

01.04.2020

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD

Alused:

Eraisiku ettepanek detailplaneeringu algatamiseks 27.03.2020.

[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011

[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)

Objekt:

Rapla vald, Juula küla, **Karuoja detailplaneering**.

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala (ha)	sihtotstarve
Karuoja, Juula küla	66904:003:0660	5,27	100% maatulundusmaa

Osaliselt kuulub planeeringualasse ka munitsipaalomandis 6690010 Juula külatee (katastritunnus 66904:002:0174).

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 lepatakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 5,4 ha.

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Rapla vallas Juula küla hajaasustusalal kompaktse hoonestuse tunnustega piirkonnas. Karuoja maaüksusel on 2,7 ha metsamaad ja 2,0 ha haritavat maad. Maaüksusel paikneb elamu (ehitisregistri kood 120816518), garaaž (ehitisregistri kood 120819641) ja saun (ehitisregistri kood 120819645).

Planeeringuala piirneb idast Jürgeni maaüksusega (katastritunnus 66904:003:0026), lõunast 6690010 Juula külatee (katastritunnus 66904:002:0174) ja Jürgeni maaüksusega (katastritunnus 66904:003:0027), põhjast Laane (katastritunnus 66904:003:1360) ja Tamme (katastritunnus 66904:003:0186) maaüksustega ning läänest riigile kuuluva metsamaaga Vahastu metskond 90 (katastritunnus 66904:003:1130).

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused kuni kahe täiendava üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks maaüksusele.

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.

PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamisel on vajalik aluseks võtta aktuaalne võrkudega geoalus.

Planeeringulahenduse koostamisel näha ette tingimused väärtusliku põllumaa säilimiseks põllumajandusliku tootmise otstarbel, samuti näha ette olemasoleva metsamaa säilitamine võimalikult suures ulatuses. Planeeringualast läände jääb üldplaneeringuga kavandatud Rapla ümbersõidutee trass, mille põhjustatava võimaliku häiringu leevendusmeetmena näha ette kaitsehaljastusega ala.

Planeeringu koostamisel lahendada hooned läbi vähemalt sellise täpsusastmeni, et oleks tagatud detailplaneeringuga sätestatava ehitusõiguse elluviidavus. Planeeringuala kruntideks jagamisel arvestada kruntidele juurdepääsuvõimaluste tagamisega. Hajaasustuses paikneval kompaktsel hoonestusega alal kavandatud elumumaa krundi suurus ei saa üldplaneeringu kohaselt olla väiksem kui 2000 m².

Detailplaneeringu põhimõtteskeem on lisatud.

Detailplaneering koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#).

Detailplaneeringujärgsed krundi kasutamise sihtotstarbed:

EP – üksikelamu maa

Planeeringujärgsed katastriüksuse sihtotstarbed:

E – elumumaa

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 arvamusavaldused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustas esitada kooskõlastused planeeri poolt allkirjastatud koondtabelina.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist esitada eskiislahendus vallavalitsusele heakskiitmiseks.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

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

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavad nõuded](#)“ ja kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)“:

