala keskosa vaade.

Vahetus naabruses paiknevate Aivo, Tuisu, Ilumaa ja Kase olemasolev hoonestus:

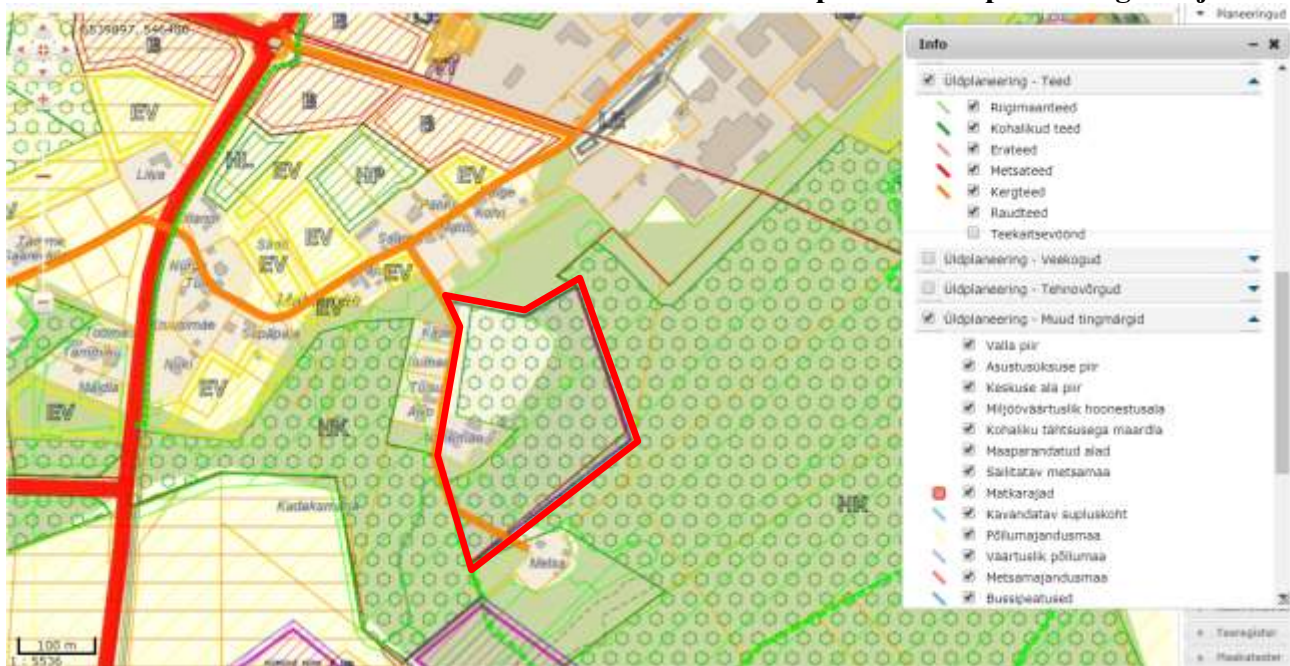


DETAILPLANEERINGU SEOSD ÜLDPLANEERINGUGA

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt kuulub Niinemäe maaüksus suures ulatuses säilitatava metsamaa alale. Olemasolev mets on metsamajandusmaa. Säilitatava metsamaa piirkonnas võib üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarvet erandkorras muuta. Niinemäe maaüksuse puhul on võimalik metsamaa suures osas säilitada ja näha elamukrundid ette vaid Hallikivi-Rapla tee äärde, mille tulemusena metsamaa pindala maaüksuse piires väheneb ca 15 % võrra.

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

Rapla valla üldplaneeringu väljavõte:



detailplaneeringuala ligikaudne piir

DETAILPLANEERINGU SEOSD KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTEGA

Planeeringualale varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Rapla Vallavolikogu 29.03.2007 otsusega nr 26 kehtestati Hallikivi-Rapla teest läände jäävale alale Küti kinnistu detailplaneering (Valtu Projekt OÜ töö nr 05-38), millega nähti maatulundusmaale ette viie üksikelamukrundi moodustamine.

