

Rapla valla üldplaneering

aastani 2025

SELETUSKIRI

Rapla

2011

Sisukord

SISSEJUHTUS.....	6
1. VALLA LÜHIÜLEVAADE	9
2. RUUMILISE ARENGU SUUNAD JA PÕHIMÕTTED.....	10
3. RAPLA VALLA ÜLDISED MAAKASUTUSTINGIMUSED	12
4. LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIKUD.....	13
4.1. Roheline võrgustik	13
4.2. Väärtuslikud maastikud	14
4.3. Miljööväärtuslikud alad	16
4.3.1 Miljööväärtuslikud külakeskused	16
4.3.2. Miljööväärtuslikud mõisasüdamed.....	17
4.3.3. Rapla linna miljööväärtuslikud alad	18
4.4. Kaitstavad loodusobjektid.....	19
4.5. Kultuurimälestised (kinnismälestised).....	20
4.6. Pärandkultuuri objektid	20
4.7. Põllumajandusmaa (MP).....	21
4.8. Väärtuslikud põllumaad.....	21
4.9. Metsamajandusmaad (MM)	21
4.10. Maaparandus põllu- ja metsamaadel	22
4.11. Vee-alade maa (V).....	22
4.12. Kaitsev (säilitatav) metsamaa (HK)	23
4.13. Puhke- ja virgestusmaa (PP)	23
4.14. Haljasala ja parkmetsa maa (HP)	25
4.15. Looduslik haljasmaa (HL)	25
4.16. Kalmistu maa (K).....	26
5. TEHISKESKKOND	27

5.1.	Detailplaneerimise kohustusega alad ja juhud	27
5.1.1.	Rapla valla tiheasustus-alad	27
5.1.2.	Rapla valla kompaktse hoonestusega alad	28
5.1.3.	Muud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud	28
5.1.4.	Tingimused detailplaneeringute koostamisel	29
5.2.	Elamualad	30
5.3.	Tiheasutuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded	31
5.4.	Arendustegevus Rapla valla hajaasustus-aladel	32
5.5.	Linna keskuse maa (C)	33
5.6.	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) (<i>ärimaa</i>)	34
5.7.	Üldkasutatava hoone maa (AA)	35
5.8.	Tootmishoonete maa (TT/TL)	35
5.9.	Riigikaitsemaa (RR)	36
5.10.	Jäätmekäitluse maa (OJ)	36
5.11.	Lennuvälja maa (LL)	36
5.12.	Mäetööstusmaa (TM)	37
6.	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	39
6.1	Reovee kogumisalad	39
6.2	Vee- ja kanalisatsioonivõrk	39
6.3.	Tuletõrje veevõtukoerad	40
6.4.	Soojavarustus, kaugküttevõrk	40
6.5.	Gaasivõrk	41
6.6.	Elektrivõrk	41
6.7.	Tänavavalgustus	42
6.8.	Teed, tänavad ja üldine liikluskorraldus	42
6.8.1.	Riigimaanteed	43
6.8.2.	Kergliiklusteed	44

6.8.3.	Vallale kuuluvad kohalikud teed ja tänavad.....	44
6.8.4.	Erateed	44
6.8.5.	Parkimine	45
6.9.	Raudteemaa (LR)	45
6.10.	Mobiilsidemastid ja side.....	46
7.	KRIISIOLOKORDADE ANALÜÜS JA ENNETAMINE	47
8.	KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE.....	48
9.	MAADE MUNITSIPALISEERIMINE.....	49
10.	ETTEPANEKUD RAPLA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS.....	50
11.	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE.....	51
12.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA MUUTMINE.....	52
13.	JOONISED	

Joonis 1. Rapla valla üldplaneeringu järgne roheline võrgustik ning Rapla maakonna teemaplaneeringuga määratletud roheline võrgustik

Joonis 2. Rapla vallas paiknevad roheline võrgustik, maavarad ja kaitsmata põhjavesi

Joonis 3. Rapla vallas paiknevad roheline võrgustik, väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad

Joonis 4. Rapla vallas asuvad maaparandussüsteemid, kaitsmata põhjavesi ja väärtuslikud põllumaad

Joonis 5. Rapla vallas paikneva rohealaga liituvad pargid, hoiu- ja puhkealad ning saastevastase puhvertsoonina toimivad metsad

Joonis 6. Rapla valla matkarajad, jalgrattamarsruudid ja kergliiklusteed

Joonis 7. Alu aleviku kaugküttepiirkond ja soojatrassid

Joonis 8. Rapla linna kaugküttepiirkond ja soojatrassid

Joonis 9. Rapla vallas paiknevad gaasitrassid, tuletõrje veevõtukohtad ja mobiilside mastid

Joonis 10. Rapla vallas paiknevad reoveekogumisalad, ühisveevärk ja –kanalisatsioon

Joonis 11. Rapla vallas paiknev elektrienergia võrk

Joonis 12. Rapla valla munitsipaliseeritavad maad (koos tabeliga)

Joonis 13. Rapla linna munitsipaliseeritavad maad (koos tabeliga)

Joonis 14. Rapla valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad ja detailplaneeringud

14. KAARDID

Üldplaneeringu kaart M 1:20 000

Väljavõte 1. Rapla linn ja lähiümbrus (Alu – Rapla – Valtu)

Väljavõte 2. Hagudi alevik

Väljavõte 3. Iira küla

Väljavõte 4. Kodila küla

Väljavõte 5. Kuusiku alevik

Väljavõte 6. Purila küla

15. LISAD

Lisa 1. Planeerimise ja ehitamise kitsendustega seotud seadusandluse loetelu

Lisa 2. Lühikokkuvõtte olulisematest planeerimist ja ehitamist mõjutavatest kitsendustest

Lisa 3. Kitsenduste ülevaade (tabel)

Lisa 4. Roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud (väljavõte maakonnaplaneeringust)

Lisa 5. Kaitstavad loodusobjektid Rapla vallas

Lisa 6. Natura 2000 loodusalad Rapla vallas

Lisa 7. Vääriselupaigad Rapla vallas

Lisa 8. Kultuurimälestised Rapla vallas

Lisa 8.1. Arheoloogilised muistised Rapla vallas

Lisa 8.2. 20. sajandi väärtuslik arhitektuur Rapla vallas

Lisa 9. Pärandkultuuri objektid Rapla vallas

Lisa 10. Ajalooline kaart Raplast (19.saj)

Lisa 11. Ajalooline kaart Raplast (1936)

Lisa 12. Väljavõte Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2009-2020

Lisa 13. Põhimõisted

Lisa 14. Kasutatud materjalid

Lisa 15. Radooniriski levilate kaart

SISSEJUHTUS

Valla üldplaneeringu koostamine on üks osa riigi planeerimise protsessist.

Valdade üldplaneerimine on erinevate elualade sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja keskkondlikke aspekte tasakaalustatult käsitlev, erinevaid arengukavasid ja planeeringuid koordineeriv pikaajalise ruumilise arengu kavandamise protsess.

- **Riik määrab** oma huvid seadusandluse ja strateegiliste dokumentidega.
Planeeringu järelevalve funktsioon on riigi esindajal Rapla Maavalitsusel, mis esindab riigi huvisid.
- **Valla ülesanne** on korraldada valla territoriaal-majanduslik areng, tagades seejuures elanikele normaalsed ja turvalised elutingimused. Planeeringuga määratakse ehitustingimused, s.t. ehituskeelualad, piirangud, ehitamise kord hajaasustuses ja tehakse ettepanekud detailplaneeringu kohustusega piirkondade ning maa kasutamise sihtotstarbe kohta jne.
- **Kodaniku huvi** on jälgida ja teha omapoolseid ettepanekuid omandiõiguse kaitseks. Samas tuleb lähtuda ka Põhiseaduses kirjas olevast põhimõttest, et omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Valla üldplaneering on strateegiline dokument, mis määrab, eelkõige **avalikust huvist** lähtuvalt, valla säästvat arengut tagavad maakasutustingimused ja kogu valla ruumilist arengut suunavad tegevused.

Valla üldplaneering on oma olemuselt demokraatlik, laia avalikkust kaasav erinevate osapoolte ja huvigruppide **kokkulepe** ning **igapäevane töövahend** valla arengu edendamisel, parema loodus-, elu- ja ettevõtluskeskkonna kujundamisel.

Planeerimisest lähtuvalt on valdade üldplaneeringu ülesanded:

- 1) valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- 2) kavandatava ruumilise arenguga kaasnedes võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- 3) maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
- 4) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid;
- 5) maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- 6) miljöövärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 7) roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
- 8) teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 9) vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 10) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- 11) puhke- ja virgestusalade määramine;

- 12) ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras;
- 13) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 14) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 15) üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsealuste otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsealuste otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
- 16) ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- 17) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Ehkki valla üldplaneeringu alusel on võimalik koheselt muuta maa katastriüksuse sihtotstarvet (Maakatastriseadus § 18), toimub käesoleva Rapla valla üldplaneeringuga vallas paiknevatele maadele uue maakasutuse juhtotstarbe reserveerimine. See tähendab, et praegu olemasolevat katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta automaatselt.

Seega säilib maal olemasolev katastriüksuse sihtotstarve nii kaua, kuni maa-alal soovitakse arendada olemasolevast teistsuguse sihtotstarbega tegevust – sellisel juhul tuleb seda teha vastavalt Rapla valla üldplaneeringuga seatud maakasutuse juhtotstarbele.

Maakasutuse juhtotstarve - üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad (Planeerimisseadus § 8).

Katastriüksuse sihtotstarve - õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed (Maakatastriseadus § 2).

Kui valla arengu käigus tekib vajadus üldplaneeringut muuta, siis on see erandkorras, kaalutletult ja põhjendatult võimalik vastavalt seadusandlusele (Planeerimisseadus §9).

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks on võimalik äärmusliku abinõuna kasutada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Üldplaneering koosneb **seletuskirjast ja kaartidest**. Seletuskirja lisades on esitatud abistavad joonised, objektide loetelud ning muud täiendavad ja selgitavad materjalid. Eraldi on esitatud planeeringu koostamise ja menetlemise käigu ülevaade, olemasoleva olukorra analüüs, lähteandmete kogum. Riikliku seadusandluse dubleerimise vältimiseks seletuskirjas on Lisas 2 esitatud lühikokkuvõtte seadustest ja määrustest tulenevatest planeerimist mõjutavatest piirangutest.

Üldplaneering koostati Rapla Vallavalitsuse poolt. Kaartide disain ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) teostati Miracon Grupp OÜ poolt.

Planeeringu protsessis osalesid vallavalitsuse ametnikud, vallavolikogu liikmed ja komisjonid, erinevate ametkondade spetsialistid, huvirühmade ja ühingute esindajad ning kohalikud elanikud.

Rapla valla ruumilise arengu peamised suunad ja põhimõtted lähtuvad valla arengukavast, maakondlikest ja riiklikest arengudokumentidest ning seadusandlusest.

Üldplaneeringu koostamisel on muuhulgas arvestatud järgnevalt loetletud dokumente:

- Üleriigiline planeering Eesti 2010.
- Rapla maakonna maakonnaplaneering.
- Rapla maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” Lisa 2 „Raplamaa roheline võrgustik“, Lisa 3 „Rapla maakonna väärtuslikud maastikud“.
- Rapla maakonna teemaplaneering „Sotsiaalne infrastruktuur“ kuni aastani 2015.
- Rapla valla üldplaneering 1997, Rapla linna üldplaneering 1996.
- Rapla valla üldplaneeringu analüüs (Hendrikson & Ko 2003).
- Rapla valla arengukava 2009-2015.
- Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavad 2001-2004; 2009-2020.
- Rapla valla ehitismäärus (2005).
- Rapla valla detailplaneeringud.

1. VALLA LÜHIÜLEVAADE

Asukoht	Põhja- ja Kesk-Eestis, Rapla maakonna keskosas
Pindala	243 km ² (8% Raplamaa pindalast)
Rahvaarv	ca 9 600 elanikku (26% Raplamaa rahvaarvust, 2009.a seisuga)
Asustustihedus	39,5 in/km ²
Naaberomavalitsused	Raplamaalt Kohila, Juuru, Kehtna, Raikküla ja Märjamaa vald, Harjumaalt Kernu vald
Valla keskus	Rapla linn (maakonnakeskus)
Rapla kaugus suurematest keskustest	Tallinn 48, Paide 64, Pärnu 84, Haapsalu 91, Tartu 164 km
Piirkonnad (kandid)	Rapla, Alu, Hagudi, Kodila, Kuusiku
Asulad	1 linn: Rapla 3 alevikku: Alu, Hagudi, Kuusiku 38 küla: Alu-Metsküla, Aranküla, Hagudi, Iira, Juula, Kalevi, Kelba, Kodila, Kodila-Metsküla, Koigi, Kuku, Kuusiku-Nõmme, Kõrgu, Lipstu, Mahlamäe, Mõisaaseme, Mällu, Nõmme, Oela, Ohulepa, Oola, Palamulla, Purila, Raka, Ridaküla, Röa, Seli, Seli-Nurme, Sikeldi, Sulupere, Tapupere, Tuti, Tõrma, Uusküla, Valtu, Väljataguse, Äherdi, Ülejõe
Maastik	valdavalt tasane põllu-, metsa- ja sooladega pinnamood Harju lavamaa lõunaosas
Aluspõhi	ordoviitsiumi ja alamsiluri lubjakivid ja dolomiidid, mis lasuvad kambriumi liivakivil ja savidel
Mullastik	haritava maa tootmispotentsiaal veidi üle Eesti keskmise
Põhjavesi	suurel osal territooriumist kaitsmata põhjavesi, s.h. karstialadel; siluri-ordoviitsiumi veekiht
Pinnavesi	suuremad vooluveekogud on Vigala ja Keila jõgi, suuremad seisuveekogud puuduvad
Maavarad ja maardlad	turvas: Hagudi, Kodila-Linnuraba, Sõbessoo lubjakivi: Sikeldi, Reinu kruus: Hagudi, Purila, Künka liiv: Tiitsu
Kaitstavad loodusobjektid	kaitsealad (Linnuraba LKA, Jalase MKA, Palamulla karstiala, Rabivere MKA, Seli-Angerja servamoodustised), s.h. pargid, puistud; kaitstavad looduse üksikobjektid; hoiualad (Kuusiku, Ridaküla); kaitsealuse linnuliigi püsielupaigad
Kultuurimälestised	123 kinnismälestist
Suuremad maanteed	Tallinn – Rapla - Türi (15), Rapla – Järvakandi - Kergu (27), Rapla – Märjamaa (28)
Raudtee	Tallinn – Lelle – Pärnu, Tallinn – Lelle - Viljandi
Lennuväli	Rapla (Kuusiku) Iira külas
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Rapla, Uusküla, Valtu, Alu, Iira, Kuusiku, Hagudi, Kodila

2. RUUMILISE ARENGU SUUNAD JA PÕHIMÕTTED

2.1. Raplamaa tulevikusuunad

Piirkondlik areng peab olema kooskõlas Eesti säästva arengu riikliku strateegia - Säästev Eesti 21 eesmärkidega, kus nähakse ette Eesti kultuuriruumi elujõulisuse tagamine, heaolu kasv, sidusa ühiskonna olemasolu ja ökoloogiline tasakaal.

