

19.12.2019

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD

Alus:

detailplaneeringu algatamisettepanek eraisikult 02.12.2019

[Rapla valla üldplaneering](#) - kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**Objekt:****Liiva tn 2 detailplaneering, Rapla linn****Detailplaneeringu eesmärk:**

Tingimuste sätestamine paarismaja püstitamiseks.

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Rapla linnas Kuusiku tee, Nurme tänava, Liiva tänava, Liiva tn 4a ja Nurme tn 4 vahele jääval alal, hõlmates Liiva tn 2 maaüksust (katastritunnus 67001:005:0160; pindala 2373 m²; 100% elamumaa).

Põhjendatud juhtudel, näiteks 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 lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 0,3 ha.

Ehitisregistri andmetel on maaüksusel paiknenud 85 m² ehitisealuse pinnaga majandushoone (ehitisregistri kood 109024305). Hoone on märgitud kasutusest maas olevana. Tegelikult lammutati või lagunes hoone 2011. või 2012. aastal.



[Eesti põhikaart 2010 \(allikas: xgis.maaamet.ee\)](#)



Maa-ameti ortofoto 1999



Maa-ameti ortofoto 2010



Maa-ameti ortofoto 2012

Vahetus naabruses paiknevad kortermajad (Liiva tn 4, Nurme tn 4), üksikelamud (Liiva tn 4a, Veetorni tn 4, Lõuna tn 2, Kuusiku tee 11) ja maaüksused, millel hooneid ei ole. Lähimad kauplused, teenindusasutused ja ühistranspordipeatus paiknevad ca 300 m kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on võimalik nii Nurme kui Liiva tänavalt.

Planeeringuala on lauskjas. Maapinna keskmised absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 58,5 ... 59,5 m. Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava haljastuslahenduse algatuseks.



Tänavavaade Liiva tänavalt juunis 2011 (allikas: [google.ee/maps](https://www.google.ee/maps))



Tänavavaade Kuusiku teelt augustis 2019 (allikas: [google.ee/maps](https://www.google.ee/maps))



Tänavavaade Kuusiku teelt augustis 2019 (allikas: [google.ee/maps](https://www.google.ee/maps))



Piirkonna kaldortofoto 02.04.2019 (Maa-ameti fotoladu)

Krundil olevatest tehnovõrkudest annab ülevaate maakatastri kitsenduste väljavõte (lisatud). Maaüksusel paiknevad kaugküttetorustik, elektri- ja sideliinid. Lisaks kitsenduste kaardil kujutatud tehnovõrkudele võib maaüksusel paikneda teisigi võrke, mille väljaselgitamiseks on vajalik tellida värske võrkudega geoalus.



Maakatastri kitsenduste väljavõte

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine paarismaja ning sellega seotud abihoonete ja rajatiste püstitamiseks Liiva tn 2 maaüksusele. Detailplaneeringuga on kohane anda planeeringualale ka sobivaid kõrvalfunktsioone.

Detailplaneeringujärgsed [krundi kasutamise sihtotstarbed](#):

valdav sihtotstarve:

- EPk – kaksikelamu maa
- EK - korterelamu maa

kõrvalsihtotstarbed:

- ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa
- ÄV - väikeettevõtluse hoone maa
- ÄM - majutushoone maa
- ÄB - kontori- ja büroohoone maa
- LT – tee ja tänava maa

Planeeringujärgsed [katastriüksuse sihtotstarbed](#):

- elamumaa
- ärimaa
- transpordimaa

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, piirete lahendus;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringulahenduse koostamisel juhinduda [Rapla valla üldplaneeringuga](#) sätestatud põhimõtetest.

Olulisemad lähteseisukohad on järgmised:

- näha ette 2- või 3-korruseline paarismaja koos abihoonetega;
- eelistada paarismaja ning abihoonete kujundamist ühtse mahuna;
- määratleda arhitektuursed tingimused piirkonda sobiva hoone kavandamiseks;
- näha ette tingimused Kuusiku tee liiklusest põhjustatava häiringu leevendamiseks;
- näha ette planeeringuala heakorramise ja haljastamise põhimõtted;
- säilitada võimalusel olemasolevaid puid; raiete korral näha ette asendusistutus;
- kavandada toimiv liikluskorralduse lahendus ja näha ette vähemalt kaks parkimiskohta korterile omal kinnistul;
- kavandada planeeringualale juurdesõit Liiva tänavalt;

- näha planeeringuga ette tehovarustuse projekteerimise põhimõtted, jättes võimalused tehovarustuse lahendamiseks ja täpsustamiseks ehitusprojektiga.

