

*Töö nr:* DP-13/03-2025/3

***Palamulla külas Mustepõllu ja Lohukalda  
maaüksuste detailplaneering  
ALGATAMISE ETTEPANEK***

*Asukoht:* Palamulla küla, Rapla vald, Rapla maakond

*Planeeringu koostamise korraldaja:* Rapla Vallavalitsus

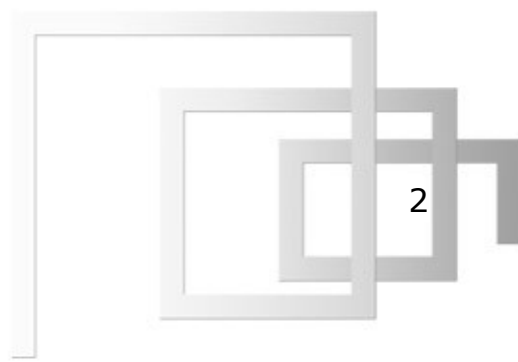
*Huvitatud isik:* Mardi Põllumajanduse OÜ

*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

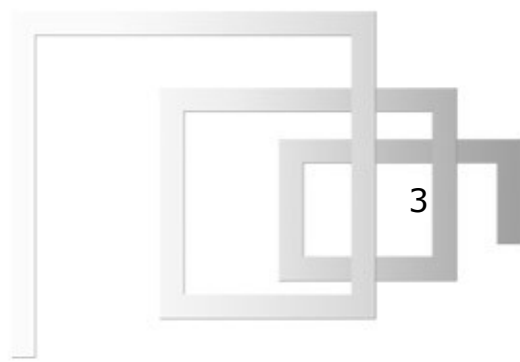
Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on planeeringuala elamumaa kruntideks jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine. Lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

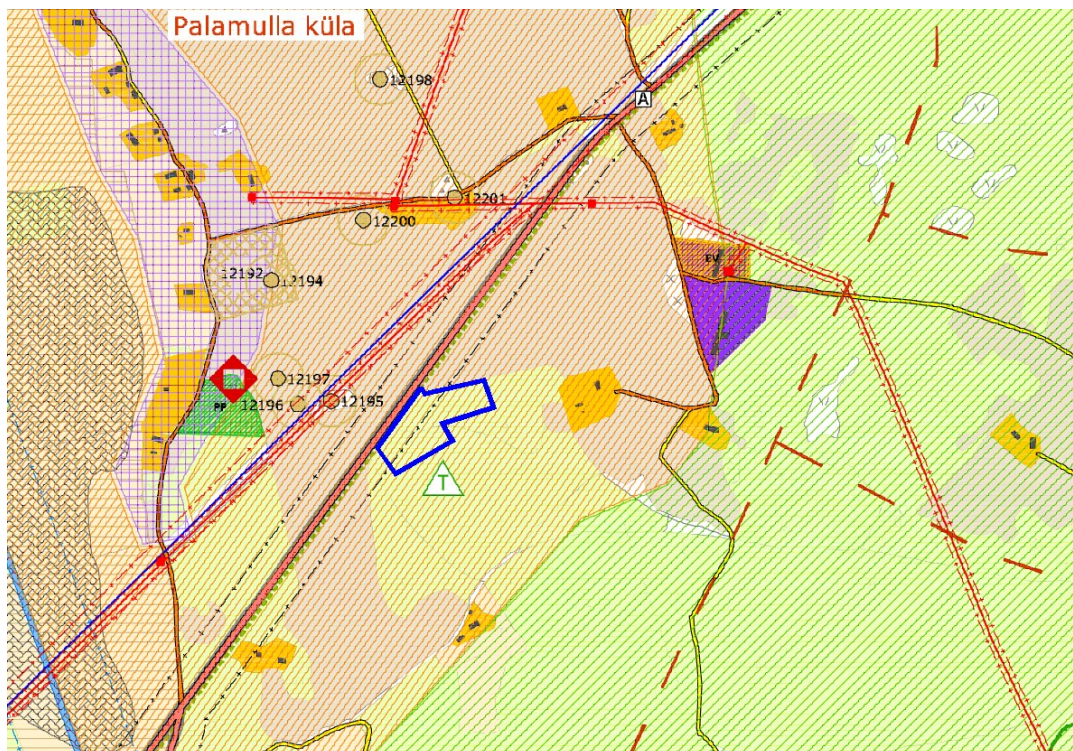
Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala metsamajandusmaa ning väärtusliku maastiku alale (vt skeem 1). Mustepõllu ja Lohukalda kinnistutel säilib valdavas osas olemasolev sihtotstarve. Planeeringuala hõlmab Mustepõllu kinnistut 12478 m<sup>2</sup> suuruse ala ulatuses moodustades kinnistust 11% ning Lohukalda kinnistut 7323 m<sup>2</sup> suuruse ala ulatuses moodustades kinnistust 4%. Paepinnase tõttu on planeeringualal tegemist mitteviljaka metsamaaga.