Raplamaa tulevikku märgitakse eelkõige hea elukeskkonnana, mida toetavad tööstus, põllumajandus ja teenindus. Maakonnal on muuhulgas eeldusi tegeleda puhkemajanduse ja sotsiaalteenustega, kuna Raplamaal paiknevad mitmed huvipakkuvad looduskooslused ja suure rahvaarvuga teenindamist vajav Tallinna piirkond asub suhteliselt lähedal.

2.2. Rapla valla arengukava tulevikuvisionis kajastuvad eesmärgid:

Tuleviku Rapla vald on

- Heal järjel olev maapiirkond
- Elujõuline, arenev ja tuntud vald
- Küllastajatele huvitav ja meeldejääv

Tuleviku Rapla vallas on

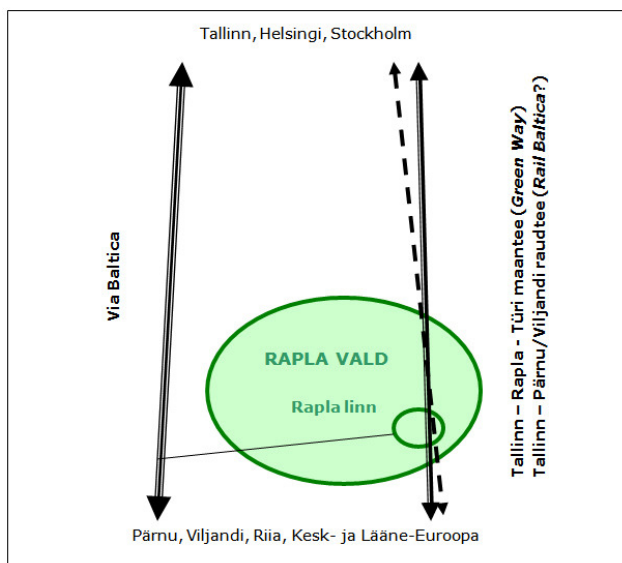
- Puhas loodus ja jätkusuutlik elukeskkond
- Kodune, hubane, lihtne, looduskeskne väikelinn - 11 000 elanikku (*s.t. väike/mõõdukas elanike arvu kasv*)
- Tugev maakonnakeskus
- Ühistegevus, ühtsustunne ja omad tavad
- Parimal tasemel haridus
- Kaasaegne ja kõrgete standarditega avalik teenus
- Kaasaegne infrastruktuur
- Kiired liikumisvõimalused Tallinnasse ja mugavad liikumisvõimalused kõigis Eesti suundades,
- Positiivne ja uuendusmeelne, ettevõtlust soosiv ja toetav elukeskkond
- Head tegutsemisvõimalused, mis tagaksid konkurentsi nii Eestis kui Euroopas

Valla arengukavas on toodud täpsemad eesmärgid ja ülesanded visiooni saavutamiseks. Valla püsimiseks ja arenguks on tähtis piirkondade ehk nn kantide arendamine, olemasolevate võimaluste kasutamine ja uute loomine elanikkonna liikumisvõimaluste tagamiseks, optimaalse asustuse kujundamine – tervisliku elukeskkonna loomiseks, potentsiaalsete tõmbekeskuste väljaarendamine ja eelkõige heaolu aluseks oleva looduskeskkonna säilimine. Seetõttu on vajalik igale kohale eelistada just sinna sobivat maakasutuse ulatust ja viisi.

Kehtestatud üldplaneering on aluseks valla arendustegevusele. Valla arengukava ja üldplaneering on omavahel kooskõlas ja täiendavad teineteist.

2.3. Rapla valla üldplaneeringus rakendatud tähtsamad ruumilise arengu põhimõtted

- Hea elukeskkond annab võimaluse elada Rapla vallas**, töötada ja tarbida teenuseid eelkõige kohapeal. Rapla linn kui maakonnakeskus tagab valla ja maakonna elanikele eeskätt teatud riiklikud teenused. Keskuse tõttu asuvad siin ka erateenused ja töökohad ning maakonda ühendava ühistranspordisüsteemi sõlmpunkt. Üldplaneeringuga reserveeritakse täiendavad elamu- ja puhkealad koos toetava infrastruktuuriga ning tagatakse kiiremad ja mugavamad liiklemisvõimalused eelkõige Tallinna suunas, mis omakorda avavad valla elanikele mitmekesisemad võimalused teenuste tarbimisel.
- Ettevõtluse areng ja uued töökohad aitavad vähendada pendelrännet.** Selle eelduseks on ettevõtlust soosiv keskkond ja logistiline potentsiaal Tallinna ning teiste suuremate transpordikoridoride vahetus läheduses (*Via Baltica, Green Way, võimalik Rail Baltica on olulised transpordisuunad. Valda läbivad Tallinn – Rapla – Türi maantee ning Tallinn – Lelle – Viljandi ja Tallinn – Lelle – Pärnu raudteed. Põhja- ja Kesk-Euroopat ühendava kiirraudtee Rail Baltica üks võimalikke trasse on kavandatud läbima Rapla valda. Rapla valla naabrust läbib rahvusvaheline transpordikoridor Via Baltica. Rapla lähedal asub väikeleenukite lennuväli*). Üldplaneeringuga reserveeritakse täiendavad ettevõtlusalad ning tagatakse toodetele ja kaupadele hea transpordivõimalus kõikides olulistest suundades (Tallinn, Haapsalu, Virtsu, Pärnu, Viljandi, Türi-Paide, Rakvere, Narva jne).
- Hästi säilinud looduskeskkond ja kultuuripärand** (s.h. traditsiooniliste põllumajandusmaastike säilitamine ning kasutamine põllumajanduslike maadena) **aitavad hoida piirkonna identiteeti ja traditsioone**, tagavad eeldused positiivse mainega hea elukeskkonna kujunemiseks, puhkamiseks ning külastajate ja turistide peatumisele vallas. Üldplaneeringu abil täpsustatakse roheline võrgustiku alasid, reserveeritakse looduskeskkonna, kultuuripärandi, miljöö ja identiteeti kandvate objektide säilimiseks vajalikud maa-alad ja seatakse kasutamise tingimused.
- Mitmekesised looduslähedased, kultuurilised ja sportlikud puhkamise tingimused**, mis on vajalikud nii Rapla valla ja maakonna elanikele, kui ka läbisõitjatele ning turistidele. Üldplaneeringus kavandatakse maa-alad era- ja avalike teenuste pakkumiseks ning turismi- ja puhkealade võrgustik.



Skeem 1. Rapla valla ruumilist arengut mõjutavad transpordikoridorid.

3. RAPLA VALLA ÜLDISED MAAKASUTUSTINGIMUSED

Üldplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitustingimused kehtivad nii olemasolevate kui planeeritavate alade kohta. Rapla valda käsitlevad perspektiivsed planeeringud ja arengukavad peavad olema kooskõlas üldplaneeringuga. Arendus- ja ehitustegevusel Rapla vallas tuleb arvestada Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide poolt sätestatud piirangute ja kitsendustega ning käesolevas üldplaneeringus kehtestatud tingimustega.

Säästava arengu põhimõtteid järgides tuleb soodustada kasutusotstarbelte võimalikult erinevaid funktsioone kandvate ehitiste (väiketootmine, ärid, bürood, ühiskondlikud hooned) ja erinevate elamutüüpide (eramu, ridaelamu, korruselamu) rajamist samas piirkonnas. See tagab erinevate ühiskondlike rühmade (vanust, sissetulekut jms arvestades) parema integreerituse keskkonda ning on erinevate (aja ja majanduslike) muudatuste suhtes paindlikum. Uute hoonestusalade rajamisega tuleb kavandada kergliiklusteid – see suurendaks elanikkonna liikumisvõimalusi ja vähendaks kogukonna sõltuvust autodest. Keskkonnasõbralik multifunktsionaalne asustus tagab olukorra, kus piirkond on ööpäevaringselt ühtlases kasutuses ja “elav” ning seega väheneb kriminogeensus ja tõuseb inimeste turvatunne. Lisaks võimaldab kommunikatsioonide võimsus ja ühtlane koormatus ökonoomsemaid lahendusi ega tekita nn “tipptunde” (soojusenergia kulus, energiavarustuses, liikluses).

Lähtuvalt üldplaneeringust tuleb Rapla vallas arendus- ja planeerimistegevusel:

- **Vältida uute väikeste tiheasustusalade tekkimist - eelistada olemasolevate kompaksete hoonestusalade laiendamist ja tihendamist. See võimaldab ühistransporti paremini korraldada ning liita uusi hoonestusalasid olemasolevate asulate infrastruktuuri.**
- **Tagada detailplaneeritavate alade arendamisel tehnilise infrastruktuuri (teed, vee- ja kanalisatsioonivõrk, elekter, side jne) väljaehitamine ning toimimine.**
- **Kavandada uute hoonestusalade rajamisega kergliiklusteid ning haljastada planeeritav territoorium orienteeruvalt 25% ulatuses.**
- **Tagada olemasolevate rohealade säilitamine - rahuldades seejuures ka valla arenguvajadused.**
- **Rakendada traditsioonilisi funktsionaalse planeerimise võtteid - paigutades täiendavad tootmismaad juba olemasolevate sarnase maakasutusega alade ümbrusesse ja olemasolevatesse tehniliste infrastruktuuride piirkondadesse (nagu raudtee, kõrgepingeliinide, maantee jms vahetu ümbrus). Uued tootmisalad koondada kompaksetesse piirkondadesse, et minimeerida teede ja tehnovõrkude rajamisega ning nende hilisema eksploatatsiooniga kaasnevat negatiivset keskkonnamõju. Keskkonnale kahjutut piirkondlikku väiketootmist on lubatud rajada ka aladele, kus varem puudus tootmismaa funktsioon. Kõikide uute tootmisalade kasutuselevõtt on lubatud vastavalt üldplaneeringule - ainult läbi kehtestatud või kehtestatavate detailplaneeringute, millele vajadusel koostatakse keskkonnamõju hindamine.**
- **Paigutada keskkonnasõbralik väiketootmine ning kaubandus jm teenindus võimalikult elamualade lähedusse – rajades niimoodi polüfunktsionaalseid piirkondi koos kergliiklusteede võrgustikuga.**
- **Lua külakeskustesse spordi- ja mänguväljakud ning vajalikud kooskäimiskohad/külaplatsid.**
- **Tagada heakorra (s.h. pargi- ja puhkealade laiendamine ja korrashoid, jäätmekäitluse reguleerimine vastavalt jäätmekäitluskavale) säilimine ja selle parandamist toetavad meetmed, pöörates tähelepanu eelkõige tiheasustuspriikondadele.**
- **Korrastada või likvideerida lagunenuid ja ohtlikud hooned.**

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

4. LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIKUD

4.1. Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on looduslikult oluliste alade võrk, mis tagab bioloogilise mitmekesisuse säilimise, kindlustab looma- ja taimeliikide levikuvõimalused, puhastab õhku saasteainetest ning tasakaalustab looduslikku ja tehiskeskkonda. Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne).

Kogu Eestit hõlmav roheline võrgustik on üks osa ühtsest üle-euroopalisest ökoloogilisest võrgustikust PEEN (*Pan-European Ecological Network*), mis tugineb riikidevahelisele ja rahvusvahelistele kokkulepetele. Euroopa ökoloogilise võrgustiku loomise eesmärk on kaitsta ja säilitada üle-euroopalise looduskaitse tähtsusega liike ja ökosüsteeme.

Rohelise võrgustiku kujundamise üldisteks eesmärkideks on:

- Väärtuslike looduskoosluste kaitse ja loomade liikumisteede säilimine.
- Looduskeskkonna iseregulatsiooni tagamine.
- Säästvale arengule vastava majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni võimaldamine.
- Asustuse ja maakasutuse arengueelduste suunamine.
- Väärtuslike maastike säilimine.

Roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja neid ühendavatest ribastruktuuridest (nn koridoridest). Võrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega loodusalad. Tugialadel asuvad tähtsad elupaigad, kasvukohad ja koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tugialalt teisele. Tugialad on massiivsed, kompaktsed ja looduskaitse väärtusega.

Rapla maakonna teemaplaneeringus esitatud maakonna roheline võrgustiku säilimise ja toimimise kasutustingimuste ülevaade on toodud Lisas 4. **Rapla valla üldplaneeringus on maakonna rohevõrgustikku kogu valla ulatuses täpsustatud ja täiendatud** (Joonised 1-3). Töö toimus koos aktiivsemate Rapla piirkonna jahimeestega (kantide kaupa) ning koos keskkonna- ja looduskaitsejatega.

Kompenseerimaks varasemate arendustegevustega, eelkõige detailplaneeringutega, rohelises võrgustikus tehtud kahjustusi – on Rapla valla territooriumil maakonna rohevõrgustikku oluliselt suurendatud, täpsustatud on koridoride laiused ja kulgemissuunad, samuti on püütud vältida rohekoridoride "kulgemist" üle kompaktse asustusega alade (Sikeldi, Purila) ja lagedate põllumassiivide ning üle Rapla lennuvälja. Aladel, kus on menetlusel olevate või kehtestatud detailplaneeringutega riivatud Maakonnaplaneeringus ettenähtud rohekoridore (Nõmme küla) – on rohekoridor vastavas ulatus kompensatsiooniga (laiendatud, pikendatud jmt). Ettepanekuna on rohealasse haaratud Hagudi raba ja sealt kirde suunas kulgevad metsaalad.

Konfliktid piirkonnad, kus roheline võrgustik lõikub inimtekkeliste infrastruktuuridega (maanteed, tehnovõrgud) või rohelist võrgustikku välistavate aladega (nt. asulad jne) - tuleb luua eeldused konfliktide leevendamiseks (sillad, tunnelid või muud rohestruktuure kaitsvad lahendid). Rohelise võrgustiku kattumisel maardlaga ei ole looduslike pinnavormide muutmine välistatud.

Rohelise võrgustiku toimimiseks ja säilimiseks seatavad kasutamistingimused:

- Rohelise võrgustiku toimimist ohustava tegevuse kavandamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine.
- Säilitada tuumalade terviklikkus (looduslike alade osatähtsus ei tohi tuumalas langeda alla 90%).
- Säilitada rohekoridoride terviklikkus, ebasoovitav on rajada kiirteid, prügilaid, sõjaväepolügoone, jäätmehoiulaid.
- Piirata maavarade ja maa-ainese kaevandamist. Õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel on võimalik taotleda ja välja anda kaevandamislubasid rohelise võrgustiku alal asuvatele maardlatele. Rohelises võrgustikus asuvad kaevandusalad tuleb kaevandamise lõppedes rekultiveerida metsa- või puhke- ja virgestusalaks.
- Üldplaneeringuga tagada madalamat järku koridoride sidusus ja tagada koridori minimaalne laius 500 m.
- Keelatud on metsamaa sihtotstarbe muutmine, mis tähendab, et üldjuhul ei ole rohevõrgustiku aladel lubatud metsamaa raadamine (raie - koos pinnase juurimisega, võimaldamaks maa kasutamist muul otstarbel peale metsa kasvatamise). Metsa majandamine toimub vastavalt Metsaseadusele.
- Säilitada tuleb looduslikud pinnavormid.
- Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore.
- Oluline on tugialade säilitamise kõrval säilitada ka nendega piirnevate alade (puhervööndid) senine maakasutus ja säilimine looduslikus või poollooduslikus olekus. Väljaspool kaitstavaid alasid võib arendada tavapäraselt, kuid rohelise võrgustiku säilimist tagavat majandustegevust. Puhervööndi vähendamine kahandab ka tuumala suurust ja elujõulisust.
- Rohevõrgustikku jäävatel aladel tuleb arendustegevuse käigus arendatava ala igal olemasoleval (või tekkival) maaüksusel säilitada olemasolev kõrghaljastus vähemalt 70 % ulatuses.
- Rohevööndisse rajatavate üksikelamute/ talude vahe peab olema minimaalselt 400 m (ühe elamuansambli tekitatava häirefaktori raadius). Õuealade kujundamisel kasutada võimalikult kompaktselt hoonestust, piirdeaiad võib rajada ainult ümber õuealade.

