

Töö nr: DP-13/03-2025/4

***Palamulla külas Tammevälja maaüksuse
detailplaneering
ALGATAMISE ETTEPANEK***

Asukoht: Palamulla küla, Rapla vald, Rapla maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

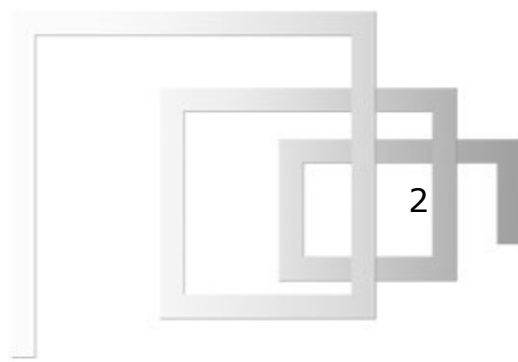
Huvitatud isik: Mardi Põllumajanduse OÜ

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	5
3	Planeeringu lahendus.....	5



1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

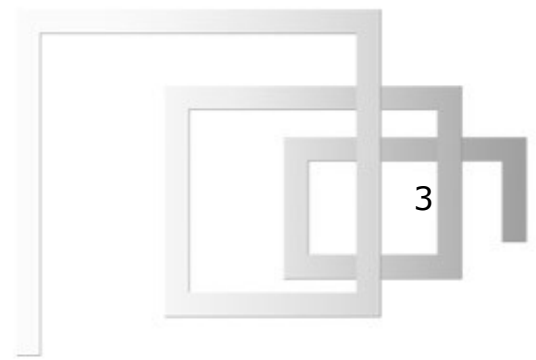
Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on planeeringuala elamumaa kruntideks jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine. Lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

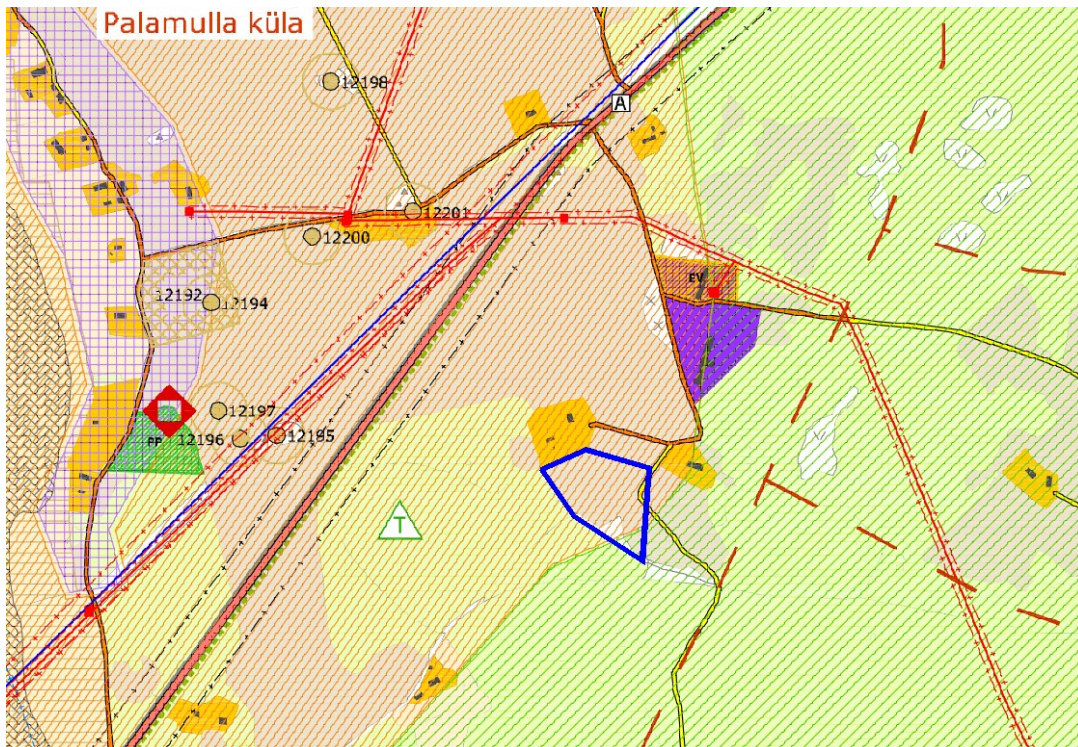
Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala valdavalt väärtusliku põllumaa ning väärtusliku maastiku alale. Väikses osas planeeringu kagunurgas on tegemist roheline võrgustiku alaga (vt skeem 1).

