

Töö nr: DP-21/01-2025/3

***Iira külas Lennukalda ja Suure-Tooma
maaüksuste detailplaneering
ALGATAMISE ETTEPANEK***

Asukoht: Iira küla, Rapla vald, Rapla maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

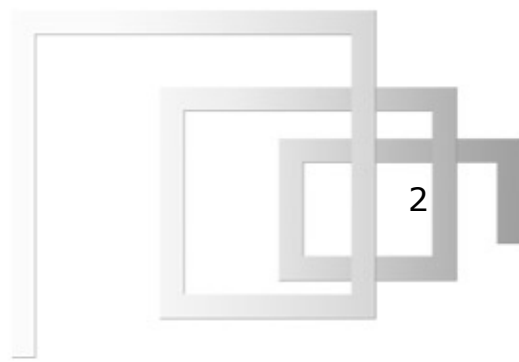
Huvitatud isik: Mardi Põllumajanduse OÜ

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..... | 3 |
| 3 | Planeeringu lahendus..... | 4 |
| 4 | Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused..... | 4 |



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.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringut. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbena ette kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Planeeringuga soovitakse muuta Lennukalda kinnistu ja Suure-Tooma kinnistu jagatava osa juhtotstarbe elumumaaks.

Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala maalise piirkonna alale. Planeeringuga moodustatakse linna keskkonnast suuremad elumumaa krundid ning lähtutakse Rapla valla üldplaneeringuga hajaasustusele ette nähtud tingimustest (minimaalne krundi suurus 2000 m²). Planeeringu lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

2 Olemasolev olukord ning kontaktvöönd

Planeeringuala asub Raplamaal, Rapla vallas, Iira külas. Planeeringuala suurus on ca 4,42 ha. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

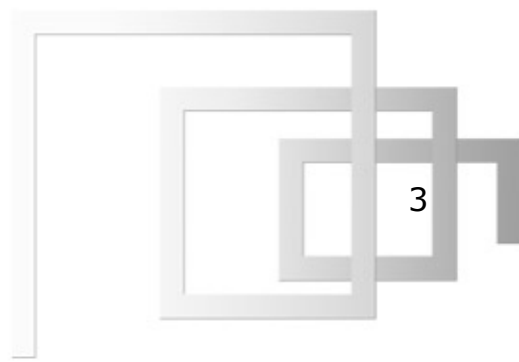
Tabel 1. Planeeringuala andmed

| Katastriüksuse nimi | Tunnus | Sihtotstarve | Pindala |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| Lennukalda | 66902:001:0085 | maatulundusmaa 100% | 39648 m ² |
| Suure-Tooma (hõlmatud osaliselt) | 66901:001:0666 | maatulundusmaa 100% | 79083 m ² |

Planeeringuala piirneb kirde-, kagu ja loodepoolsetest külgedest maatulundusmaaga ning edelapoolsest küljest riigiteega 20101 Hageri-Kodila-Kuusku tee, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale. Teisele poole riigiteed jääb Kuusiku lennuväli.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigiteelt 20101 Hageri-Kodila-Kuusku tee.

Kontaktvööndis jäävad elumumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused vahemikku 2597 - 18768 m². Üksikelamutega hoonestatud elumumaa ja maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2215 – 3974 m². Olemasolevate üksikelamute omavahelised kaugused jäävad vahemikku 25 – 50 m.



3 Planeeringu lahendus

Planeeringuala on jagatud 16 krundiks. Moodustatakse 14 üksikelamu maa krunti, üks tee ja tänava maa krunt ning üks vee ja tootmise ja jaotamise 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.