4.2. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastikena käsitletakse Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ Lisas 3 Raplamaa roheline võrgustik ning ka Rapla valla üldplaneeringus eelkõige traditsioonilist kultuurimaastikku. Rapla maakonna teemaplaneeringus esitatud maakonna väärtuslike maastike ülevaade ja tingimused on toodud Lisas 4.

Väärtuslike maastike kirjeldamisel ja hindamisel kasutati viit tüüpi väärtusi:

- kultuurilis-ajalooline väärtus - maakasutus, asustus, teedevõrk, hoonestus, olulised elemendid, muinsuskaitseobjektid;
- esteetiline väärtus - ilu, omapära, vaated, hooldatus, häirivad tegurid jms;
- looduslik väärtus - kõrget looduslikku väärtust omavad elupaigad ja elemendid, looduskaitseobjektid;
- identiteediväärtus - objekti olulisus kohalike arvates;
- rekreatiivne / puhkeväärtus - sobivus puhkemaastikuks (mitmekesisus, kättesaadavus, naaberalade väärtused jne).

Rapla maakonna teemaplaneeringuga on määratud Rapla vallas järgmised väärtuslikud maastikud ja ilusad teelõigud:

- Ohulepa-Kelba külad ja nende lähiumbruse kultuurmaastik
- Alu mõis ja mõisaansambli lähiumbrus
- Lipstu nõmm ja küla
- Kuusiku mõisasüda ja lähiumbruse kultuurmaastikud
- Virtsu raudtee
- Oela - Sikeldi tee

Rapla valla üldplaneeringuga määratakse väärtuslikeks maastikeks üldplaneeringu põhijoonisel märgitud piirides järgnevad alad (vt. ka Joonis 3):

- Ohulepa-Kelba külad ja nende lähiumbruse kultuurmaastik
- Lipstu nõmm ja küla
- Kuusiku mõisasüda ja lähiumbruse kultuurmaastikud
- *Palamulla küla lähiumbrus*
- *Oela ja Raka külade lähiumbrus*
- *Hagudi küla lähiumbrus*
- *Aranküla küla lähiumbrus*
- *Tõrma küla lähiumbrus*
- *Purila küla*
- *Juuru-Rapla riigimaantee (nr 20117) ja selle lähiumbrus*
- *Sikeldi - Oela tee (nr 6690157) ja selle lähiumbrus*
- *Kõrgu - Lipstu tee (nr 6690057) ja selle lähiumbrus*
- *Seli - Angerja tee (nr 20109) ja selle lähiumbrus*
- *Keila jõe lähiumbrus*
- *Vigala jõe lähiumbrus*

Üldplaneeringus ei käsitleta **väärtuslike maastikena** Rapla maakonna teemaplaneeringuga määratletud:

- Alu mõisa, kuna Alu mõis ja selle lähiumbrus määratakse miljööväärtuslikuks alaks.
- Virtsu raudteed, kuna antud lõigul ei ole säilinud oluliselt miljööväärtuslikkust; endisele Virtsu raudteetammile on kavandatud matkarada.

Väärtuslikel maastikel tuleb tagada:

- *Olemasolevate väärtuste säilimine.*
- *Maakasutuse sihtotstarbe säilitamine ja ka senise maastikumustri säilitamine.*
- *Maastiku ja tema väärtuste parem eksponeerimine, vaadete avamine ja säilitamine.*
- *Teedelt vaadete avamine visuaalselt atraktiivsetele maastikuelementidele nagu järved, jõeluhad, künnad, orud, üksikpuud jms.*
- *Põllumajandusmaastiku avatuse ja vaadete säilitamine.*
- *Põllumajandusliku tegevuse soodustamine.*
- *Peatus- ja puhkekohtade reserveerimine.*
- *Parem tähistamine ja eksponeerimine.*
- *Jalgsi- või jalgrattamarsruutide kavandamine.*
- *Teede õgvendamise vältimine. Tagada teede õgvendamisel väljajäänud lõikude rekultiveerimine ja hooldus.*

- *Ütdjuhul ei tohi väärtuslikel maastikel lubada tuulegeneraatorite ja mobiilsidemastide rajamist.*
- *Hoonete ehitamisel ja ümberehitamisel antud maastikule iseloomuliku asustusstruktuuri, ajaloolise miljöö ning iseloomulike hoonete ja elementide säilitamine või sobitamine.*
- *Uute ehitusalade ja joonehitiste (lünide) rajamisel olemasolevate väärtuste säilitamine ja uute elementide sobitamine olemasolevaga.*

Väärtuslike maastike alad võivad olla maastikuhoolduslepingute objektiks, kui selleks tekivad vahendid. Väärtuslike maastike aladel on omavalitsusel õigus põhjendatult seada täiendavaid tingimusi hoonete ja rajatiste ehitamisele, kaevandamisele, veekogude reguleerimisele jne, kui need juba ei tulene seadustest, kehtivatest kaitsekorralduskavadest vms.

4.3. Miljööväärtuslikud alad

Rapla valla üldplaneeringus eristatakse kolme tüüpi miljööväärtuslikke alasid: ajalooliselt väljakujunenud hoonestusega külakeskused (edaspidi külakeskused), mõisasüdamed ja Rapla linna miljööväärtuslikud alad (Joonis 3).

4.3.1 Miljööväärtuslikud külakeskused

Loodus- ja kultuuripärandi hoidmise eesmärkidest lähtudes on Rapla vallas kavandatud ajaloolistest külakeskustest miljööalade ja neid ümbritsevatest väärtuslikest kultuurmaastikest võrgustik, kus kehtivad piirangud majandustegevuseks ja uute elamualade tekkeks.

Külamiljööd on alad, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud teedevõrgu, katastrimustri, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Miljööväärtuslike külakeskustena käsitletakse:

- ❖ Palamulla küla
- ❖ Tõrma küla
- ❖ Oela küla
- ❖ Raka küla
- ❖ Hagudi küla
- ❖ Aranküla küla
- ❖ Tuti külas asuv Krantsi kõrtsi ümbrus
- ❖ Sikelid külas asuv Sikeldi karjamõisa hooned ja ümbrus
- ❖ Mõisaaseme küla ja külas asuv Luuka talu
- ❖ Nõmme külas asuv Nõmme kõrtsi kompleks ja sellega piirnev ala
- ❖ Kuusiku-Nõmme külas asuv Kuusiku Altveski ala

Miljööväärtuslike külakeskuste arendustingimused:

- *Säilitada traditsiooniline maakasutus ja väljakujunenud katastriüksuste struktuur, uushoonestuse korral kasutada esmajärjekorras varasema hoonestuse asukohti (vajadus detailplaneeringuks puudub) või kavandada uus hoonete ansambel läbi detailplaneeringu üksnes külamiljөөsse ja loodusesse sobivatesse kohtadesse.*
- *Õuealade kujundamisel järgida traditsioonilist taluõue loogikat, kus hoonete ansambel moodustub mitmest erineva suurusega hoonest.*

- *Kavandatavate hoonete arhitektuuris lähtuda olemasolevast traditsioonilisest külamiljööst - ühekorruselised või katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamud koos stiililt sobivate (sama tüüpi katusekaldega) abihoonetega.*
- *Ajaloolise külapildi ja traditsioonilise hoonestusstruktuuri säilitamine, võimaluse korral taastada/renoveerida traditsioonilisi arhitektuurseid väikevorme ja ehituslikke elemente (kivi- ja lattaiad, kõrghaljastust, puiesteid, looduslikke niite ja külaplatse jms).*
- *Vältida kõrgeid müüre, tarasid ning külätänava äärde miljöösse mittedobivaid piirete lahendusi.*
- *Taluhoonete rekonstrueerimisel arvestada kohalike ehitustraditsioonidega ning kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, eelistada ajaloolooliste hoonete välisfassaadide säilitamist/ennistamist, arhitektuursete detailide - katuste, uste, akende ja muude dekoratiivsete elementide uuendamisel järgida hoone püstitamisele omast stiili.*
- *Uute hoonete, rajatiste ehitamisel jälgida asukohast ja miljööst tulenevat stiili- ja kujundusnõudeid, sobitades neid ajaloolise hoonestusega nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast külamiljöö välja valiti.*
- *Ajaloolise kõrghaljastuse säilitamine (v.a. juhul, kui see on ohtlik hoonestusele ja inimese tervisele), uue haljastuse kujundamisel arvestada ajastule iseloomulikke kujundusprintsipe ja taimeliike.*
- *Pärandkultuuri elementide säilitamine või taastamine.*

4.3.2. Miljööväärtuslikud mõisasüdamed

Miljööväärtuslikeks aladeks on samuti Rapla valla territooriumil paiknevad ja säilinud mõisaansamblid hoonestuse, parkide ja puiesteedega, tiikide ja muude rajatistega:

- ❖ Alu mõis
- ❖ Hagudi mõis
- ❖ Kodila mõis
- ❖ Kuusiku mõis
- ❖ Ohulepa mõis
- ❖ Purila mõis
- ❖ Seli mõis
- ❖ Valtu mõis
- ❖ Sikeldi karjamõis

Miljööväärtuslike mõisaümbruste üldised arendustingimused:

Rapla valla territooriumil paiknevad vanad mõisaansamblid on reeglina muinsuskaitse all, mistõttu nende arendamist reguleerivad *Muinsuskaitseseadus ja Planeerimisseadus*.

- *Muinsuskaitse all olevate hoonete restaureerimiseks või renoveerimiseks ning tarviliku projektdokumentatsiooni koostamiseks tellida muinsuskaitse eritingimused.*
- *Vältida uushoonestust miljööala piires. Olemasoleva hoonestuse asendamist uuega tuleb igat üksikjuhtumit eraldi kaaluda. Asendamise korral võtta aluseks varasemad mahud ja asetused, lähtuda ansambli iseloomulikest hoonetüübist. (Detailplaneeringu vajadus).*
- *Vältida mõisakompleksi tükeldamist piiretega, eriti härrastemaja ümbruses. Piirdeid võib rajada teede äärde. Säilitada kompleksi vaadeldavus.*
- *Härrastemajade korrastamisel lähtuda ajaloolisest hoonekehandist, kasutada ajastule*

iseloomulikke arhitektuurseid võtteid, detaile ja materjale.

- *Kõikide kõrvalhoonete puhul on soovitatav ajaloolise materjali eksponeerimine ehedal kujul.*
- *Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, millele lisada uued avad, detailid, juurdeehitused võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse kasutusfunktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid.*
- *Kõikide alale kuuluvate hoonete puhul vältida ajastusse mitesobivate materjalide kasutamist.*
- *Kasutada vaid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis.*
- *Hooldada vanu parke ja puiesteid põhimõttel, et säiliks algupärane stiil, suuremate tööde korral konsulteerida haljastuspetsialistidega, säilitada või taastada mõisatesse viivad alleed.*
- *Vajadusel lammutada ansamblisse sobimatud (eelkõige teisest ajastust pärit) juurde-, peale- või kõrvalehitised.*

4.3.3. Rapla linna miljööväertuslikud alad

- ❖ Rapla linna keskosa - kahele poole Tallinna maanteed jääv hoonestus kirikust kuni Kuusiku tee ristmikuni
- ❖ Kiriku park
- ❖ Rapla haiglakompleksi ala Alu teel
- ❖ Tallinna mnt, Viljandi mnt ja Välja tn vaheline hoonestusala koos Lastepargiga
- ❖ Rapla Jõe tänav (Tallinna mnt ristmikust Aasa tänavani)
- ❖ Rapla Kuusiku teel paiknevad 1950-1960 ehitatud elamud (Kuusiku tee 6 ja 8)
- ❖ Rapla raudteejaama hooneteansambel (veetorn, vaksalihoone, töölistemajad)
- ❖ Rapla Ööbiku elamukvartal
- ❖ Rapla Okta Centrum (endine KEKi peahoone)
- ❖ Rapla kalmistu

Rapla linnas paiknevate miljööväertuslike alade üldised arendustingimused:

- *Miljööväertuslikel hoonestusaladel tuleb vältida sinna kavandatavate uusehituste või olemasolevate majade ümberehitamisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid (näiteks ebasobivad remondi- ja ehitusmaterjalid, ebasobiv arhitektuurne lahendus jms).*
- *Säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – väljakujunenud tänavajoon, s.t. hoonete paiknemist tänava ääres, ühel joonel.*
- *Juurdeehituste kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema miljöösse sobiliku kujundusega ja paiknema proportsioneeritult.*
- *Jälgida olemasoleva vana (valdavalt puidust) hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende ja uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.*
- *Uute hoonete püstitamine tuleb reeglina kõne alla vaid olemasolevate/endiste hoonete asukohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on aktsepteeritav vaid juhul, kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.*

- *Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ning maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi asunud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse.*
- *Majandushoone võib kõiki tuleohutusnõudeid järgides ehitada krundi sügavusse. Tulekindlate konstruktsioonidega/tulemüüriaga eraldatult on võimalik erinevatel kinnistutel paiknevad abihooned kokku ehitada. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja Päästeameti kooskõlastus.*
- *Uushoonestust üldjuhul mitte kavandada, eelistada renoveerimist ja restaureerimist.*
- *Reeglina ei ole lubatud muuta hoonete katusekallet ja kõrgust.*
- *Katusekorruse kasutuselevõtul olemasolevas mahus kasutada pööninguaknaid vastavalt originaallahendusele ning lameaknaid.*
- *Originaalprojektide järgi ehitatud hoonetel tuleb säilitada fassaadide arhitektuurne ja viimistluslik välisilme. Kaalutletult on lubatud muuta hoone sisemist arhitektuurset lahendust.*
- *Parkimine tuleb tagada hoonete hoovialadel.*

4.4. Kaitstavad loodusobjektid

Rapla vallas asuvad kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 looduslad ja vääriselupaigad on esitatud Lisades 5-7.