DETAILPLANEERINGU SEOS ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „[Eesti 2030+](#)“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt kuulub Liiva tn 2 maaüksus Rapla linna tiheasustusalale ning jääb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning kaugküttepiirkonda. Planeeringuala olemasolev maakasutus üldplaneeringus on pere- ja ridaelamumaa, kavandatav juhtotstarve - kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.



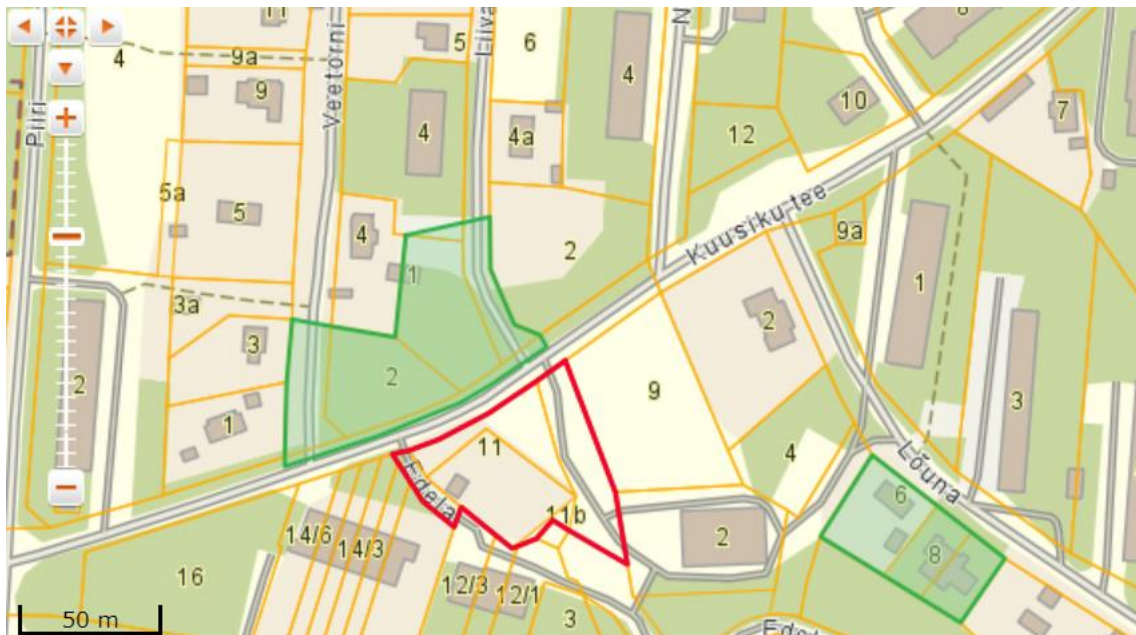
Rapla valla üldplaneeringu trükikaardi väljavõte

Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusega aladel projekteerimise ja uute katastriüksuste moodustamise aluseks üldjuhul kehtestatud detailplaneering. Hoonete kavandamisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega. Planeeringuala jääb kortermajade ja üksikelamute piirkonda.

Planeeringualast edelasse jäävatele Liiva tn 1 ja Veetorni tn 2 kruntidele on Rapla Vallavolikogu 25.02.2007 otsusega nr 7 kehtestatud detailplaneering, mille eesmärk oli kuni 20 korteriga neljakorruselise kortermaja püstitamine. Detailplaneering tunnistas kehtetuks maaüksusele varasemalt kehtinud detailplaneeringu (Rapla Vallavolikogu 01.07.2004

määrusega nr 20 kehtestati Liiva tn 1 detailplaneering, millega Liiva tn 1 maaüksus jagati kaheks paarismaja krundiks ja määratleti kruntide ehitusõigus.) Detailplaneeringute andmed on näha [Rapla valla kodulehel](#). Detailplaneeringutega sätestatud ehitusõigust rakendatud ei ole. Maaüksused on aastaid müügis olnud.

Planeeringualale varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole. Ümbrusesse koostatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute kohta annab ülevaate [Rapla valla planeeringute andmebaas](#).



[Rapla valla planeeringute andmebaasi väljavõte.](#)

Paarismaja püstitamisega Liiva tn 2 maaüksusele järgitakse üldplaneeringuga sätestatud linnaehituslikke põhimõtteid.

Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja halduslepingu planeeringust huvitatud isikuga [PlanS § 130](#) alusel.

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 maaüksuste omanikega.

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.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldatakse eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

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

Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal.

Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 489 0159