Rapla Vallavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 25 tunnistati kehtetuks Küti kinnistu detailplaneeringu tuletõrje veevarustuse osa, kuna vahepealsete aastate jooksul muutunud tuleohutuse standardid võimaldasid piirkonna välise tulekustutusveevarustuse lahendada 10 m³ maa-aluse mahuti baasil. Välise tulekustutusvee osa lahendamiseks koostati „Küti kinnistu detailplaneeringu tuleohutuse osa täiendus seoses tuletõrje veevarustuse standardi muudatustega“ (Valtu Projekt OÜ töö nr 05-38M). Algses detailplaneeringus oli välise tulekustutusvee allikana ette nähtud tsentraalse veevarustuse baasil ehitatud tulekustutusvee hüdrantide võrgustik, mida seni aga välja ehitatud ei ole.

Küti detailplaneeringu alusel on püstitatud neli üksikelamut.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste loomine kuni nelja täiendava üksikelamu püstitamiseks planeeringualale ja tingimuste määratlemine visuaalselt ja funktsionaalselt tervikliku väikese asumi kujunemiseks.

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

Detailplaneeringuga näha ette tänavaruumi laiendamine selliselt, et sõidutee kõrvale on võimalik rajada kergtee ning jääks ka piisavalt avar ruum talvisteks teehooldustöödeks, päästetehnika juurdepääsuks ja ohutu liikluskorralduslahenduse võimaldamiseks, samuti tehnovõrkude paigutamiseks. Pärast tänava nõuetekohast väljaehitamist võib ette näha selle tasuta üleandmise vallale. Tehnovõrgud kavandada koostöös võrguvaldajatega.

Planeeringuala vahetusse naabrusesse jäävad Küti detailplaneeringuga püstitatud üksikelamud on üksikult võttes kõik arhitektuursetelt heatasemelised, kuid üksteisest liiga erinevad, mistõttu ruumilist tervikut ei moodustu. Koostatava detailplaneeringuga tuleks üritada seda kaost vähendada ning sätestada üksikelamute kavandamiseks tervikliku ruumilise üldmulje tekitamiseks vajalikud arhitektuurset tingimused. Vältimaks planeeringuala visuaalset risustamist on asjakohane kogu planeeringuala kujundada sarnase iseloomuga hoonetega. Planeeringuga sätestada piirdeaedade rajamistingimused. Kaaluda abihoonete kokkuehitamisvõimaluse sätestamist.

Planeeringulahendusega tehakse üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse juhtotstarbe muutmissetpanek. Muus osas koostada detailplaneering kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#).

Planeeringualal olevale põllulapile kasvama hakanud puud tasub võimaluse piires säilitada, kuna kõrghaljastus rikastab asumi maastikku.

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 halduslepingu arendajaga 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 enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustades esitada kooskõlastused planeerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides võivad olla kooskõlastuste koopiad.

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 kahes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal. Elektroonilise materjali vormistamisel juhinduda „[Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendist](#)“.