Rapla valla paiknevad looduskaitseobjektid:

- kaitsealad on:
 - Linnuraba looduskaitseala, Jalase maastikukaitseala (Sõbessoo), Palamulla karstiaala, Rabivere maastikukaitseala, Seli-Angerja servamoodustised;
 - pargid (Alu park, Kodila park, Purila metsapark, Hagudi põlispuude grupp ja Hagudi park, Kuusiku metsapark koos puistega);
 - puistud (Ohulepa põlispuud, Mihkli-Andrese kasesalu, Hiie-Sunda kasesalu, Rebase ja Tori tammikud, Luuka kasesalu, Matsi-Kärneri tammik, Valtu põlispuud koos alleega, Keava lehise kaitsekultuur alleega (kavandatav kaitstav ala)).
- hoiualad (Kuusiku, Ridaküla),
- kaitstavad looduse üksikobjektid,
- kaitsealuse linnuliigi püsielupaigad.

Vallas asub viis Natura 2000 ala: Linnuraba, Jalase, Rabivere, Ridaküla ja Kuusiku, mis kattuvad suures osas kaitsealadega.

Tulenevalt Hagudi piirkonna elanike ettepanekust ja Hagudi raba väärtuslikkusest tehakse üldplaneeringuga ettepanek võtta Hagudi raba riikliku kaitse alla.

Hagudi raba omab elukeskkonda väärtustavat ja rikastavat mõju Hagudi alevikule, samuti on tähtis rabamaastiku roll Hagudi lähipiirkonna loodusliku keskkonna säilimisel. Vaieldamatu on antud raba tähtsust Raplamaa roheline võrgustiku terviklikkusele ning roheliste koridoride sujuvale loomupärasele kulgemisele. Hagudi raba on Keskmaa teemaplaneeringus kavandatud loodusalana ning valla üldplaneeringuga kavandatakse raba läbima matkarada. Antud raba on ka õpilaste bioloogiaalase väljaõppe keskkond.

Peale Hagudi raba Rapla vallas uusi kaitstavaid loodusobjekte ei kavandata ning ei tehta ettepanekuid täiendavate objektide kaitse alla võtmiseks ega olemasolevate objektide kaitsetingimuste muutmiseks.

Loodust kaitstakse looduse säilitamise seisukohalt - oluliste alade kasutamise piiramisega, kaitse alla võetud loomastiku, taimestiku ja seenestiku isenditega ning kivististe ja mineraalide eksemplaridega sooritavate toimingute reguleerimisega ning loodushariduse ja teadustöö soodustamisega.

Looduse kaitsel lähtutakse tasakaalustatud ja säästva arengu põhimõttest, kaaludes iga kord looduskaitse seisukohalt tõhusamate lahenduste rakendamise võimalusi.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

4.5. Kultuurimälestised (kinnismälestised)

Rapla vallas olevate kultuurimälestiste loetelu on toodud Lisas 8.

Kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, jm.;
- kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;
- ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja loodusobjektid.

Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

4.6. Pärandkultuuri objektid

Pärandkultuur on eelmiste põlvkondade tegutsemise „jäljed“ maastikul. See on osa meie kultuuriloost ja rahvuslikust pärandist, mistõttu on vaja pärandkultuuri objekte hoida ja säilitada. Levinumad pärandkultuuri objektid on taluhoonete asukohad, kiviaiad, vanad küla- ja metsateed ja kohanimed.

Pärandkultuuri objektide tüübid:

- kultuurmaastiku kujunemisega seonduv pärandkultuur,
- maa ja rahva ajalugu valgustav pärandkultuur,
- kogukonna ajaloo seonduv pärandkultuur,
- talupidamisega seonduv pärandkultuur,
- töötleva tööstusega seonduv pärandkultuur,
- metsanduslik pärandkultuur.

Rapla vallas kaardistatud pärandkultuuri objektide nimekiri on toodud lisas 9, antud nimekiri ei ole lõplik ja võib täieneda.

Hooldustingimused pärandkultuuri objektidele:

- *vaadete avamine,*
- *maa reserveerimine peatuspaikadeks,*
- *puhkekohtade sidumine ilusat vaadet pakkuvate paikadega,*
- *viidamajanduse korrastamine/loomine.*

4.7. Põllumajandusmaa (MP)

Põllumajandusmaana käsitletakse põllunduse, aianduse, loomakasvatuse ning aretustegevusega seotud maid. Põllumajandusmaana (osa maatulundusmaast) on määratletud suur osa valla territooriumist.

Rapla vallas peetakse oluliseks olemasolevate põllumaade sihtotstarbelist kasutamist.

Põllumajandusmaa üldised kasutamistingimused:

- *Põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida põllumajandusliku maana. Üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud, välja arvatud maatulundusmaad teenindavate hoonete rajamine.*
- *Maaparandussüsteemid tuleb hoida korras.*
- *Olemasoleva maastikupildi ja vaadete säilimiseks on vajalik niita ja hooldada aktiivsest kasutusest väljaspool olevaid põllumaid (näit. hooldusniitmine).*
- *Põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajanduslikest reostusallikatest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb järgida õigusaktidega kehtestatud mineraalväetiste, mürkkemikaalide, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõudeid.*
- *Liiklusohutuse tagamiseks talvetingimustes (rohke lume ja tuisuvaalude tekkimise vältimiseks lagedate väljadega piirnevatele teedele) näha ette soovitatavalt hekkide rajamine (20 meetrise teekaitsevööndi piirile).*

4.8. Väärtuslikud põllumaad

Määramisel on arvestatud eeskätt põllumaade paremat mullaviljakust (reeglina boniteediga vähemalt 48 hindepunkti), aga ka massiivsust (hea harida), reaalselt põllumajanduslikku kasutatavust, maaparandussüsteemide olemasolu (Joonis 4). Üldjuhul on üldplaneeringuga määratletud väärtuslikud põllumaad ette nähtud põllumajanduslikuks kasutuseks, siiski on mitmetele tiheasustusalade ümbritsevatele väärtusliku põllumaa tunnustega maadele antud osaliselt võimalus hoonestuse rajamiseks, et asulad/keskused saaksid laieneda kompaktselt (säastes sellega kulusid infrastruktuuride rajamisel).

Väärtuslike põllumaade säilimiseks on üldplaneeringuga seatud järgmised tingimused:

- *Väärtuslikud põllumaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks.*
- *Vältida tuleb väärtusliku põllumaa metsastamist ning keelata sellelt huumuskihi koorimine müügi või muu tegevuse eesmärgil.*
- *Olemasoleva maastikupildi ja vaadete säilimiseks on vajalik niita ja hooldada aktiivsest kasutusest väljaspool olevaid põllumaid (nt. hooldusniitmine).*
- *Maaparandussüsteemid tuleb hoida korras.*

4.9. Metsamajandusmaad (MM)

Metsamajandusmaadena käsitletakse metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maid.

Metsaseadusega mittereguleeritud metsastel aladel (pargid, haljasalad, teede kaitsehedid/ribad, alla 0,5 ha puittaimestiku kasvukohaga alad – metsamaa lahustükk) tagatakse regulatsioon muu seadusandlusega.

Metsamaana säilivad enamus seni kasutuses olnud metsamaad. Uusi metsamaid üldplaneeringuga ei kavandata. Tegelikult toimub metsamaa juurdekasv ka sihtotstarbelisest kasutusest väljalangenud põllu- ja heinamaade võsastumise ja kinnikasvamise teel. Soovitavalt mitte rajada metsi teekaitsevööndisse (vallateedel 20 m, riigimaanteedel ca 25 m).

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud Lisades 1-3.

4.10. Maaparandus põllu- ja metsamaadel

Rapla valla maaparandussüsteemid on kantud planeeringukaardile ja seletuskirja joonisele 4 (Rapla valla veekogud ja maaparandussüsteemid).

Maaparandus seaduse tähenduses on maa kuivendamine, niisutamine ja maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine, samuti happeliste muldade lupjamine ning agromelioratiivsete, kultuurtehniliste ja muude maaparandushoiutööde tegemine maatulundusmaa sihtotstarbega maa ja maapiirkonnas paikneva põllumajanduslikult kasutatava elamumaa sihtotstarbega eluasemekohtade maa viljelusväärtuse suurendamiseks.

Maaparandatud alal peab igasuguse ehitustegevuse puhul (kuivendussüsteemide rekonstrueerimine, kraavide kinniajamine, hoonete, teede, elektriliinide, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrasside vms ehitamine) olema tagatud kogu kuivendussüsteemi häireteta toimimine. Kuivendusega aladele (drenaažkuivendussüsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) koostatavad detailplaneeringud tuleb kooskõlastada Põllumajandusameti Rapla Keskusega. Kuivendussüsteemi muutmine on lubatud ainult kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

Kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada Põllumajandusameti Rapla Keskusega eelneva kooskõlastuse alusel.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

4.11. Vee-alade maa (V)

Vee-aladeks on määratud kõik Rapla valla territooriumile jäävad looduslikud ja kunstlikud veekogud.

Kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele tuleb detailplaneeringute koostamise käigus tagada ligipääs. Vee-alade Looduskaitse- ja Veeseadusest tulenevad piirangud on kantud üldplaneeringu maakasutusplaanile.

Rapla vallas puuduvad suuremad seisuveekogud. Väiksemad seisuveekogud on peamiselt tehnilikud ning soo- ja rabajärved. Olemasoleva ja potentsiaalse puhkefunktsiooniga on eelkõige Alu tiigid, Valtu Öökulli paisjärv, Rapla Vesiroosi tiigid, Vigala, Keila ning Kuusiku jõgi ja paisjärv.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

4.12. Kaitsev (säilitatav) metsamaa (HK)

Kaitsev (säilitatav) metsamaa on planeerimisseaduse § 8 lg 3¹ järgi maakasutuse valdav otstarve planeeringuga määrataval territooriumil (maakasutuse juhtotstarve). Kaitsva (säilitatava) metsamaa juhtotstarve määratakse olemasolevate metsamaade baasil. Kaitsva (säilitatava) metsamaa ülesandeks on keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude – nagu liiklusest tuleneva müra ja õhusaaste - aga ka näiteks teatud tootmistegevusest tuleneva keskkonnasaaste (müra, õhku paisatud kahjulikud ühendid ja ebameeldiv lõhn) ning samuti kestvatel tuultest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamine. Lisaks on käesoleva üldplaneeringuga määratletud „kaitsva (säilitatava) metsamaa“ juhtfunktsioonist tulenevaks ülesandeks säilitada metsad Rapla linna jt. suuremate asulate ökoloogiliste puhveraladena ka järeltulivatele põlvkondadele.

Kaitsev (säilitatav) metsamaa paikneb (vt. Joonis 5):

- Asustusvalade ulatuses - piki riigimaanteed ja raudteed, sest Rapla valla suuremad kompaktsed hoonestusega asustusvalad paiknevad küllaltki intensiivse liiklusega riigimaanteed vahetus läheduses (või nende ümber) – Rapla, Alu, Valtu, Purila, Hagudi, Kodila ja Kuusiku tiheasustusaladel ja nendega külgnevatel aladel.
- Olulist mõju omava tootmisega alade (Sadolini tootmiskompleksi, nn Tiitsu tootmisala, perspektiivse nn Uustisleri tootmis- ja kaubandusala) ümbruses.
- Tiheasustusalade vahetus läheduses, rohelist võrgustikku ja inimasustust siduva elemendina nende vahel.

Kaitsva (säilitatava) metsamaa kasutamistingimused:

- *Kaitsva (säilitatava) metsamaa piirkonda jääva maakasutuse juhtotstarbe muutmine võib toimuda erandkorras seaduses sätestatud juhtudel.*
- *Metsa majandamisel ja taastamisel lähtutakse metsaseaduse sätetest.*
- *Ehitisi püstitatakse vastavale maa-alale hajaasustusse ehitamise tingimuste kohaselt.*

4.13. Puhke- ja virgestusmaa (PP)

Puhke- ja virgestusmaana käsitletakse turismi ja väljasõidukohta, puhke-, spordi-, kogunemis- ja kultuurirajatise maad. Virgestamine ehk rekreatsioon on töövõime taastamine aktiivse puhkusega looduses.

Puhke- ja virgestusmaadena reserveeritakse alad puhkemajandusliku ettevõtluse arendamiseks ning looduslikult atraktiivsete piirkondade avamiseks, säilitamiseks üldkasutatavatena valdavalt puhkeotstarbeliselt. Arvestades senist elamuehituse domineerimist arendustegevuses on vajalik reserveerida territooriume, mis annaksid ettevõtjatele võimaluse teenuste pakkumiseks tulevastele elanikele vaba aja veetmiseks lähikonnas. Samaaegselt tuleks edasiste planeeringute käigus jälgida, et säiluksid ka avalikus kasutuses olevad väiksemad puhkealad.

Turismi infrastruktuuri planeerimisel tuleb lähtuda looduse ja maastike taluvusvõimest.

Puhke- ja virgestusmaale on võimalik rajada ettevõtlusega seotud hooneid ja rajatise, mis pakuvad puhkemajanduslikke teenuseid ja teatud juhtudel on puhke- ja virgestusmaal lubatud ka teenuste pakkumiseks kõrvalfunktsiooniks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Üldplaneeringuga reserveeritakse elukeskkonna kvaliteedi ning vaba aja veetmise ja sportimisvõimaluste parandamiseks järgnevad olulisemad olemasolevad ning kavandatavad puhke- ja virgestusmaad:

- Raplas Vesiroosi tervisepark (terviserajad koos ümbritseva maastiku ja atraktsioonidega)
- Raplas keskväljak („Hollivuudi“ plats)
- Raplas Vigala jõe promenaad
- Raplas Tammemäe puhkeala
- Raplas Lastepark
- Kooskäimiskohad ja spordiplatsid Alu, Hagudi ja Kuusiku alevikes ning Hagudi, Iira, Kalevi, Kelba, Kodila, Kuusiku-Nõmme, Oela, Ohulepa, Oola, Palamulla, Purila, Rõa, Tõrma, Tuti, Uusküla, Valtu ja Ülejõe külates.
- Öökulli paisjärve puhkeala Valtu külas
- Kuusiku pargi puhkeala Kuusiku alevikus
- Tiitsu puhkeala Ülejõe külas
- Ekstreemspordikohad Rapla Vesiroosi Gümnaasiumi, Rapla Ühisgümnaasiumi ja Hagudi Põhikooli juures.
- Kuusiku Põllumajanduspark Kuusiku-Nõmme külas
- Rapla kardirada Ridaküla külas
- Alu motokrossirada Kalevi külas
- Suusarada „KEKi“ metsas Rapla linnas ja Väljataguse külas
- Matkarajad:
 - Endise Rapla - Virtsu raudteetammi matka- ja jalgrattarada
 - Kodila küla - Linnuraba matkarada (Pikk uulits)
 - Lipstu küla - Jalase Maastikukaitseala matkarada
 - Hagudi aleviku – Alu-Metsküla (läbi Hagudi raba) matkarada
 - Ridaküla - Nõmme küla (läbi Ridaküla hoiuala) matkarada
 - Rõa küla – Koiği küla (läbi Rabivere maastikukaitseala) matkarada
 - Ohulepa – Põlli matkarada (ajalooline kahe mõisa vaheline ühendustee)

Puhkefunktsioone toetavad ka haljasalad ja pargid, kergliiklusteed, üldkasutatava hoone maa alla kuuluvad spordi- ja kultuuriobjektid (vabaõhusündmuste kohad, laululavad), koolide staadionid ja spordiväljakud ning transpordimaa alla kuuluv Rapla (Kuusiku) lennuväli (Iira külas).