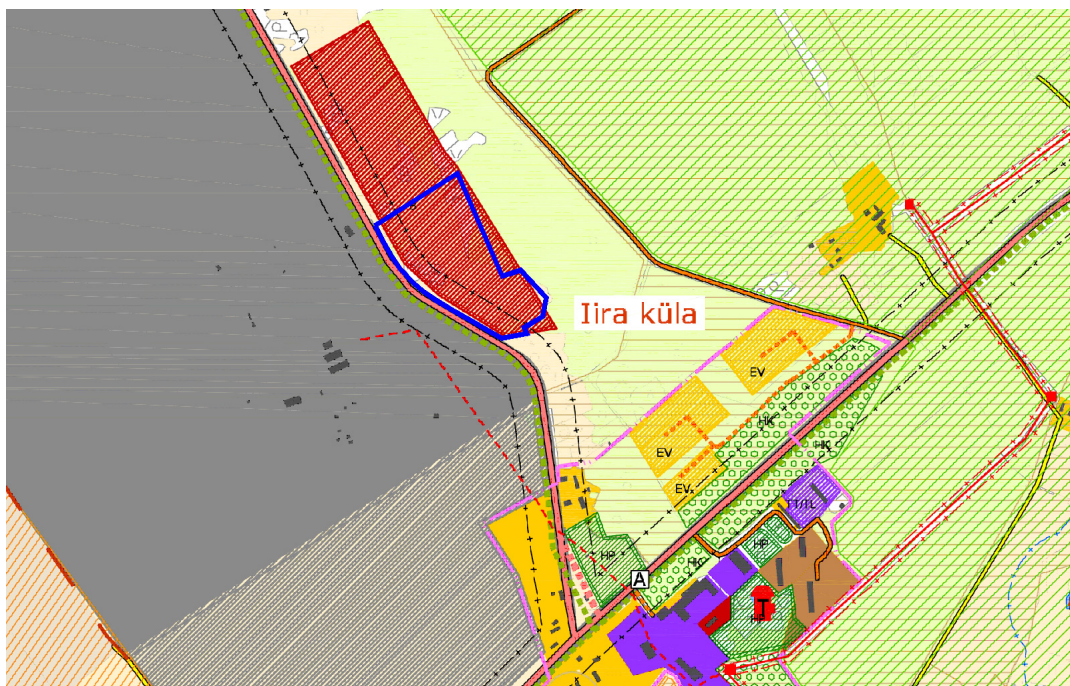
Juurdepääs planeeringualale on planeeritud riigiteelt 20101 Hageri-Kodila-Kuusku tee olemasoleva mahasõidu kaudu.

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

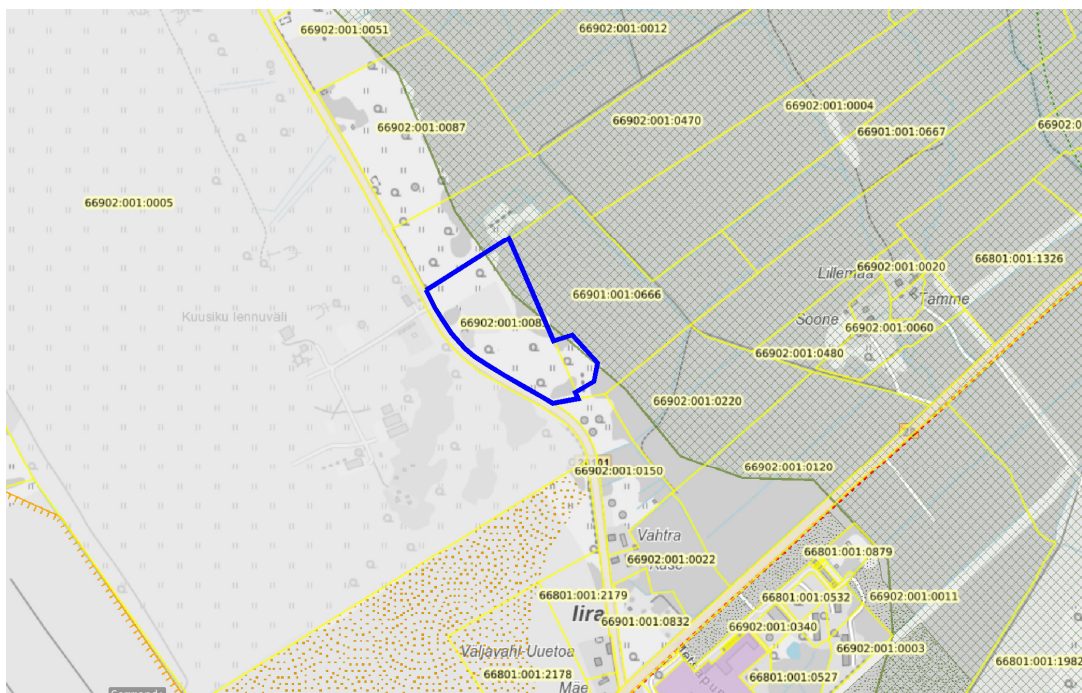
4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused

Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alale (vt skeem 1). Planeeringuga soovitakse muuta Lennukalda kinnistu ja Suure-Tooma kinnistu jagatava osa juhtotstarve elamumaaks.

Koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu (algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92) kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale ning väikses osas kirde nurgas roheline võrgustiku alale (vt skeem 2). Planeeringu lahenduse elluviimine ei mõjuta planeeritava roheline võrgustiku ala toimimist.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Rapla valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.



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

Järgnevalt on toodud põhjendused ja kaalutlused valitud planeeringu lahenduse ning üldplaneeringu muutmise vajaduse 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. Lennukalda kinnistu kuulub põllumajandusettevõttele Mardi Põllumajanduse OÜ. Tegemist on põõsastikuga püsirohumaaga, millel ei ole perspektiivi maatulunduslikul eesmärgil kasutusele võtmiseks, mistõttu on maaomanikul soov võtta kinnistu kasutusele sinna sobivamal eesmärgil. Üldplaneering näeb seal juhtotstarbena ette ärimaad, kuid kuna tegemist on rahu ja rohelust pakkuva piirkonnaga, siis on see sobilikum elamute planeerimiseks. Lisaks paiknevad piirkonnas juba olemasolevad elamud.
- Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud juhtotstavet, kuid siiski järgitakse üldplaneeringus toodud elamualade arendamise tingimusi. 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. Iira külas jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused vahemikku 2597 - 18768 m². Üksikelamutega hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa õuemaade pindalad jäävad vahemikku 2215 - 3974 m².

Planeeritud kruntide suurused jäävad vahemikku 2142 – 3606 m² sobitundes olemasolevasse olukorda. Olemasolevate üksikelamute omavahelised kaugused jäävad vahemikku 25 – 50 m. Krundid on planeeritud piisavalt suured, et võimaldada sarnast üksikelamute omavahelist kaugust. Joonisel kajastatud illustratiivsete üksikelamute asukohad jääva üksteisest 25 – 45 m kaugusele.

- Elamumaal on väiksem keskkonnamõju kui ärimaal – planeeritakse vähem kõvakattega pindu ning elamualadel on üldjuhul rohkem rohelist, kaasnev liiklussagedus on väiksem ning ei teki täiendavat kaubaveoga seonduvat liiklust, elamualadel on tekib vähem jäätmeid jmt.
- 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. Raplas on olemasolevad koolid, lasteaiad, toidupoe, spordi- ja muid teenuseid pakkuvad asutused. Planeeringuala jääb Rapla linna piirist ca 3,7 km kaugusele ning võimaldab lihtsat ligipääsu linnas pakutavatele teenustele. Lisaks jääb Tallinn ca 50 km kaugusele. Rapla linna ja Tallinna vahel on hea rongi- ja bussiühendus, mis võimaldab Tallinnas tööl käimist ühistransporti kasutades. Samuti on rajatud Rapla linnaga ühendav kergliiklustee, mis loob võimalused ka jalgsi- ja rattaga liiklemist.