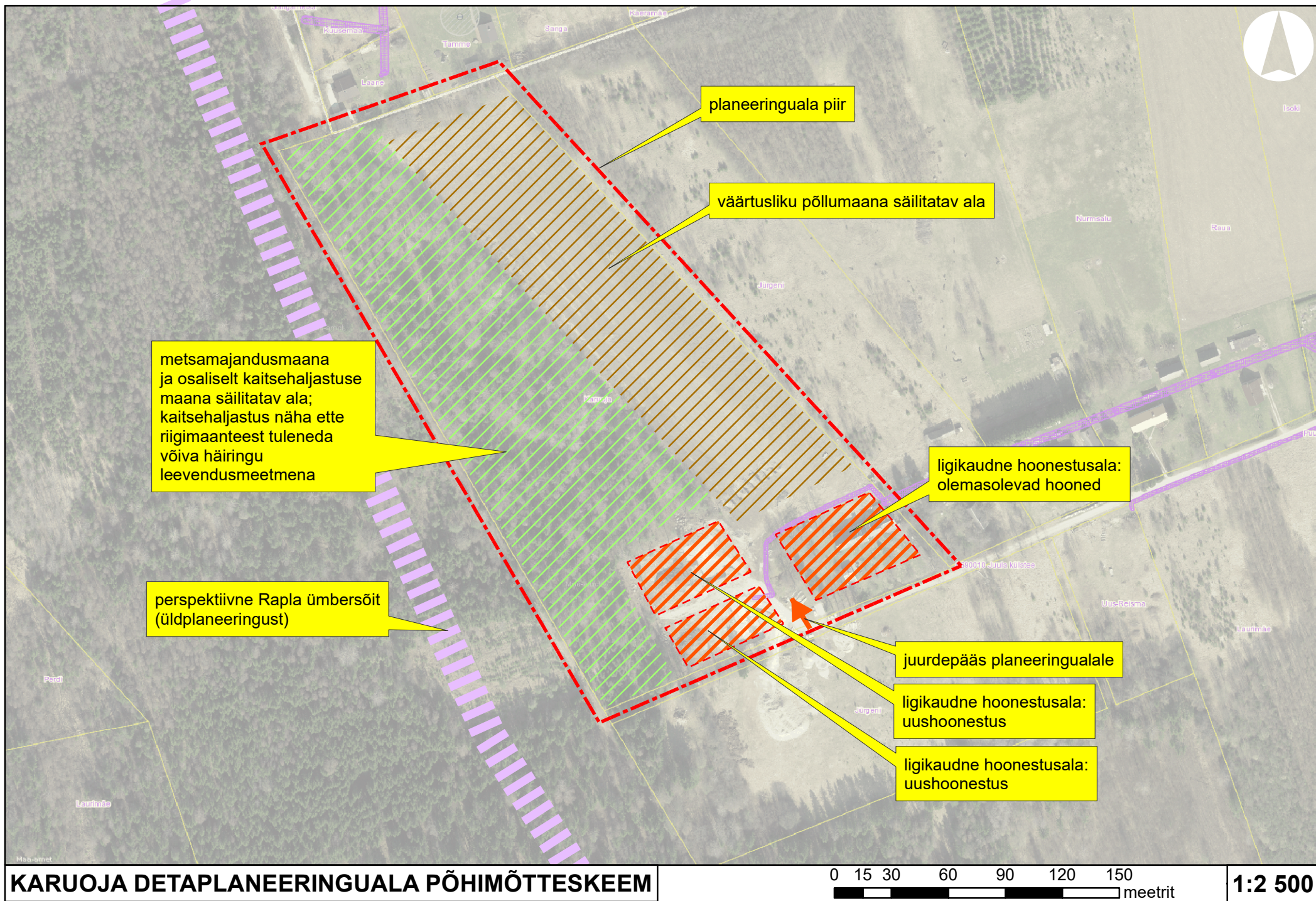
Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360

Lisad:

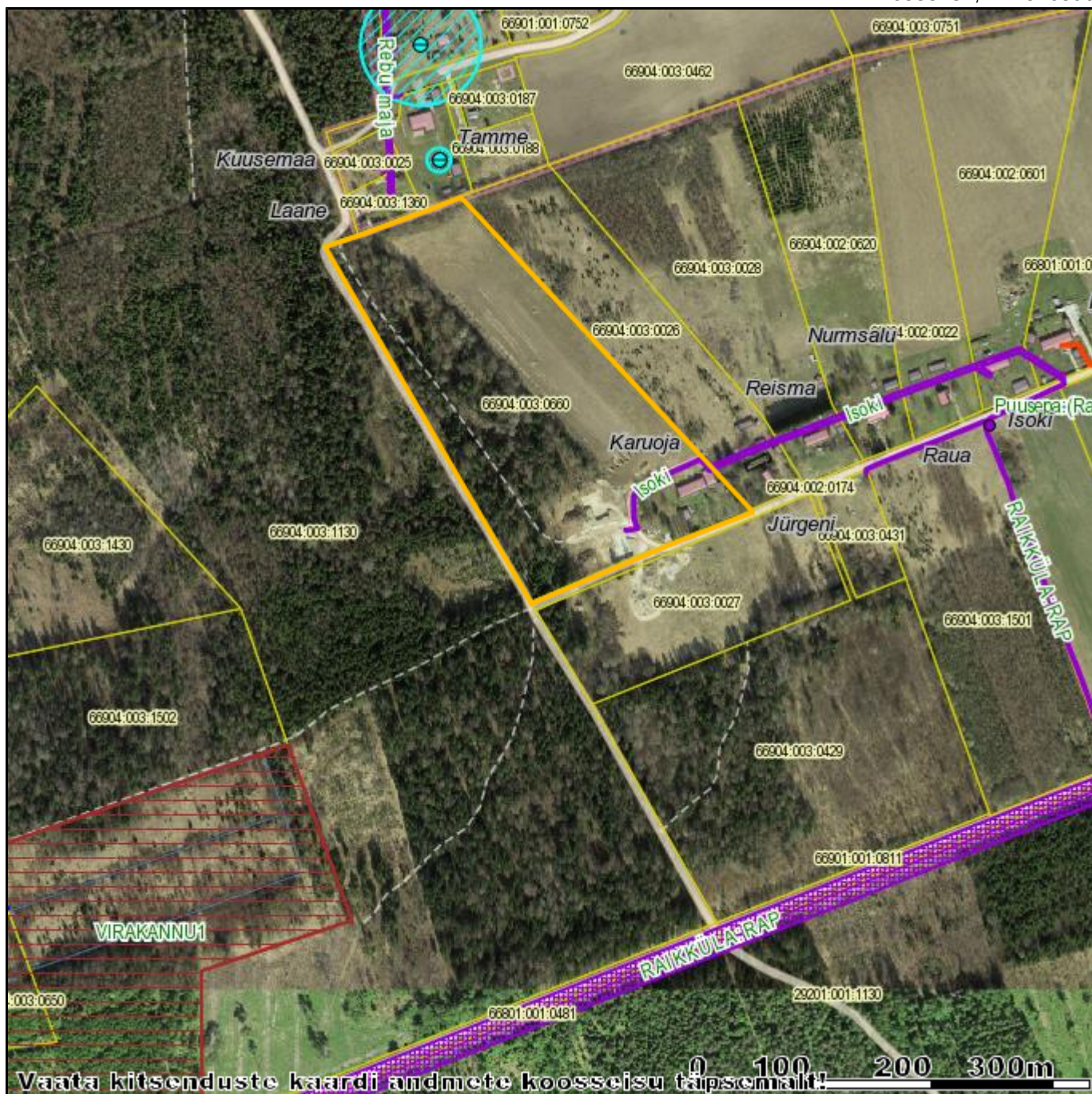
- planeeringulahenduse põhimõtteskeem;
- Maakatastri kitsenduste väljavõte.



Maakatastri kitsenduste väljavõte

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

X = 6538231, Y = 546896



X = 6537331, Y = 545997

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 - lennuväli - alajaam - gaasiehitis - surverajatis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis - telekom. liini või masti ala - tee - raudtee - elektriliin - gaasitorustik - surverajatis - survetorustik - vee- ja kanal. torustik - telekom. liin - talumiskohustusega tehnorajatis - alajaam - gaasiehitis - surverajatis - vee- ja kanal. ehitis - telekom. mast - talumiskohustusega tehnorajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ	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 - 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	Juula küla
Lähiaadress	Karuoja
Tunnus	66904:003:0660
Registreerimise aeg	09. jaanuar 1998. a.
Muudatuse registreerimise aeg	21. detsember 2018. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	5.27 ha
Haritav maa	2.01 ha
Metsamaa	2.70 ha
Õuema	0.25 ha
Muu maa	0.31 ha
Registriora	502937
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistamise aeg	01. november 1997. a.
Mõõdistaja	Helgi Kokk
Mõõdistamisviis	konverteeritud, aerofotogeodeetiline
Hinnatsoon	H0669006 100%
Viljakustsoon	V0669043 100%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL197466060		226.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M197466060		12.8

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektriõhuliin alla 1 kV	M197466060	Isoki	Elektrilevi OÜ	21.november 2019. a.	5	2
Elektrimaakaabelliin	MKL197466060	Isoki	Elektrilevi OÜ	21.november 2019. a.	5	112