Tingimused arendamiseks ja detailplaneeringute koostamiseks:

- *Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus, üldiseks suunaks on puhkemajanduslik tegevus.*
- *Tulevases majandustegevuses säilitada nende alade avalik kasutus.*
- *Vajadusel on põhitegevust toetavana lubatud arendada ka toitlustus- ja majutusala ettevõtlust.*
- *Puhkerajatiste planeerimisel lahendada nendele ligipääs ja parkimine jalgratastele ning mootorsõidukitele.*
- *Detailplaneeringute koostamisel arvestada puhkemajandusliku tegevusega kaasnevaid mõjutusi ümbruskonnale vältimaks eri tegevusalade vahelisi konflikte.*

- *Keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajaduse otsustab omavalitsus igal üksikjuhul eraldi.*

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3, ülevaade puhke- ja virgestusmaadest on toodud Joonistel 5 ja 7.

4.14. Haljasala ja parkmetsa maa (HP/HL)

Haljasala ja parkmetsa maana käsitletakse valdavalt linnalisele asulale (linn, alevik, tiheasustusega küla) iseloomulikku looduslikku või poollooduslikku metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ning tootmis- ja ettevõtlusalade läheduses kannab osaliselt müra ja saaste eest kaitsva haljastuse rolli.

Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii puhkekoha kui ka nn ökoloogilise puhverala funktsiooni.

Uute haljasala ja parkmetsa maade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

- *Haljasala ja parkmetsa maadena reserveerida kõrgemat puhkeväärtust omavad maa-alad.*
- *Haljasala ja parkmetsa maid reserveerida tiheasustusaladega külgnevates piirkondades.*
- *Suuremate elamu-, tootmis- ja ärimaade detailplaneeringute koostamisel näha ette haljasala ja parkmetsa maa kujundamine orienteeruvalt 25% ulatuses planeeritavast alast.*

Kõik olemasolevad haljasalad, parkmetsad ja pargid säilivad.

Nimetatud parkide loetelu ei rahulda vajadust parkide järele, mistõttu tuleb tulevaste suuremate arenduspiirkondade ning asulate planeeringute koostamise käigus leida atraktiivseid piirkondi, millele omistada vastav kasutusotstarve.

Lisaks on haljasalade ja parkmetsade kõrvalfunktsioon võimalik anda suurematele perspektiivsetele elamupiirkondadele, et vältida alade täielikku täisehitamist ning tagada vajalike puhkealade olemasolu.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- *Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus, üldiseks suunaks on asustust toetavate puhkealade ning ökoloogiliste puhversoonide tagamine.*
- *Suurematesse elamualadesse jäävate haljasalade ja parkmetsade paiknemine ning nõutavad suurused täpsustatakse nende alade detailplaneerimisel.*
- *Puhkerajatiste planeerimisel lahendada nende ligipääs ja parkimine jalgratastele ning mootorsõidukitele.*

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3, ülevaade haljasaladest ja parkidest on toodud Joonisel 5.

4.15. Looduslik haljasmaa (HL)

Looduslik haljasmaa on looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatusena ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt. puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne). Üldplaneeringus käsitletakse tiheasustusaladel loodusliku haljasmaana ka põllu- ja metsaalasid.

4.16. Kalmistu maa (K)

Kalmistu maa tähistab toimivat kalmistut, milles toimub aktiivne matmistegevus ning maad perspektiivsete matmiskohtade jaoks. Üldplaneeringu järgselt säilib toimiva kalmistuna Rapla kalmistu, millele planeeritakse laiendust nii tavamatmiseks kui urnimatusteks (olemasolevast kalmistust teisele poole Alu teed).

Kalmistuga seotud tingimused:

- *Kalmistu laiendamisel arvestada võimalikku veereostusega, matmispaiiga maa-ala kallak ei tohi olla pinnaveeallikate suunas.*
- *Kalmistute ümber on kavandatud 100 m laiune (kõrghaljastatud) parkmetsamaa. Sellesse vööndisse on keelatud planeerida keskkonnahäireid (müra, ebameeldivat lõhna) põhjustavat maakasutust ja rajada ehitisi (v.a kalmistut teenindavad rajatised).*
- *Kalmistu laiendamine toimub läbi detailplaneerimise, mille käigus tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele normatiividele.*
- *Uue või rekonstrueeritava matmispaiiga planeering või matmispaiiga laiendamise planeering peab olema kooskõlastatud asukohajärgse Terviseametiga.*

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

5. TEHISKESKKOND

5.1. Detailplaneerimise kohustusega alad ja juhud

Rapla valla üldplaneering on aluseks kõikidele valla territooriumile koostatavatele planeerimisprojektidele.

Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub üldjuhul tiheasustusaladel ja kompaktsel hoonestusega aladel läbi detailplaneeringute¹ ning hajaasustusaladel üldjuhul läbi projekteerimistingimuste ja läbi maakasutuse sihtotstarbe muudatuste maakatastris - juhul, kui Planeerimisseadus ei sätesta teisiti².

¹ Planeerimisseadus § 3 lg 2: Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel;

² Planeerimisseadus § 9 (10) ja (11)

Tiheasustusalade mõiste selgitus:

- 1) **Looduskaitse- ja Planeerimisseaduse mõistes** - on valla piirkond, kus ruumiline arendamine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Arvestada tuleb detailplaneerimise vajadusega uusehitamisel ning ühiste tehnovõrkude ja tänavavõrgu rajamise vajadusega.
- 2) **Maareformi seaduse § 7 lõike 4 kohaselt** - on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalplaanid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Varasema Rapla linna ja valla 1997. a. kehtestatud üldplaneeringuga on põhilised tiheasustusalad määratletud.

5.1.1. Rapla valla tiheasustusalad

Tiheasustusega aladel on projekteerimise ja uute katastriüksuste moodustamise ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise aluseks kehtestatud detailplaneering.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsu võimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Käesolevas Rapla valla üldplaneeringus on täpsustatud olemasolevate tiheasustusalade piire ja uuteks tiheasustusaladeks on määratud (ala piir on märgitud üldplaneeringu maakasutuskaardile vt. Joonis 14):

- Alu aleviku, Rapla linna, Valtu külakeskuse, Usküla elamu- ja aiandusühistute ning nendega külgnev territoorium, osaliselt Kalevi küla, Mahlamäe küla, Tuti küla, Sulupere küla ja Ülejõe küla Rapla linna senise piiriga vahetult külgnevad täisehitatud või detailplaneeritud alad, mis on käesolevaga üldplaneeringuga ühendatud üheks tiheasustusalaks.
- Hagudi ja Kuusiku aleviku tiheasustusalad.

- Kodila, Purila, Iira külakeskused ja Uustisleri-Vesiallika uusasustusala.

5.1.2. Rapla valla kompaktse hoonestusega alad

Lisaks eelpoolnimetatud, kaardil piiritletud tiheasustusaladele, paiknevad hajaasustuses kompaktse hoonestusega alad, millel on tiheasustusalade tunnused, kuid mis ei ole käesolevas planeeringus piirihoonega tähistatud - ka nende alade arendamisel kehtib detailplaneerimise kohustus.

Väljakujunenud kompaktse hoonestusega aladeks on:

- Üldplaneeringus märgitud tiheasustusalade piiridest välja jäävad eraldiseisvad üldkasutatavate hoonete, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa-alad.
- Väljaspool asulat paiknevad autoteenindus- või bensiinjaamade maa-alad, Rapla lennuvälja maa-ala.
- Eraldiseisev tootmishoone(te) või laohoone(te) maa-ala (näit. Tiitsu tootmisala, endised ühismajandite lautade- ja muude tootmishoonete kompleksid).
- Ühepereelamute, aiamaajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud õuealast, millede omavaheline kaugus on alla 100 m, s.h. 1997. a. kehtestatud Rapla linna ja valla üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega arendatavad kinnistud, näiteks Jõe, Liivanõmme, Kople III, Möldri, Sepa ja Selli, Uuekõrtsi jne alad, Purila ja Hagudi vahele jäävad elamualad.
- Kompaktse hoonestusega alast eraldiseisev rida- või sektsioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga (Seli).
- Väljaspool asulat asuv mõisasüda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga.

5.1.3. Muud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud

Lisaks eelpool nimetatule on vastavalt Planeerimisseadusele detailplaneeringu koostamise kohustus:

- Äri ja tootmismaa sihtotstarbega maa-aladel ehitustegevuse kavandamisel, v.a olemasolevate hoonete laiendamine maapealsest kubatuurist kuni 33% ulatuses.
- Käesoleva planeeringuga kompaktse asustuse põhimõttel arendatavatel maadel siis, kui katastriüksust jagatakse ehitusõiguse saamise eesmärgil.
- Avaliku kasutusfunktsiooniga hoonete kavandamisel.
- Tehnomastide kavandamisel.
- Riikliku kaitse alla võetud maa-aladel.
- Miljööväärtuslikel aladel.
- Puhke- ja virgestusmaade sihtotstarbega maade arendamisel kui kavandatakse suuremahulisi ehitisi.
- Jõgedele (vooluveekogude) või järvede piiranguvööndid.

Detailplaneeringut ei pea koostama väiksemate küla- ja küigeplatside, puhke- ja matkaradade ning kergliiklusteede kavandamisel.

Planeerimisseaduse § 9 (10) alusel võib kohalik omavalitsus lubada (välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise

kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal) ilma detailplaneeringut koostamata:

- tootmisettevõtte krundil olemasoleva tootmishoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
- olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega;
- olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete nimetatud näitajaid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega;
- mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnisasja jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;
- muuta naaberkinnisasjade piire, kui see ei too endaga kaasa nende kinnisasjade senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkinnisasjade omanike kokkuleppel.

5.1.4. Tingimused detailplaneeringute koostamisel

- eelistada uut elamualadel üldjuhul madaltihedat hoonestust;
- käsitleda kõrghaljastusega alasid haljasala ja parkmetsana;
- hoonestusalade laiendamisel ei tohi kavandata hoonestus lõigata läbi rohevõrgustiku koridore;
- määratud maakasutuse juhtotstarve peab üldplaneeringuga moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast;
- avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) peab moodustama reeglina vähemalt 20% planeeritavast alast, mida võib põhjendatult erandkorras vähendada;
- uute üksikelamukruntide suurus tiheasustuse aladel peab Rapla linnas olema üldjuhul vähemalt 1000 m², alevikes vähemalt 1500 m². Elamukrundi suurus peab lähtuma ümbritsevate kruntide suurusest ja väljakujunenud struktuurist, suurenedes asula keskosast äärealade suunas;
- väiksemaid krunte kui 1000 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt. tehniliste kommunikatsioonide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel võib krundi täisehituse protsent olla üldjuhul kuni 20%;
- uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel peab eelistama keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- üldjuhul peab tootmismaa ning elamumaa eraldama vähemalt 30-50 m laiuse kõrghaljastatava puhveralaga;
- lähtudes säästva arenduse printsiipidest tuleb võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele;
- parkimine tuleb lahendada omal kinnistul, parkimise kavandamisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2003 ning järgnevalt:
 - korruselamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - ridaelamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - eramud – vähemalt 3 kohta korteri kohta.

5.2. Elamualad

Elamumaa alla kuulub pere-, väike-, kaksik- ja ridaelamute ning korruselamute ja nende teenindamisega tihedalt seotud ehitiste maa ning hajaasustuses paiknevad maatulundusmaa elamute õuealad.

Uute elamumaade (eriti korterelamute) planeerimisel on eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordi (s.h. keskkonnasõbralikuma raudtee) liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, samuti ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise võimalus.

Kuna isegi suuremate elamualade arendamisel ei ole planeeritud arvestatavaid üldkasutatavaid territooriume (pargi- ja puhkealad), on vajalik selliste alade reserveerimine elukohtade vahetusse lähedusse, loomaks elanikkonnale parema elukeskkonna.

Arendamise tingimused:

- Elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust, parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi.
- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.
- Tihedama liiklusega maanteedel tuleb enne mõjuvööndisse elu ja ühiskondlike hoonete rajamist teostada müramõõtmine/modelleerimine ning vajadusel rakendada meetmeid müra taseme vähendamiseks.
- Vältimaks hoonetes kõrgendatud radoonisisalduse tekkimist on soovituslik enne ehitustegevust teostada radoonimõõtmised.

Pere- ja ridaelamumaa (EV)

Uued elamumaad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Arendamise tingimused:

- Uute elamukruntide suuruseks on üldjuhul Rapla linnas vähemalt 1000 m², alevikes vähemalt 1500 m² ning küladekeskustes sõltuvalt väljakujunenud katastriüksuse struktuurist.
- Olenevalt asukohast on uutele elamupiirkondadele määratud kohustuslik protsent reserveerida maad ühiskondlikult kasutatavate maade ja asutuste loomiseks.
- Reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad.
- Pere-elamute maksimaalne kõrgus on 9 - 10 meetrit.
- Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, haljastada elamukrundid puude ja põõsastega.

Aiandusühistute piirkonnas on krundile lubatud ehitada üksikelamu koos ühe abihoonega, krundi täisehitatuse % võib olla kuni 20. Üksikelamu võib olla ühekordne katusekorrusega viilkatusega hoone, suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m.

Hajaasustuses paiknevatel kompaktsel hoonestusega aladel kavandatud elamumaade krundi suurus peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud katastriüksuse struktuurist ning ei saa olla väiksem, kui 2000 m².

Ridaelamu maa suuruseks on vähemalt 800 m² ühe korteri kohta.

Korterelamu maa (EK)

- Uusi korterelamuid ei planeerita hajaasustusse ega Rapla linna äärealadele (korterelamud peavad asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteeakna kaugusel).
- Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3, Rapla linnas kaalutletult ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5. Kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Korterelamu koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu, KKKI kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu krundi kohta; KKKI uute korterelamute puhul peab olema soovitatavalt vähemalt 150.

$$\text{KKKI} = \frac{\text{krundi pind m}^2}{\text{maksimaalne korterite arv}}$$

- Soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24.
- Korterelamumaa haljasalapiinast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ põõsastikud.
- Kordusprojektide järgi ehitatud hoonete (korterelamud, sh. 4-korteriga elamud, ridaelamud jt) renoveerimisel kasutada hoonetiibile koostatud ühtset lahendust, mis hõlmab viimistlusvahendeid, värvilahendusi, katusekattematerjale, tüüplahendusi välisustele jne. Vältida tuleb imiteerivate lahenduste ja asendusmaterjalide (profiilplekk jms) kasutamist.
- Rõdude sulgemine on lubatud kogu majal tervikuna, kasutades selleks kirkaid raamideta rõduklaase.
- Tagada sõidukite parkimine omal kinnistul - vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.