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. Planeeritava ala heakorrastamise ning sobilike raietega on võimalik vältida ala võsastumist ning luua olemasolevasse maastikku sobituvad ning seda visuaalselt rikastavad elamukrundid.

Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et kuna valdavas osas säilib kinnistutel olemasolev sihtotstarve, tegemist on metsamaa jaoks mitteviljaka pinnasega ning planeerimisel järgitakse üldplaneeringus toodud elamualade arendamise tingimusi, siis ei ole planeeringu koostamise eesmärk vastuolus üldplaneeringuga.

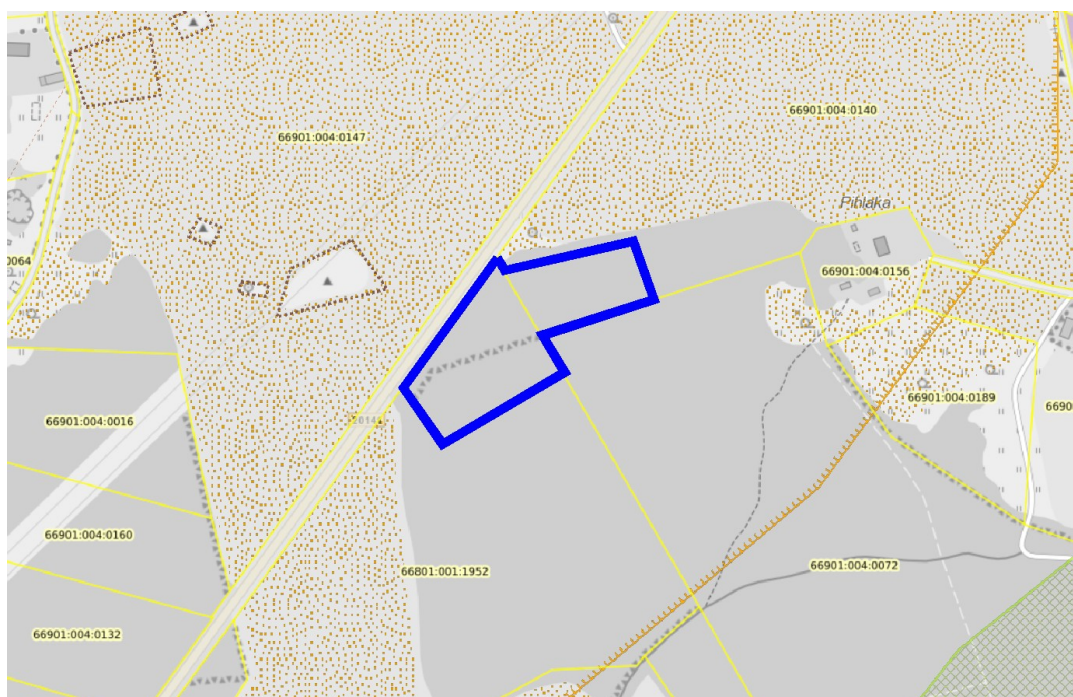
Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala maalise piirkonna alale ning väärtusliku maastiku alale. Planeeringuga moodustatakse linna keskkonnast suuremad elamumaa krundid ning lähtutakse Rapla valla üldplaneeringuga hajaasustusele ette nähtud tingimustest (minimaalne krundi suurus 2000 m<sup>2</sup>). 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 ning 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 1,94 ha. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
<b>Mustepõllu</b> (hõlmatud osaliselt)	66801:001:1952	maatulundusmaa 100%	115805 m <sup>2</sup>
<b>Lohukalda</b> (hõlmatud osaliselt)	66901:004:0140	maatulundusmaa 100%	168044 m <sup>2</sup>

Planeeringuala piirneb kirde-, kagu ja edelapoolsetest külgedest maatulundusmaaga ning loodepoolsest küljest riigiteega 20141 Rapla-Varbola tee, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale. Teisele poole riigiteed jääb samuti maatulundusmaa. Planeeringualast kagus ca 15 m kaugusel on III kategooria kaitsealuse liigi *Gymnocarpium robertianum* (paas-kolmissõnajalg) kasvukoht.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigiteelt 20141 Rapla-Varbola tee.