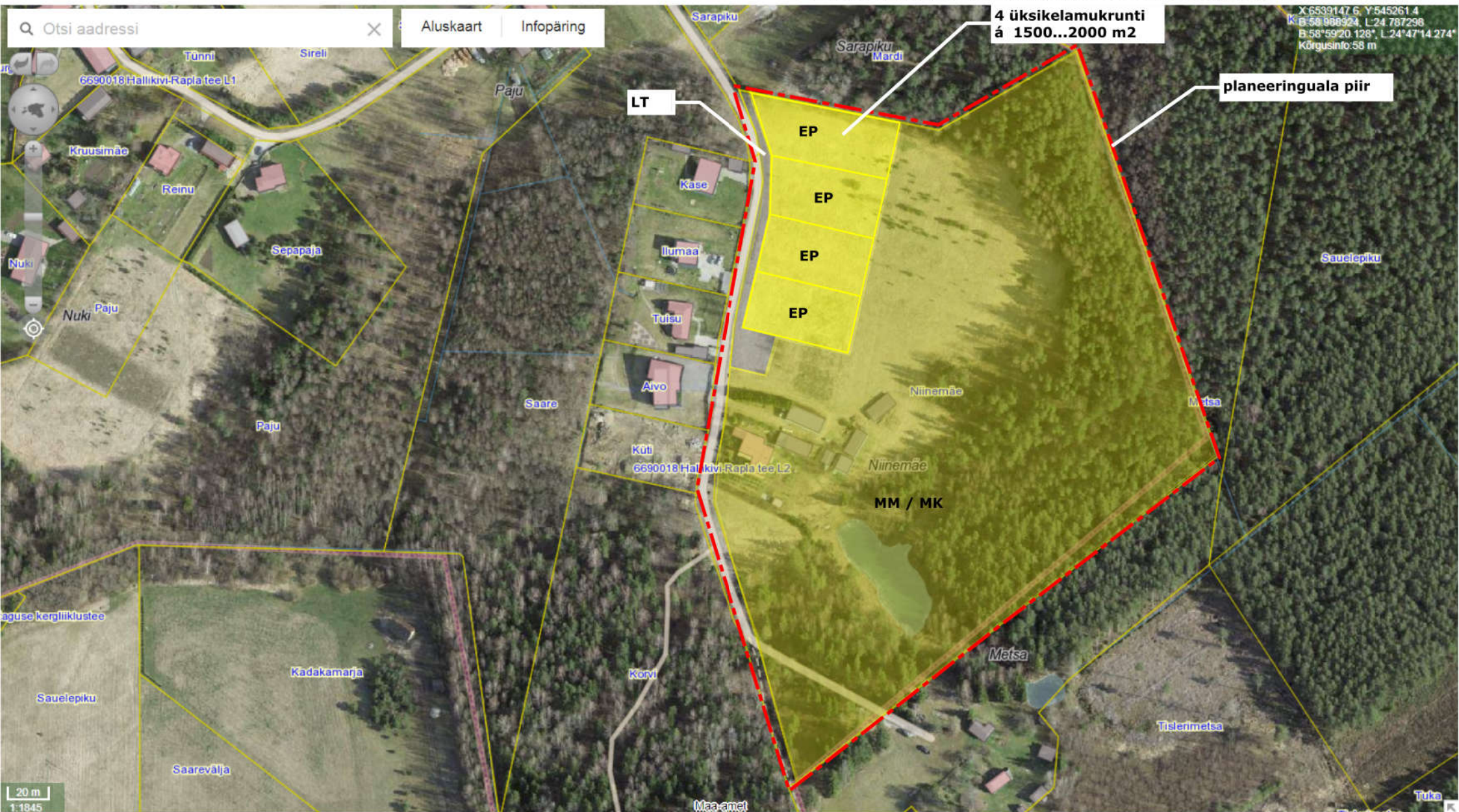
Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 489 0159

Lisad:

- alगतatava detailplaneeringu põhimõtteskeem;
- Maakatastri kitsenduste väljavõte.