5.3. Tiheasutuse ja kompaktsel hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded

- *Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;*
- *ni uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast;*
- *elamute ja aiamajade vahetuse naabruse ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid (s.h. päikesevalguse tagamiseks);*

- *ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 30°) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viilkatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katus);*
- *tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil;*
- *korter- ja ridaelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, aknaraami laius jne). Akende jaotust ning rõdude ja lodžade kinniehitamist on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga;*
- *piirdeaedu ja -hekke võib rajada teekatte äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aedade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk;*
- *läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeameti ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele müratõkkeks ja ohutuse tagamise eesmärgil;*
- *tiheasustusega aladega elamute tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nn nähtavuskolmnurga.*

5.4. Arendustegevus Rapla valla hajaasustus-aladel

Rapla valla hajaasustatud aladel on üldiselt ehitamise aluseks projekteerimistingimused.

Hajaasustusse võib rajada elamuid, keskkonda mittekahjustavaid tootmis- ja laohooneid, samuti elamuga liituvaid väikesi töökodasid ja teisi väikeettevõtlusega seotud kodusid. Vajadusel tuleb koostada äri- ja tootmistegevusele keskkonnamõju eelhindang.

Hajaasustusse ehitamisel tuleb maaomanikul arvestada piirangutega, mis tulenevad muinsus- ning looduskaitsealustele objektidele kehtestatud nõuetest ja nende kaitsevõõnditest. Samuti piiranguid, mis on kehtestatud teiste Eesti Vabariigi seadustega (näiteks: veekaitsevõõndid, ehituskeelualad jne). Lisaks neile piirangutele tuleb ehitustegevuses lähtuda *Planeerimisseadusest* ja *Ehitusseadusest* ning Rapla valla ehitusmäärusest, samuti käesolevast üldplaneeringust, mis reguleerib planeerimis- ja ehitustegevust Rapla vallas.

- **Hajaasustuses on üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit, mille õueala suuruseks on kuni 10% katastriüksuse pindalast. Õueala moodustamisel juhinduda antud territooriumi lähiümbruses väljakujunenud õuealade suurusest ja kaugustest üksteisest. Hajaasustusse rajatavate elamuansamblite omavaheline kaugus peab olema üldjuhul 100 m või rohkem. Teatud juhtudel (perspektiivsete kruntide suurusest ja omavahelisest kaugusest tulenevalt) on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist.**
- **Enne ehitusloa väljastamist teostada Rapla Vallavalitsusele esitatud ja kooskõlastatud ehitusprojekti alusel kõlvikute korrektuur.**
- **Maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamisest võib Rapla vald keelduda. Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel. Ehitusõigust omava katastriüksuse kohta on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja kuni 3 abihoonet.**
- **Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtotstarvet.**

Hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks on maastik. Ehitamisel tuleb arvestada naabruskonna ehitustavade ja loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb pinnavormide suuremaid muutmisi. Ehitiste

paigutamisel tuleb lisaks lähiumbrusele arvestada ka laiema vaateväljaga. Ehitustegevuseks ei soovitata kasutada häid põllu- ning metsamaid, liigirikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Elamuehituses peab põhiliseks jääma väikeelamute ehitamine. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühikesed ja muudaks võimalikult vähe maastike, eriti puhkemaastike, ilmet. Elamukrundi suuruse piirang sätestatakse tagamaks piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet. Väiksemad krundid võib moodustada alajaamade, pumplate jt. tehniliste kommunikatsioonide jaoks.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav rakendada arhitekti teadmisi ning soosida individuaalprojektide koostamist. Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooned. Parandatud maade kruntimisel ja hoonestamisel tuleb arvestada maaparandussüsteemidega. Hoonete rekonstrueerimise puhul, mis esindavad kindlat arhitektuurilist stiili, ei soovitata muuta aknaraamide laiust ja aknaruutude jaotust. Kui selleks siiski on vajadus, tuleks seda teha tervel majal. Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja ühe hooneteansambli ehitiste juures ühtset katusekallet.

Hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist.

Kommunikatsioonid hajaasustuse piirkonnas rajab krundi valdaja. Kommunikatsioonide projektid tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsuse ja vastavate ametkondadega. Tehnovõrke haldavaid ametkondi tuleb teavitada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et telefoni- ja madalpingeliinid risustavad vaateid. Võimaluse korral tuleb paigutada uued liinid maa alla.

Raudtee müratsoonis paiknevatele elamukruntidele tuleb prognoosida projekteerimise käigu mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida hoonete nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid.

Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist:

- *maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 2 ha, kui jagamise tulemusena on tekkimas hoonestusõigusega ja kompaktse hoonestuse tunnustega asum.*
- *väärtuslikele maastikele ehitamisel;*
- *põhi- ja tugimaanteedest ning raudteest mõlemale poole jäävas 200 m laiuses vööndis;*
- *hoonete rajamisel, kui puuduvad ühenduste olemasoleva teedevõrguga.*

5.5. Linna keskuse maa (C)

Keskuse maa all mõistetakse käesolevas planeeringus linna keskust tähistavat segaehitusala, kus on tihedalt põimunud elamute, ameti- ning valitsusasutuste; äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste jms maad. Alal on võimalik arendada nimetatud funktsioone üksikult või funktsioonide kombinatsioonile vastavalt maakasutuspõhimõtetele.

Keskuse maana reserveeritakse käesoleva planeeringuga Rapla linna keskosas olev maa-ala Tallinna mnt piirkonnas Varbola tee ristmikust Kuusiku teeni (Tallinna maanteega paralleelsete tänavate vaheline ala) ning Raplas Viljandi mnt-ga paralleelne Välja ja Paju tn vaheline ala.

Keskuse maa arendamise tingimused:

- *Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.*
- *Suunata keskustesse ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.*
- *Keskuse maa arendamistegevuse käigus ei tohi ühegi funktsiooni arendamine toimuda avalikult kasutatava ruumi (haljasalade, väljakute, puhkealade, kõnniteede, jalgrattateede) arvel.*
- *Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab ühendama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone, kus maa-alale antakse lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonid ja kus erinevatel korrustel võivad olla erinevad funktsioonid (nt. alumisel korrusel äri, ülemistel korrustel elamine).*
- *Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberalade hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.*
- *Keskusealal ei tohi üldjuhul ehitada kõrghooneid, mis ületavad naabruses asuvate samatüüpsete hoonete kõrgust.*
- *Hoonestuse kõrguseks keskuseala piires on lubatud kuni 4 korrust, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi. Erandina võib omavalitsuse otsusel lubada kõrgemate hoonete ehitamist, selleks tuleb teostada linnaruumi analüüs.*
- *Keskuseala detailplaneeringute puhul on omavalitsusel õigus nõuda eskiisi tasemel ehitusmahtude joonist (nt. makett, 3D pilt).*

5.6. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) (ärimaa)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (B) on teenindusliku ettevõtluse maa (maakatastriseaduse järgne ärimaa).

Olulisemaks teguriks ärimaade valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine, samuti nende alade paiknemine teede, trasside ning elamupiirkondade suhtes.

Ärimaa on kõrvalfunktsiooniks elamumaadele ja tootmismaadele, et tagada alade mitmekülgne areng. Ärimaa kõrvalfunktsioon antakse eelkõige esmatarbe teeninduse arengu võimaldamiseks suurematele elamualadele.

Ärimaade arendustingimused:

- *Ärimaade kavandamisel püüda vältida liikluskoormuse võimalikust suurenemisest tekkivat negatiivset mõju.*
- *Parkimine lahendada soovitatavalt omal kinnistul juhindudes Eesti standardis EVS 843:2003 esitatud normidest.*
- *Elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad planeerida elamualade vahetusse lähedusse, võimaldamaks nende külastamist ka kergliiklust kasutades.*
- *Ärimaade juhtotstarbe arendamine toimub läbi detailplaneeringu. Vastavalt arendustegevuse iseloomule on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamisest.*
- *Peamiselt toimub ärimaade arendamine ärimaa kõrvalfunktsiooni kaudu - tootmismaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 40% ulatuses, keskuse alal antakse väike- ja korterelamumaadele ärimaa kõrvaljuhtotstarve kuni 50 % ulatuses, väljaspool keskuseala määratakse ärimaa kõrvaljuhtotstarbe protsent detailplaneeringu lähtetingimustega.*
- *Ärimaa täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga, kuid soovitav asukoht on kvartali välisperimeetril, et vältida elamukvartali sees olulist liiklusvoogude kasvu.*
- *Ärihoonete kavandamisel tuleb tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda.*

5.7. Üldkasutatava hoone maa (AA)

Üldkasutatava hoone maana tähistatakse nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka tervishoiu, teadus- ja lasteasutuste; spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad.

Üldplaneeringuga säilitatakse olemasolevad üldkasutatavad hooned ja neid teenindav maa. Perspektiivsed üldkasutatavate hoonete maad on planeeritud Rapla linnas nn Koguduse ja Laadamäe ning Hagudis planeeritud elamualade juues. Samuti on üldkasutatavate hoonete maad ette nähtud valikuliselt olemasolevate avalikke teenuseid osutavate ametiasutuste juurde.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

- *Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub piirkonna detailplaneeringute algatamise staadiumis.*
- *Elamualadele jäävate ühiskondlike hoonete maade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklussõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele.*
- *Haridusasutuste planeeringute korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, tagada tuleb juurdepääs kõikidele ühiskonnagruppidele, soovitatavalt ka ühistranspordi ja kergliiklusteega.*
- *Elamualadele kavandatavate ühiskondlike hoonete maade arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.*
- *Planeeringutega tagada ühiskondlike hoonete kruntide kasutamisevõimalused ka puhkeotstarbel.*
- *Aladele tuleb rajada haljastus soovitatavalt vähemalt 30% krundi suuruse ulatuses.*
- *Parkimisvajadus määratakse ja lahendatakse detailplaneeringuga krundi piires.*

5.8. Tootmishoonete maa (TT/TL)

Tootmismaade all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti tootmist teenindavate ladude ja transpordiettevõtete maad.

Uute tootmisalade rajamine toimub üldjuhul olemasolevate ja varem planeeritud tootmisalade tihendamise ja laiendamiseks. Uue tootmise rajamisel tuleb eelistada asukohti, kuhu töäjõud saab liigelda ka jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga. **Tootmistegevuse ja ladustamise asukohta valikul tuleb vältida müra-, õhu- ja veesaaste ning teiste negatiivsete tegurite võimalikku mõju (ka visuaalset mõju) ümbritsevale keskkonnale, eeskätt elamu- ja puhkealadele.** Suurema õhusaaste, müra, vibratsiooni ja kiirguse taseme ning ohuga tootmisettevõttes tuleb planeerida väljapoole tihe- ja kompaktse asustusega piirkondi. Soovitatav on olemasolevad tootmishooned kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumate, alade hoonestamist.

Tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik vähemalt 20-50 m laiune kõrghaljastusala. Tootmismaal on kohustus vähemalt 10 % planeeritud tootmisalast haljastada - eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid. Tootmisobjektide rajamisel ning praegu mittekasutatavate loomakasvatuse- ja teiste tootmishoonete taaskasutusele võtmisel tuleb võimalikku saastekoormust hinnata igal konkreetsel juhul eraldi ning leida võimalikult keskkonnasõbralik kasutusviis.

Ettevõtluseks sobilike alade mitmekülgsema arengu tagamiseks määratakse enamusele olemasolevatele ja planeeritavatele tootmismaadele kaasfunktsiooniks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Laohoonete maad käsitletakse antud planeeringus sõltuvalt iseloomust tootmis- või kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa all.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- *Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtotstarve (kas tootmis- või ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).*
- *Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa hoonest või krundilt väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju või kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. Mõjude hinnangu koostamise vajaduse otsustab kohalik omavalitsus iga üksikjuhul eraldi.*
- *Olulist mõju omava tootmisega maad planeerida elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse kahjuliku mõju hajutamiseks; krundist väljapoole ulatuvate mõjude puhul kavandada kaitsehaljastus vms leevendavad meetmed.*
- *Detailplaneeringuga lahendatakse rajatavate infrastruktuuride asukohad (sh. liiklusskeem, tehnovõrgud ja parkimiskorraldus).*
- *Tootmis- ja ärimaadele planeerida haljasalad, et leevendada võimalikku tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju (krundist vähemalt 10% haljastus, millest 50% kõrghaljastus).*
- *Tootmist teenindava rasketranspordi kahjulike mõjude minimeerimine.*

5.9. Riigikaitsemaa (RR)

Kaitseliiduga seotud riigikaitsemaad on ette nähtud Rapla linnas, Alu alevikus ja Iira külas (lasketiir).

5.10. Jäätmekäitluse maa (OJ)

Rapla jäätmejaam asub Ülejõe külas, mis on ette nähtud Rapla vallas ainukese jäätmekäitlusmaana (OJ). Jäätmekäitlusmaa territooriumi on planeerimise käigus oluliselt suurendatud, sinna on koondatud ja koondatakse ka edaspidi erinevate jäätmete kogumine, käitlemine ja vaheladustamine. Jäätmekäitluse korraldamine toimub vastavalt valla jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale.

Tingimused jäätmekäitlusmaa arendamiseks:

- *Kui rajatise tööga kaasnevad kahjulikud mõjud (lõhn, müra), siis kasutada meetmeid nende mõjude vähendamiseks.*

5.11. Lennuvälja maa (LL)

Iira külas asuval Rapla (Kuusiku) lennuvälja tulevik on kavandatud eeskätt väikelennunduseks, lennu- ja langevarjuspordiks ning lennundusega seotud ettevõtluseks. Murukattega rajad on plaanis katta kõva kattega ning rajada vajalikud infrastruktuurid. Lennuvälja maakasutuse täpsustamiseks koostatakse selle territooriumi ja lähiümbruse kohta detailplaneering.

Arendustingimused:

Vastavalt Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni Lisa 14 (ICAO Annex 14) punkti 1.7 klassifikatsioonile on Rapla lennuväli 3B klassi kahe lennurajaga visuaaltingimustes käitav lennuväli, mille parameetrid on järgmised:

Lennurada 15L - 33R	800 x 60m	Lennurada 15R - 33L	1500 x 60m
Lennuriba	1320 x 80m	Lennuriba	2220 x 150m
Kaitsevöönd	2000 x 300m	Kaitsevöönd	2700 x 600m

Rapla lennuvälja kõrgustasand, mis on lennuvälja piirangupindade nullpunktiks, on 65,8 meetrit.

Lennundusseaduse § 34¹ sätestab lennuvälja lähiümbruse mõiste ning selle koostisosad, milleks on kaitsevöönd ja takistuste piirangupinnad.

Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused on loetletud Lennundusseaduse § 35².

Rapla lennuvälja piirangupindade parameetrid on järgmised:

- Sisemine horisontaalpinna kõrgus 45 meetrit, raadius 4000 meetrit.
- Koonilise pinna välisääre kõrgus 75 meetrit, kalle 5%.
- Lähenevisektori pinna alglaius 150 meetrit, kaugus lävest 60 meetrit, laienemine mõlemale poole 10%, sektori pikkus 3000 meetrit, sektori kalle 3,33%.
- Üleminekupinna kalle 14,3%.
- Tõususektori pinna alglaius 180 meetrit, kaugus lävest 60 meetrit, laienemine mõlemale poole 12,5%, laieneva osa pikkus 4080 meetrit, laieneva osa lõpplaius 1200 meetrit, kogupikkus 15000 meetrit, kalle 1,6%.