Ala paikneb hajaasustuspäikonnas, 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 m<sup>2</sup>. Üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2071 – 8802 m<sup>2</sup>.

## 3 Planeeringu lahendus

Planeeringuala on jagatud 9 krundiks. Moodustatakse 6 üksikelamu maa krunti, üks tee ja tänava maa krunt, üks vee ja tootmise ja jaotamise maa krunt ja üks kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa 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 riigiteelt 20141 Rapla-Varbola tee uue mahasõidu kaudu.

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

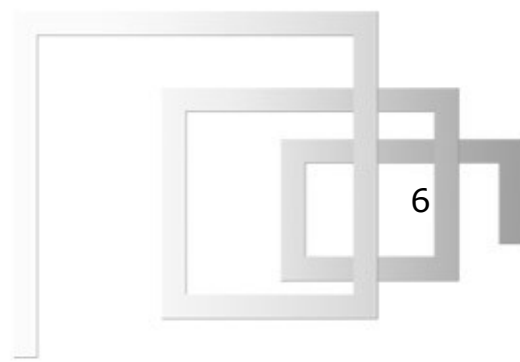
Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Rapla valla üldplaneeringuga.

**Järgnevalt on toodud põhjendused ja kaalutlused valitud planeeringu lahenduse osas:**

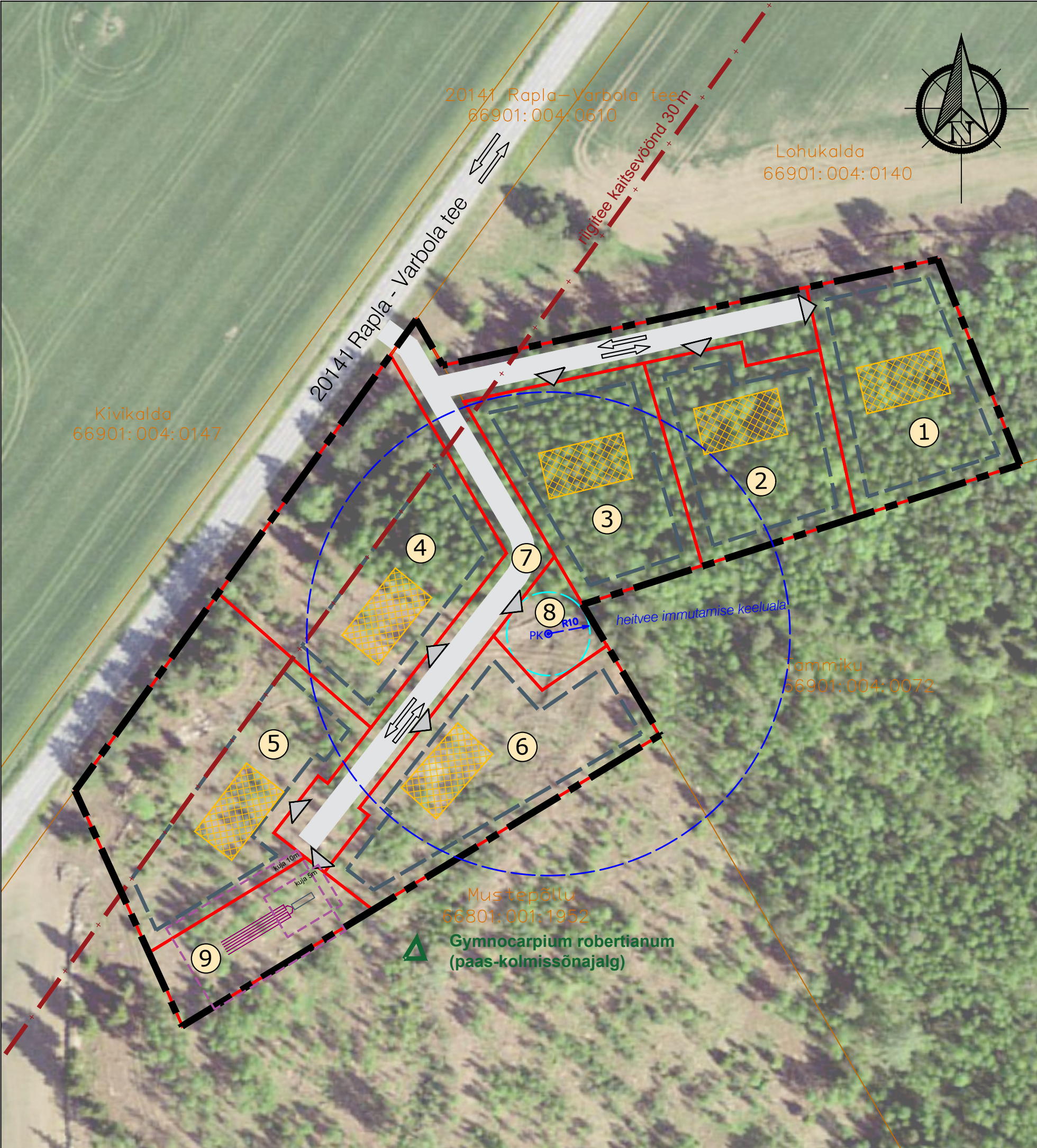
- Planeeringuala jääb hajaasustusalale. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusena on tekkimas