Üldplaneering näeb ette, et väärtuslikud põllumaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks. Põllumajanduse efektiivsem majandamine nõuab ajakohaseid masinaid, mis on tootlikud aga ka gabariitidelt suured (taimekaitsepritsi töölaius on 36 m, teraviljakombaini heedri laius ca 10 m), seega väiksed ja paljunurgelised põllud ei ole tootmiseks sobilikud. Planeeritava kinnistu suurust ja asukohta (tee, üksikelanute ja metsamaa vahel) arvestades on tegemist põllumajanduslikuks tegevuseks ebasobiva kinnistuga. Üldplaneering ütleb, et olemasoleva maastikupildi ja vaadete säilimiseks on vajalik niita ja hooldada aktiivsest kasutusest väljaspool olevaid põllumaid. Üldplaneeringu kohaselt tuleb väärtuslikel maastikel tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning hoonete ehitamisel ja ümberehitamisel antud maastikule iseloomuliku asustusstruktuuri, ajaloolise miljöö ning iseloomulike hoonete ja elementide säilitamine või sobitamine. Planeeringuga kavandatakse üksikelanute rajamine, mis tagab ala regulaarse hoolduse, aitab vältida võsastumist ning läbi olemasolevasse maastikku sobituvate elamukruntide planeerimise rikastab seda visuaalselt.

Eeltoodust lätkuvalt võib järeldada, et kuna konkreetsel alal ei ole potentsiaali põllumaana kasutamisel ning planeerimisel järgitakse üldplaneeringus toodud elamualade arendamise tingimusi, siis ei ole planeeringu koostamise eesmärk vastuolus üldplaneeringuga.

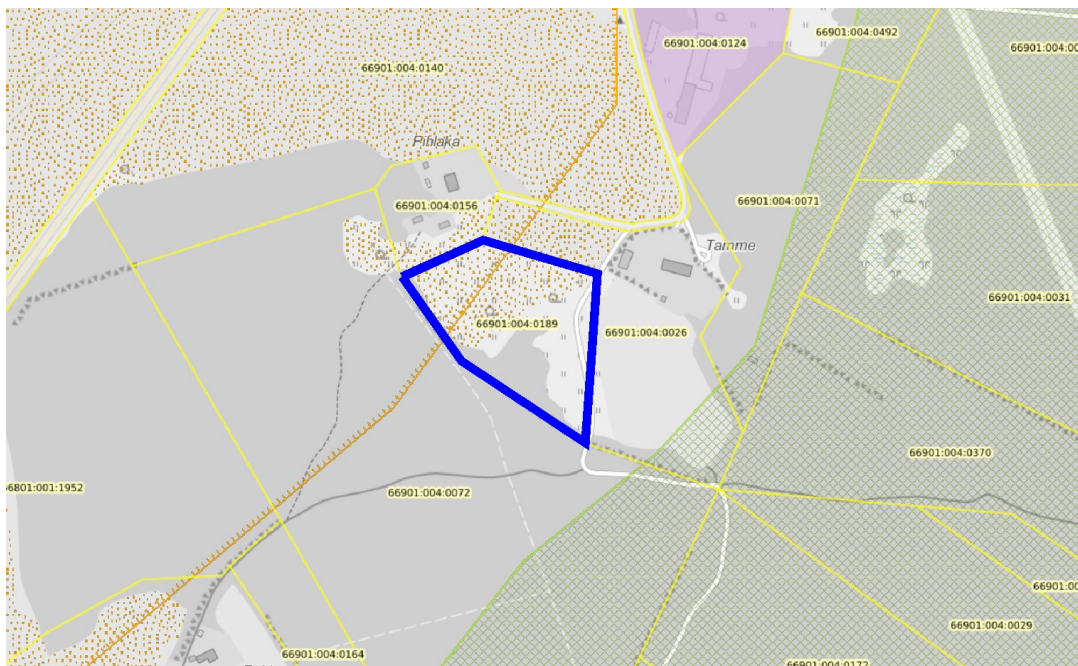
Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala maalise piirkonna alale ning sarnaselt üldplaneeringule väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku ning osaliselt roheline võrgustiku alale. Roheline võrgustiku alale planeeringuga hoonestust ette ei nähta. Planeeringuga moodustatakse linna keskkonnast suuremad elamumaa krundid ning lähtutakse Rapla valla üldplaneeringuga hajaasustusele ette nähtud tingimustest (minimaalne krundi suurus 2000 m²). Arvestades, et tegemist on põllumajanduslikuks tegevuseks ebasobiva kinnistuga, planeerimisel järgitakse üldplaneeringuga määratud elamualade arendamise tingimusi ning maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole üksikelanute rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale keelatud, võib järeldada, et planeeringu lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.