Edasiste detailplaneeringute koostamisel arvestada Lennundusseaduse § 35 ja § 35² tulenevate kitsendustega.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

5.12. Mäetööstusmaa (TM)

Mäetööstusmaana käsitletakse karjääri, kaevanduse ja turbatootmise maid.

Mäetööstusmaana säilivad eksisteerivad karjäärid. Uusi mäetööstusmaid üldplaneeringuga ei kavandata. Mäetööstusega seotud alad muudavad keskkonnaseisundit üldjoontes halvemaks ning võivad kahandada lähedal olevate asulate maa sotsiaalmajanduslikku väärtust. Maavaru lõppemise korral tuleb maa-ala korrastada maavara kaevandamise loa kehtivuse ajal. Kasutuse lõpetanud karjäärade maa tuleb rekultiveerida, sellega parandatakse alade seisundit ning teatud juhtudel (nt. puhkeala loomisega) luukase alale lisaväärtust.

Uute karjäärade rajamisel tuleb arvestada kaevandamise võimalike keskkonnamõjudega (sh. veerežiimi muutumisega) ja alade kaevandamisjärgse puhkemajandusliku kasutamisega. Püüda vältida karjäärade laiendamist olemasoleva metsa arvelt. Kaevandamisel võtta esmajärjekorras kasutusele vähemväärusliku pinnasekihiga maa-alad. Õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel on võimalik taotleda ja välja anda kaevandamislubasid roheline võrgustiku alal asuvatele maardlatele.

Rapla valla maardlad on kohaliku tähtsusega (Joonis 2):

- **Hagudi raba** (maardlate registrikaardi nr 111) – **turvas**.

- **Kodila-Linnuraba (466) – turvas.** Geoökoloogilised tingimused: väljaspool Linnuraba sookaitseala keskkonna- ja looduskaitse kitsendusi ei ole.
- **Sõbessoo (468) – turvas.** Geoökoloogilised tingimused: maardla asub Jalase maastikukaitsealal.
- **Sikeldi (587) – lubjakivi.** Geoökoloogilised tingimused: keskkonna- ja looduskaitse kitsendusi ei ole.
- **Hagudi (724) – kruus.** Geoökoloogilised tingimused: maardla paikneb haritaval põllumaal. Maardlast 20 m ida pool on 2 kultusekivi ja looduskaitse all olev üksikobjekt Väljapere pärn, lääne ja kagu pool asuvad talud. Absoluutsest kõrgusest 66 m allpool kaevandamisel alaneb vesi Rebase talu salvkaevus.
- **Tiitsu (767) – liiv.** Geoökoloogilised tingimused: keskkonna- ja looduskaitse kitsendusi ei ole.
- **Reinu (787) – lubjakivi.** Geoökoloogilised tingimused: maardla paikneb Eesti Ürglooduse Raamatu objektil.
- **Purila (826) – kruus.**
- **Künka (874) – kruus.**

Kaevandamise ajal peab kaevandaja hoidma väljaveoks kasutatavad teed (sõltumata tee omandivormist) tolmuvabana, kuni väljasõiduni olemasolevale tolmuvabale maanteele ning tagama teel valla Teehoiukavas kehtestatud seisukorra.

6. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR

Tehnilised infrastruktuurid on esitatud üldplaneeringu kaartidel. Võimalikud perspektiivsed joonehitised (maantee, torujuhe, elektriliin jms) on kaartidel illustratiivse tähendusega, nende trasside asukohad täpsustatakse vastavate ehitusprojektidega.

6.1 Reovee kogumisalad

Reovee kogumisala – ala, kus on piisavalt elanikke ja majandustegevust reovee kogumiseks kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse või heitvee juhtimiseks suublasse.

2006. aastal Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud töös “Reovee kogumisalade määramine”, määrati Rapla valla reoveekogumisalad. Üldplaneeringuga **kinnitatakse järgmised reovee kogumisalad: Rapla linn, Alu, Hagudi, ja Kuusiku alevikud, Iira, Kodila, Valtu ja Uusküla külad** (vt. Joonis 10).

Hajasaastuses kogutakse reovesi kohtsettesse settekaevudesse või septikmahutitesse, võimalus on ka rajada imbväljakuid, kuid ainult kooskõlastatult Keskkonnaameti Rapla osakonnaga, sest peaaegu kogu Rapla valla territooriumi ulatuses on põhjavesi kaitsmata.

6.2 Vee- ja kanalisatsioonivõrk

Rapla linna veeallikaks on ülem–ordoviitsiumi veekompleksi Pirgu veekihi lubjakivide põhjavesi. Uusküla veehaarde, ülem–ordoviitsiumi veekompleksi Pirgu veekihi põhjavee tarbevaru on 3000 m³/d järgnevak 30 aastaks.

Kuna kasutatav Pirgu veekihi põhjavesi on looduslikult rauarikas, siis joogivee nõuetele vastava vee saamiseks rajati veepuhastusjaam. Rapla linna ühisveevarustuses kasutatav Uusküla veehaare asub linna piirist põhja suunas 2 km kaugusel.

Rapla valla vee- ja kanalisatsioonivõrk asub järgmistes asulates: Rapla linn, Alu, Hagudi, ja Kuusiku alevikud, Iira, Kodila, Valtu ja Uusküla külad (vt. Joonis 10, Lisa 12).

Väheselt kaitstud põhjavee tõttu on Rapla vallas äärmiselt oluline kõrgetasemelise veekaitse tagamine, vältimaks põhjavee reostumist. Vee- ja kanalisatsiooni arenguplaanid on kirjas Rapla valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava, sademevee kanalisatsiooni arenguplaanid on kirjas Rapla linna sademevee kanaliseerimise arengukavas. Eraldi tööna analüüsitakse kraavidesüsteemi olemasolu ja sademevee ärajuhtimist tiheasustusaladel.

Sademevee kanalisatsioon toimib osaliselt Rapla linnas Tallinna maanteel ja on rajamisel Viljandi maanteel, lisavajadus sadevete kanalisatsiooniala laiendamiseks Rapla kesklinnas on suur.

Uutel arengualadel tuleb projekteerida sademevee kanalisatsioon lahkvoolsena, kus sadevesi immutatakse omal kinnistul või kanaliseeritakse üldisesse sademevee kanalisatsiooni.

Võimalusel tuleb uued alad liita olemasolevate ühiskanalisatsiooniga. Tiheda asustusega uutel elamualadel tuleb eelistada ühtse puhastussüsteemi rajamist lokaalsetele lahendustele, mis võimaldab paremat kontrolli reovee puhastuskvaliteedi üle.

Puurkaevud

Perspektiivses ühisveevärgis mittekasutatavad puurkaevud tuleb põhjaveekaitse eesmärgil tamponeerida ja hooned likvideerida. Kui mõnele kasutamata puurkaevule leitakse otstarve (nt. kastmisveeks), võib puurkaevu tamponeerimata jätta. Sel juhul tuleb tagada puurkaevu korralik hooldus.

Täiendav info seadusandlusest tulenevate tingimuste kohta asub Lisas 2.

6.3. Tuletõrje veevõtukohad

Tulekustutuseks vajalik vesi saadakse suuremates asulates nii hüdrantidest kui ka veemahutitest ja veekogude äärde ehitatud veevõtukohtadest. Väiksemates asulates, k.a. aiandusühistutes ja farmides ning eraldipaiknevate tootmishoonete osas saadakse vesi veemahutitest ja veevõtukohtadest. Varem väljaehitatud tuletõrjeveemahutid (eriti aiandusühistutes paiknevad) vaadatakse üle ja antakse hinnang nende tehnilisele seisundile.

Üldised tingimused:

- *Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrjevee vôtukohana peab olema neile tagatud juurdepääs koos vajalike minimaalsete ümberpööramisplatsidega (12x12 m) ja vajalikud seadmed (kaev) imamisvooliku paigaldamiseks. Looduslike veekogude kasutamine tuletõrje veevôtukohana toimub kooskõlastatult Päästeametiga.*
- *Perspektiivsete ehituspiirkondade tuletõrjeveevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringutes.*
- *Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette tuletõrjeveevarustus hüdrantides või ehitada välja normidekohased tuletõrjeveevôtukohad.*
- *Ühisveevärgi väljaehitamisel juba olemas oleva hoonestusega aladel (k.a. aiandus- ja suvilaiühistud) on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil hüdrandisüsteem või normidekohased tuletõrje veevôtukohad.*

Tuletõrje veevôtukohtade ülevaade on Joonisel 9.

6.4. Soojavarustus, kaugküttevõrk

Üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkonnad Rapla linnas ja Alu alevikus. Soojavarustus hajaasustuses ning väikeelamute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, maaküte, õliküte), kui ei ole võimalust kasutada eelisarendatavat keskkonnasõbralikumat kütteviisi. Hoonestusalade valdav soojavarustuslik tuleb määrata detailplaneeringuga. Uute korruselamute püstitamisel tuleb soojusega varustamisel arvestada piirkonnas eelisarendatava kütteviisiga, eelistades võimalikult keskkonnasõbralikku kütteviisi.

Rapla linna kaugküttepiirkond ja soojatrossid on kajastatud Joonisel 8 ning Alu aleviku kaugküttepiirkond Joonisel 14.

6.5. Gaasivõrk

Rapla valda läbib lõunast põhjasuunas D kategooria Ø720 gaasi magistraalitorustik, millele on kehtestatud kaitsevöönd 10 m torust ja planeeritavatele ehitistele tuleb ette näha ehituskuja gaasitorustikust 42 m. Sellest lähtuvad harutorustikud kõrgrõhu jaotusjaamadele. Rapla jaotusjaam asub Kehtna vallas Pae külas, siit lähtub jaotustorustik Raplasse. Kavandatud on gaasitorustiku rajamine Raplast Kaerepere ja Alu suunal (vt. Joonis 9).

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

6.6. Elektrivõrk

Elektrivarustuse põhiliseks arengusuunaks Rapla vallas on töökindluse tõstmine, perspektiivis võib olla ka Baltimaade elektrivarustuse toetamine (liinikoridoride rajamise võimaldamine).

Eesti ja Läti vahele kavandatakse rajada uus 330 kV pingega elektriülekanaliin. Täiendava riikidevahelise ühenduse rajamine suurendab Baltimaade elektrivarustuskindlust ning tagab tarbijatele elektri ka kaugemas tulevikus. Nelja alternatiivse trassi hulgas on ka Rapla valda läbiv Harku – Sindi – Riia maismaatrass, mille liinikoridor kattub olemasoleva 110 kV liinikoridoriga. Trassi asukohta pole seni välja valitud.

Rapla vallas asub 110 kV elektrivõrk:

- Rapla 110/35/10 kV alajaam
- Rapla-Kohila 110 kV õhuliin L186
- Rapla-Paide 110 kV õhuliin L187
- Rapla-Kehtna 110 kV õhuliin L025

Valla territooriumil asub ka Hagudi 35/10 kV alajaam.

Rapla maakonnaplaneeringuga on ette nähtud Märjamaa 35/10 kV ja Kaiu 35/10 kV alajaamade üleviimine 110 kV pingele, millega seoses Rapla valla territooriumil rekonstrueeritakse olemasolevad 35 kV elektri ülekanaliinid pingele 110 kV. Seoses üleminekuga 110 kV ülempingele likvideeritakse perspektiivis 35 kV liinid. Üldplaneeringu koostamise ajal ei nähta enam võrguettevõtte poolt ette Hagudi 35/10 kV alajaama üleminekut 110 kV pingele, ega Rapla-Hagudi-Kohila vahelise 35 kV õhuliini ning Märjamaa 35/10 kV alajaama üleviimist 110 kV pingele.

Elektrivõrkude arengus on ette nähtud üleminek 10 kV pingelt 20 kV pingele. Kuna liini läbilaskevõime suureneb ca neli korda samade kadude korral, ei tingi see oluliselt uute 20 kV liinide ehitamise vajadust.

Elektrivõrgu laiendamist nähakse ette eelkõige uute ettevõtlus- ja elamupiirkondade loomisel ja arendamisel, s.t täiendavate liinide väljaehitamine toimub projektipõhiselt ja valdavalt seoses liitumissoovidega. Koostatavatele detailplaneeringutele tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõttelt. Kõik koostatavad detailplaneeringud tuleb kooskõlastada võrguettevõttega.

Üldplaneeringu koostamisel, uute tehnotrasside, rajatiste ja kõrghaljastuse planeerimisel arvestada olemasolevate liinide ja alajaamade kaitsevööndite ja nendest tulenevate kitsendustega. Samuti arvestada

algatatud ning kehtestatud detailplaneeringutega, neile varem esitatud võrguettevõtte poolsete tehniliste tingimuste, perspektiivsete alajaamade ja liinitrasside asukohtadega.

Uute elektriliinide rajamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb eelistada maa-aluseid kaableid.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3, elektrivõrk on Joonisel 11.

6.7. Tänavavalgustus

Vallale kuuluv tänavavalgustus on rajatud Rapla linna, Hagudi, Alu, Kuusiku alevikesse ning Iira, Kodila, Purila, Uusküla, Valtu ja Koigi küladesse.

Täiendava tänavavalgustuse rajamist nähakse ette eeskätt piirkondades, kus inimeste liikumine on tihedam, esineb suurem liiklusohut ning omavalitsuse pakutavate avalike teenuste hulk on kõrgem. Reeglina kavandatakse tänavavalgustuse rajamine kergliiklusteede äärde ja samuti detailplaneeritud ning detailplaneeritavatel elamualadel tänavate äärde.

Tingimused tänavavalgustuse arendamiseks:

- ***Tänavavalgustus peab olema visuaalselt miljöoga sobiv.***
- ***Liinide rekonstrueerimisel ja uute rajamisel kasutada võimalusel olemasolevaid trasse.***
- ***Tiheasustus- ja kompaktse hoonestuse aladel tuleb uued liinid paigaldada maakaabeliinidena ning olemasolevate liinide rekonstrueerimisel tuleb üldjuhul kasutada maakaabelliine.***

6.8. Teed, tänavad ja üldine liikluskorraldus

Teemaa (LT) on maantee, puiestee, tänava või muu liikluseks kavandatud rajatise alune maa koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteedega, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega. Teemaa hulka kuuluvad ka liiklust teenindavad rajatised.

Üldised tingimused teemaade arendamisel:

Täiendav info seadusandlusest tulenevate tingimuste kohta asub Lisas 2

Vastavalt Teeseadusele on kõikidel riigimaanteedel **teekaitsevöönd** 50 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja telge, mille piires võib tee valdaja kitsendada maaomanike tegevust hoonete ja rajatiste püstitamisel. Teeseaduses sätestatud juhtudel tuleb tegevus kooskõlastada Maanteeameti Põhja Regiooniga. Teekaitsevööndisse on lubatud paigaldada kommunikatsioone paralleelselt teega (välja arvatud teekonstruktsioonide, kraavide ja muude tee-elementidega hõivatud aladele). Lubatud on ka kommunikatsioonide ristumised teega (sellisel juhul on lubatud kommunikatsioonide paigaldamine tee konstruktsioonidesse).