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 m<sup>2</sup>. Palamulla külas jäävad üksikelamutega hoonestatud katastriüksuste suurused vahemikku 1616 - 145023 m<sup>2</sup> ning ühtset katastriüksuse struktuuri välja kujunenud ei ole. Üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2071 – 8802 m<sup>2</sup>. Planeeritud kruntide suurused jäävad vahemikku 2010 – 3442 m<sup>2</sup> sobitades olemasolevasse olukorda.
- Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala metsamajandusmaa ja väärtusliku maastiku alale. Paepinnase tõttu on planeeringualal tegemist mittevõljaliku metsamaaga, mistõttu pole tegemist metsamajandamiseks sobiva alaga. 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. Planeeritava ala heakorrastamise ning sobilike raietega on võimalik vältida ala võsastumist ning luua olemasolevasse maastikku sobituvad ning seda visuaalselt rikastavad elamukrundid.
- 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, toidupood, 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	2172 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 2	2010 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 3	2109 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 4	3325 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 5	3442 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 6	2524 m²	EP	3(1/2)	350 m²
POS 7	2712 m²	LT	-	-
POS 8	477 m²	OV	-	-
POS 9	1012 m²	OK	-	-

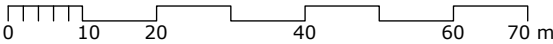
\* EP - üksikelamu maa, LT - tee ja tänava maa, OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, OK - kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa

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
- Riigitee kaitsevöönd

MÄRKUSED

- Planeeringuala suurus on ca 1,98 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 Mustepõllu ja Lohukalda maaüksuste detailplaneering**

Asukoht: **Palamulla küla, Rapla vald, Raplamaa**

Planeeringu koostamise korraldaja: **Rapla Vallavalitsus**

Huvitatud isik: **Mardi Põllumajanduse OÜ**

Planeerija: **Laura Andla**

Joonis: **Algamise ettepanek**

Töö number: **DP-13/03-2025/3**

Möötkava: **M 1:1000**

Joonise nr: **1**

Formaat: **A3**

Kuupäev: **27.03.2025**





Palamulla külas Tammevälja  
maaüksuse detailplaneeringu  
algatamise ettepanek



Ruumi Grupp OÜ  
Mäe 24, 51008 Tartu  
Reg. nr: 12042771  
[www.ruumi.ee](http://www.ruumi.ee)  
[info@ruumi.ee](mailto:info@ruumi.ee)  
tel: 56 609 144

Töö nimetus: **Palamulla külas Mustepõllu ja Lohukalda maaüksuste 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-13/03-2025/3

Mõõtkava:  
-

Joonise nr:  
2

Formaat:  
A3

Kuupäev:  
08.04.2025