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 hajaasustusalale, osaliselt väärtusliku põllumajandusmaa alale ning osaliselt väärtusliku maastiku alale (vt skeem 2).



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

2 Olemasolev olukord ning kontaktvöönd

Planeeringuala asub Raplamaal, Rapla vallas, Palamulla külas. Planeeringuala suurus on ca 2,24 ha. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Tammevälja	66901:004:0189	maatulundusmaa 100%	22445 m ²

Planeeringuala piirneb loodest elamumaaga ning ülejäänud külgedelt maatulundusmaaga. Planeeringuala läbib eratee 6690547 Ristikivi tee. Avalikult teelt juurdepääs planeeringualale puudub. Planeeringualast ca 50 m kaugusele põhja jääb kohalik tee 6690072 Tammiku tee, kust on juurdepääs planeeringualale võimalik läbi Tamme kinnistu lahendada servituudi alusel või eraldi teemaa krundi moodustamisega.

Planeeringualaga kirdest ja loodest piirnevad kinnistud on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega.

Ala paikneb hajaasustuspiirkonnas, mida iseloomustavad hajusalt paiknevad elamute grupid suuremate põllu- ja metsamassiivide vahel. Ühtne korrapärasus krundisuuruste ja -struktuuri osas puudub. Palamulla külas jäävad üksikelamutega hoonestatud katastriüksuste suurused vahemikku 1616 – 145023 m². Üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2034 – 6099 m².

3 Planeeringu lahendus

Planeeringuala on jagatud 10 krundiks. Moodustatakse 6 üksikelamu maa krunti, üks tee ja tänava maa krunt, üks vee ja tootmise ja jaotamise maa krunt, üks kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa krunt ning üks maatulundusmaa 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.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud 6690547 Ristikivi teelt. Tegemist on erateega ning avalikult teelt juurdepääs planeeringualale puudub. Planeeringualast ca 50 m kaugusele põhja jääb kohalik tee 6690072 Tammiku tee, kust on juurdepääs planeeringualale võimalik läbi Tamme kinnistu lahendada servituudi alusel või eraldi teemaa krundi moodustamisega.

Tehnovõrkude lahendus, liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks lahendatakse planeeringu koostamise käigus.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Rapla valla üldplaneeringuga.

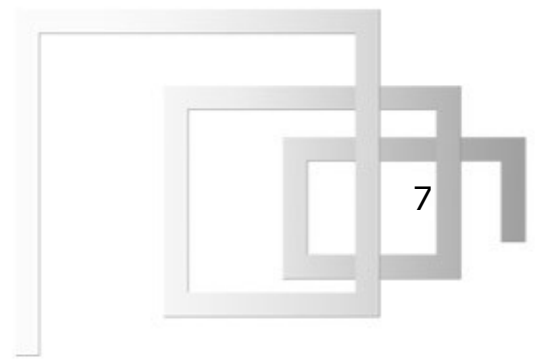
Järgnevalt on toodud põhjendused ja kaalutlused valitud planeeringu lahenduse osas:

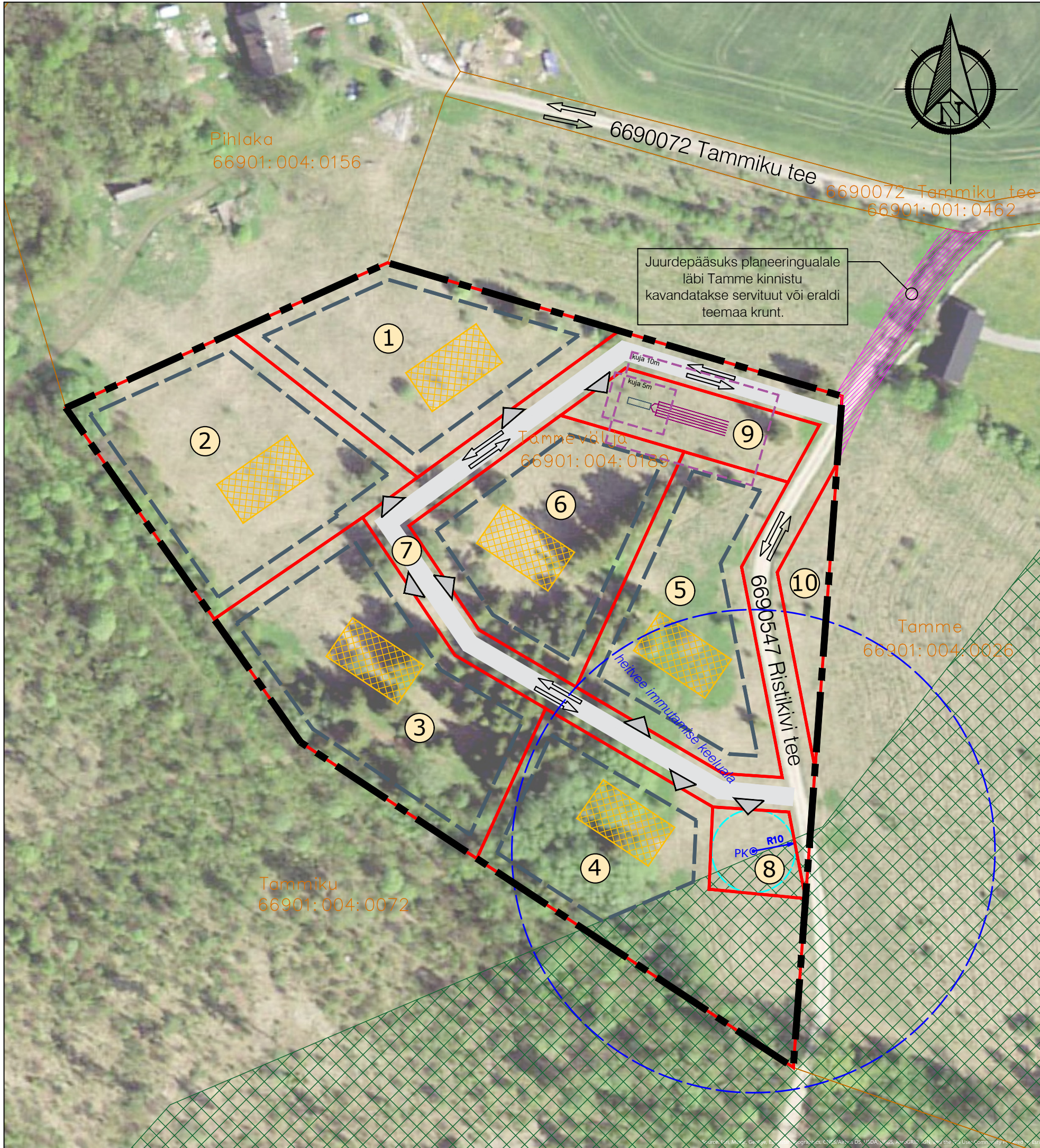
- Planeeringuala jääb hajaasustusalale. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit. Kohalikul

omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusena on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktse hoonestuse tunnustega asum. Maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamisest võib Rapla vald keelduda. Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel.

- Üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses paiknevatel kompaktse hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem, kui 2000 m². Palamulla külas jäävad üksikelamutega hoonestatud katastriüksuste suurused vahemikku 1616 – 145023 m² ning ühtset katastriüksuse struktuuri välja kujunenud ei ole. Üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2034 – 6099 m². Planeeritud kruntide suurused jäävad vahemikku 2517 – 3345 m² sobitundes olemasolevasse olukorda.
- Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala suures osas väärtusliku põllumaa ja väärtusliku maastiku alale. Planeeritav kinnistu kuulub põllumajandusettevõttele Mardi Põllumajanduse OÜ. Põllumajanduse efektiivsem majandamine nõuab ajakohaseid masinaid, mis on tootlikud aga ka gabariitidelt suured (taimekaitsepritsi töölaius on 36 m, teraviljakombaini heedri laius ca 10 m), seega väiksed ja paljunurgelised põllud ei ole tootmiseks sobilikud. Planeeritava kinnistu suurust ja asukohta (tee, üksikelamute ja metsamaa vahel) arvestades on tegemist põllumajanduslikuks tegevuseks ebasobiva kinnistuga. Kuna konkreetisel alal ei ole potentsiaali põllumaana kasutamisel, siis on planeeringuala ette nähtud elamukruntideks jagada arvestades, et planeeringuala kontaktvööndis paiknevad olemasolevad üksikelamud. Üldplaneering ütleb, et olemasoleva maastikupildi ja vaadete säilimiseks on vajalik niita ja hooldada aktiivsest kasutusest väljaspool olevaid põllumaid. Planeeringuga kavandatud tegevus (üksikelamute rajamine) aitab vältida võsastumist, tagab ala regulaarse hoolduse ning rikastab maastikku visuaalselt.
- Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt kagunurgas roheline võrgustiku alale. Planeeringu lahendusega roheline võrgustiku alale hoonestust ei kavandata.
- Hajaasustuses kompaktselt planeeritud elamualad aitavad tagada madalamaid infrastruktuurikulusid, säilitada metsa- ja põllumajandusmaad, toetada kogukondlikku elu ja tagada teenuste parema kättesaadavuse luues pikaajalises perspektiivis säästvama ja elujõulisema elukeskkonna.
- 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 jääb vaid ca 9 km kaugusele Rapla linnast, kus on olemasolevad koolid, lasteaiad, toidupoe, spordi- ja muid teenuseid pakkuvad asutused, kuid samas pakub võimalust elada kauni looduse keskel. Rapla linna lähedus tagab head ühendused ka teiste suuremate linnade näiteks Tallinnaga. Rapla linna ja Tallinna vahel on hea rongi- ja

bussiühendus, mis võimaldab muuhulgas ka Tallinnas tööl käimist ühistransporti kasutades.





EHITUSÕIGUS

Krundi nr	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone/abihooned)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
POS 1	2599 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 2	3201 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 3	3345 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 4	3325 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 5	2517 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 6	2562 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 7	3075 m²	LT	-	-
POS 8	453 m²	OV	-	-
POS 9	875 m²	OK	-	-
POS 10	496 m²	M	-	-

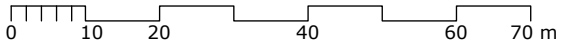
*EP - üksikelamu maa, LT - tee ja tänava maa, OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, OK - kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa, M - maatulundusmaa

LEPPEMÄRGID

- Planeeringuala piir
- Olemasolev kinnistupiir
- Planeeritud krundipiir
- Planeeritud krundi positsiooni number
- Planeeritud võimalik juurdepääs krundile
- Planeeritud hoonestusala
- Planeeritud hoone võimalik asukoht
- Planeeritud sõidutee
- Sõidukite liikumissuunad
- Planeeritud puurkaev hooldusalaga 10 m
- Planeeritud reovee biopuhasti koos imbsüsteemiga
- Servituudi vajadusega ala
- Kehtiva üldplaneeringu kohane roheline võrgustik

MÄRKUSED

- Planeeringuala suurus on ca 2,24 ha.
- Katastriüksuste piirid pärinevad Maa- ja Ruumiametist. Andmed on alla laetud 31.01.2025.



Ruumi Grupp OÜ
Mäe 24, 51008 Tartu
Reg. nr: 12042771
www.ruumi.ee
info@ruumi.ee
tel: 56 609 144

Töö nimetus: **Palamulla külas Tammevälja maaüksuse detailplaneering**

Asukoht:
Palamulla küla, Rapla vald, Raplamaa

Planeeringu koostamise korraldaja:
Rapla Vallavalitsus

Huvitatud isik:
Mardi Põllumajanduse OÜ

Planeerija:
Laura Andla

Joonis:
Algatamise ettepanek

Töö number:
DP-13/03-2025/4

Möötkava:
M 1:1000

Joonise nr:
1

Formaat:
A3

Kuupäev:
27.03.2025



Ruumi Grupp OÜ
Mäe 24, 51008 Tartu
Reg. nr: 12042771
www.ruumi.ee
info@ruumi.ee
tel: 56 609 144

Töö nimetus:	Palamulla külas Tammevälja maaüksuse detailplaneering		
Asukoht:	Palamulla küla, Rapla vald, Raplamaa		
Planeeringu koostamise korraldaja:	Rapla Vallavalitsus		
Huvitatud isik:	Mardi Põllumajanduse OÜ		
Planeerija:	Laura Andla		
Joonis:	Mahuline illustratsioon		
Töö number:	DP-13/03-2025/4		
Mõõtkava:	-	Formaat:	A3
Joonise nr:	2	Kuupäev:	08.04.2025