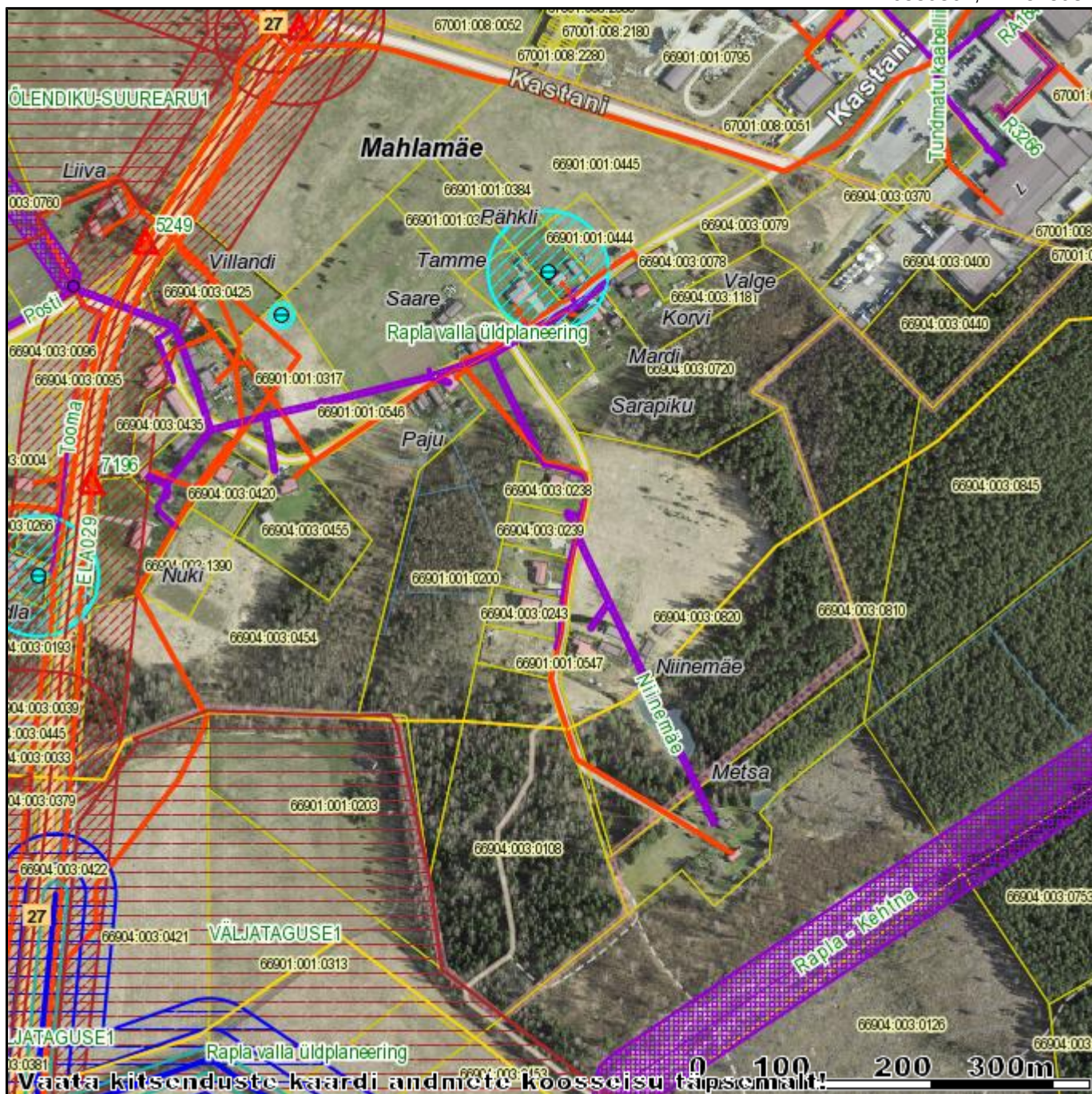
PLANEERINGULA HENDUSE PÕHIMÕTTESKEEM



Maakatastri kitsenduste väljavõte

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

X = 6539864, Y = 545982



X = 6538964, Y = 545082

M 1:5000

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 - alajaam - gaasiehitis - lennuväli - surveehitis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis - elektriliin - gaasitorustik - raudtee - surveehitis - survetorustik - tee - telekom. liin - vee- ja kanal. torustik - talumiskohustusega tehnorajatis - alajaam - gaasiehitis - surveehitis - telekom. mast - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitse piirangud - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaarde piirangud Keskkonnakaitse piirangud - kaitseobjekti piirangud - kaitsmata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod.märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitse kitsendused Tehnorajatistest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähiümbrus - liinirajatise kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveeadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd
--	---	--

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Mahlamäe küla
Lähiaadress	Niinemäe
Tunnus	66904:003:0820
Registreerimise aeg	09.juuni 1998. a.
Muudatuse registreerimise aeg	04.november 2017. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	5.9 ha
s.h. ehitiste alune maa	305 m ²
Haritav maa	2.5 ha
Looduslik rohumaa	0.5 ha
Metsamaa	2.6 ha
Õuema	0.2 ha
Muu maa	0.1 ha
s.h. veealune maa	0.1 ha
Registriora	608237
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistamise aeg	01.aprill 1998. a.
Mõõdistaja	Helgi Kokk
Mõõdistamisviis	konverteeritud, aerofotogeodeetiline
Hinnatsoon	H0669001 100%
Viljakustsoon	V0669022 100%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M6854969		1001.9
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	99316015		153.1

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Sideehitis maismaal	99316015		Telia Eesti AS	29.september 2016. a.	8	77
Tiheasustusala	6692001_4821	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	30918
Elektriõhuliin alla 1 kV	M6854969	Niinemäe	Elektrilevi OÜ	16.veebruar 2018. a.	5	251