Lisaks teekaitsevööndile on riigimaanteedel **sanitaarkaitse vööndid**, mille ulatus (60-300 m) oleneb konkreetse tee liiklussagedusest vastavalt tee projekteerimise normidele ja nõuetele. Sanitaarkaitse vööndis on inimese elamine ja puhkamine tervisele ohtlik. Juhul kui analüüsi tulemustel selgub, et elamuehitus on siiski võimalik, võib seda lubada, vastasel juhul on lubatud tee sanitaarkaitsevööndis tootmistegevus. Mürauuringuid on soovitatav läbi viia väljaspool tiheasustusalasid.

- *Uute arendusalade planeerimisel on soovitatav vältida täiendavate mahasõitude planeerimist tugimaanteedele.*
- *Kogujateede planeerimisel arvestada kasvava vallasise transpordi ning ühistranspordi vajadustega.*
- *Teede ehitamise ja rekonstrueerimise käigus tuleb arvestada teemaade määramisel ka kergliiklusteede rajamise vajadustega.*
- *Teede planeerimisel on vajalik tiheasustusalasid läbivate teede kaitsetsoonidesse planeerida kaitsehaljastuse rajamine juhul, kui seda maad ei kasutata põllumajanduslikul otstarbel. Kaitsehaljastus ei asu valdavalt teemaal, kuid nende rajamise kulud tuleks arvestada teede rajamiskulude hulka.*
- *Keskkonnamõju hinnangu koostamise vajaduse otsustab kohalik omavalitsus igal üksikjuhul eraldi.*
- *Kõigi avalikult kasutatavate eraldi katastriüksustena moodustatud teede aluse maa sihtotstarbeks on transpordimaa. Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse koosseisu kuuluva tee puhul ei ole vajalik anda maaüksusele transpordimaa sihtotstarvet. Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.*

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

6.8.1. Riigimaanteed

Rapla vallas asuvad järgmised riigimaanteed:

Tugimaanteed:

- Kose – Purila (14)
- Tallinn – Rapla – Türi (15)
- Rapla – Järvakandi – Kergu mnt (27)
- Rapla – Märjamaa (28)

Kõrvalmaanteed:

- Juuru – Rapla (20117)
- Ülejõe – Ridaküla (20145)
- Rapla – Aranküla (20143)
- Uusküla tee (20144)
- Rapla – Varbola 20141
- Alu keskuse tee (20142)
- Seli – Koigi – Alu 20131)
- Rapla ümbersõit (20125)
- Väljataguse tee (20225)
- Kuusiku – Palamulla (20241)
- Hageri – Kodila – Kuusiku (20101)
- Nõmme – Höreda (20119)
- Kelba – Ohulepa (20102)
- Kuku – Hagudi tee (20114)
- Aranküla – Juuru (20123)
- Seli – Angerja (20109)
- Hagudi – Kodila (20113)

Olulisemateks üldplaneeringuga kavandatavaks muudatusteks on:

- Rapla valda läbiv Mnt nr 15 Tallinn – Rapla - Türi Tagadi - Rapla (km 23,9-47,5) 4-realise riigi põhimaantee koridor (Kohila valla piirist kuni Rapla-Varbola teega ristumiseni).
- T-15 Tallinn-Rapla-Türi Rapla linna „lõunapoolne ümbersõit“ – läbi Väljataguse ja Valtu küla territooriumite.

Planeeritud Mnt nr 15 Tallinn – Rapla - Türi Tagadi - Rapla (km 23,9-47,5) 4-realise tugimaantee valmimise korral rajatakse piki maanteetrassi koridori **kogujateed**, mis ühendavad piirnevate alade teed ja tänavad toimivasse teede võrgustikku ning annavad võimaluse pealesõiduks tugimaanteele.

6.8.2. Kergliiklusteed

Kergliiklusteena käsitletakse Rapla vallas rajatise, mis on ehitatud või kohandatud nii jalakäijate kui ka jalgratturite ja rulluisutajate liiklemiseks. Üldplaneeringu käigus kavandati olulisemad kergliiklusteed (peamiselt piki Rapla valda läbivaid riigimaanteid), et tagada ühendus valla eri piirkondade ja Rapla linna vahel, et võimaldada juurdepääs töökohtadele ning mitmekesistada aktiivse vaba aja veetmise võimalusi.

Kõigi kergliiklusteede kavandamisel tuleb tagada nende ohutu kasutamise võimalus ning lahendada ristumine põhimaanteedega.

Peamised perspektiivsed kergliiklusteed ja jalgrattamarsruudid on kantud Joonisele 7.

6.8.3. Vallale kuuluvad kohalikud teed ja tänavad

Kõik kohalikud teed ja tänavad on avalikus kasutuses ning üldplaneeringuga kehtestatakse kohaliku tee kaitsevööndi laiuks 20 meetrit tee äärmise sõiduraja teljest. Detailplaneeringu koostamisel või hajaasustuses krundi jagamisel tuleb ette näha tee kruntimine transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse tee avaliku kasutamise leping omavalitsusega või (sund)võõrandatakse tee omavalitsusele. Tänavamaa kaitsevööndi laius on 5 m tänavamaa äärest.

Valla teede sõidetavuse parandamiseks on kavandatud mitmete teede viimine kõvakatte alla, et vähendada tolmu teket ja parandada liiklusohutust. Liiklusohutuse tagamiseks talvetingimustes (rohke lume ja tuisuvaalude tekkimise vältimiseks lagedate väljadega piirnevatele teedele) näha ette soovitavalt hekkide rajamine (20 meetrise teekaitsevööndi piirile).

Eraldi tööna analüüsitakse valla tiheasustusaladel liikluskorraldust.

6.8.4. Erateed

Erateed teenindavad eramajapidamisi.

- Planeeritavad erateed peavad olema ehitatud nõuetele vastavalt.
- Maa-alade kruntimisel võib kavandada eratee kuni viie krundi teenindamiseks, vastasel juhul peab moodustama avalikult kasutatava tee.
- Hajaasustatud aladel maa-ala jagamisel kruntideks elamuehituse eesmärgil ning detailplaneeringu kohustusega alal tuleb moodustada eraldi transpordimaa krunt.

Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikuks kasutamiseks määramine

- *Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise käigus seatakse tingimuseks, et planeeritaval alal tuleb ette näha tee kruntimine transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse*

vajadusel omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping või (sund)võõrandatakse tee omavalitsusele.

- *Eratee avalikuks kasutuseks määramine toimub avalikkuse huvides ja mõjuva põhjuse alusel, milleks võib olla juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile ning juurdepääsuks olemasolevale või planeeritavale kinnistule.*

6.8.5. Parkimine

Parkimine uute tootmis-, äri-, üldkasutatavate hoonete ja elamualade planeerimisel tuleb lahendada detailplaneeringutega, parkimine korraldatakse valdavalt oma kruntide piires.

Parkimine olemasolevatel elamu-, tööstus- ja ärialadel (s.h. miljöövärtuslikel aladel) tuleb lahendada vastavalt ehitusprojektile oma krundi piires (vt ka p 5.1.4.).

Olemasolevate üldkasutatavate hoonete parklakohad kavandada võimalusel oma krundil või lähiterritooriumitel (tänavad ja ühiskondlikud parklad).

Parklakohtade planeerimisel arvestada kehtivate normide ja EV Standardiga.

Parklate rajamise tingimused

- *Parklate rajamisel tuleb lahendada jalakäijate liikumisruum parklates ja tänavavalgustus.*
- *Suuremate parkimisalade puhul on oluline parklate liigendamine haljasribadega ja varju andvate puudega.*
- *Soovitavalt võiks üle 20-kohalises autoparklas olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5m laiused eraldusribad.*
- *Parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid.*
- *Parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m. Põõsad tuleb sõidutee servast istutada vähemalt 0,7 m kaugusele (et talvised lumevallid neid ei kahjustaks) ja autoparklates vähemalt 1 m kaugusele.*
- *Kujunduslikul ja mürakaitse eesmärgil tuleks elamualal asuvad parklad liigendada vähemalt 1,5 m laiuste ja kõrguste põõsastatud eraldusribadega.*
- *Parkimisalade planeerimisel arvestada lume koristamise ja ladustamisega.*
- *Parklad tuleb katta vett läbi laskva sillutisega või rajada kohtdrenaaž või ühendada sadevete kanalisatsiooniga.*
- *Parkimisaladel rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist.*

6.9. Raudteemaa (LR)

Valda läbib Tallinn – Lelle – Pärnu, Tallinn – Lelle - Viljandi raudtee, mille kaudu toimub reisijate ja kaubavedu. Raudtee infrastruktuuri juurde kuuluvad Rapla vallas Kärneri (km 41,275), Kivi (km 44,685), Aranküla (km 48,874), Ridaküla (km 54,421) ja Rapla (km 54,729) raudteeülesõidud, Rapla raudteejaam, Hagudi peatuspunkt, Rapla ja Hagudi ootepplatvormid, Hagudis osaliselt Suurekivi kergliiklustee koos ülekäigukohtadega.

Üldplaneeringu järgi ei ole raudtee infrastruktuuril ette näha investeeringuid, mis muudaksid olemasolevat raudteemaad või raudtee kaitsevööndi ulatust Rapla valla territooriumil.

Põhja- ja Kesk-Euroopat ühendava kiirraudtee Rail Baltica trass on üleriigilises planeeringu Eesti 2010 kavandatud läbima Rapla valda. Perspektiivis on võimalik Rail Baltica kolmanda arenguvariandi (1435 mm tavaraudtee rajamine Tallinn-Pärnu-Riia liinil) uuringute alustamine ning selle trassi lülitamine arengukavadesse. Investeeringute planeerimise ning maakasutuse muutmise vajaduse ja võimalused võivad tulla päevakorrales alles peale vastavate uuringute valmimist ja positiivse tulemuse saamist.

Raudteede planeerimisel on vajalik tiheasustusalasid läbivate raudteede kaitsetsoonidesse kavandada haljasvööndi rajamine, kui seda maad ei kasutata põllumajanduslikul otstarbel. Haljasvööndi võib planeerida alates 21 meetrist arvestades äärmisest rööppaariist ja ülesõitude läheduses alates 50 meetrist.

Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel peab rakendama ehitises vastavaid kaitsemeetmeid - müratõkkeid, akustilisi materjale, mitmekordseid aknaklaase jms.

Raudtee kaitsevöönd on raudtee sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates on 30 meetrit ning väljaspool linnu ja asulaid 50 meetrit, kui seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusaktidega ei ole ette nähtud kaitsevööndi suuremat laiust.

Raudtee kaitsevööndis lubatud ning valdaja kooskõlastust vajavad tegevused:

- ***Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi*** oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.
- ***Raudtee kaitsevööndis võib toimuda*** maaparandussüsteemide rajamine, maavara kaevandamine, kaevamistöde tegemine, metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd. Kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmine ja ladustamine võib toimuda ainult vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- ***Raudtee kaitsevööndis võib toimuda*** hoonete ja rajatiste ehitamine, seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine, mis seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis, ainult vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul.

Kokkuvõtte olulisemast seadusandlusest tulenevatest kitsendustest on toodud lisades 1-3.

6.10. Mobiilsidemastid ja side

Mobiilside tugijaamad asuvad järgmistes kohtades: Rapla linnas, Kalevi, Rõa ja Kelba külas (Joonis 9).

Tingimused sidemastide rajamiseks:

Uusi mobiilside tugijaamu ei tohi üldjuhul rajada väärtuslikele maastikele ega miljööväärtuslikele hoonestusaladele.

7. KRIISIOLOKORDADE ANALÜÜS JA ENNETAMINE

Rapla valla riskifaktorid on osaliselt kaardistatud. Koostamisel on riskianalüüs, kus kavandatakse abinõud keskkonna turvalisuse tõstmiseks ning ohtude ja riskide ennetamiseks. Arvestada tuleb järgnevate teguritega:

Kõrget riskitaset iseloomustavad:

elutempo kasv, vähene teadlikkus, planeerimatus, vähene koostöö erinevate ametkondade ja ettevõtjate vahel, personali osa vähendamine tootmisprotsessis, suuremastaabilised tehnosüsteemid, kasvav tehniliste tõrgete ja inimlike eksimuste võimalus jne.

Madalat riskitaset iseloomustab:

riskiteadlik planeerimine füüsiliste objektide kavandamisel, riski sisaldavate objektide arvu vähendamine või ohutumale kohale viimine, riskiallikate juures ennetavate meetmete kasutusele võtmine, avariiolekorradele reageerivate hoiatussüsteemide toimimise tagamine.

Riski suurendavateks teguriteks on:

laienev tuleohtlike kemikaalide kasutamine ja ohtlikud tööstuslikud tehnoloogiad, välg, elektririkked, hooletult markeeritud või markeerimata ohtlike ainete konteinerid, kuritahtlikud süütajad, narkomaanid, alkohoolikud, sabotaaž, suured ja keerukad rajatised, mille kohta puudub informatsioon ja kus on raske orienteeruda, liiklusõnnetused - raudteedel, maanteedel ja õhus, tootmisavariid, keemiaavariid, varingud, veeõnnetused, keskkonnareostus, taudid ja epideemiad.

Esialgse analüüsi alusel võib Raplas loetleda järgnevaid olulisemaid riskifaktoreid:

Ohtlikud veosed läbi kesklinna, raudteel transporditavad ohtlikud veosed, kütusetanklad, puithoonestusega linna tuleoht, plahvatus ja tulekahju oht Sadolini värvitehases või Ingle keemia ümberjaotuspunktis.

8. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevust ei saa ennetada ainult üldplaneeringuga, kuid planeerimise meetoditega on võimalik kaasa aidata kuritegevuseks mittesobiliku keskkonna kujunemisele. Kuritegevuse ennetuse peamiseks meetmeteks üldplaneeringuga on eelduste loomine töökohtade tekkimiseks ja säilimiseks, mitmekesiseks vaba aja veetmiseks ja ühistegevuseks erinevatele ühiskonnagruppidele. Erinevad meetmed on rakendatavad edasise detailplaneerimise ja projekteerimise kaudu.

Turvalisuse riske aitavad tagada maa-alade sihtotstarbeline kasutamine, mahajäetud piirkondade ja varjumiskohtade tekkimise vältimine, samuti tänavavalgustuse rajamine. Hästi planeeritud valgus rahustab, hajutab kartusi ja võimaldab ümbruskonnas hästi orienteeruda. Mitmekesine maakasutus (läbisegi ühiskondlikud, elamu- ja äriefunktsioonid) ühel maa-alal (s.h. Rapla keskkonnas) aitab tagada, et piirkond on ööpäevaringselt ühtlases kasutuses ja “elav” – see vähendab kriminoogeensust ja tõstab turvatunnet.

Turvalisusriskide maandamise osas tuleb rakendada ka sotsiaalset kontrolli (s.h. naabrivalvet) ning teatud kohtades valvekaameraid. Sotsiaalse kontrolli hõlbustamiseks on vajalik detailplaneerimise ja ehitamisega tagada maa-alade jälgitavus elanike poolt. Sissepääsuteede projekteerimisega saab soodustada naabruskondade tekkimist. Vajalik on luua niisugune ümbrus, mis paneks potentsiaalse kurjategija tunnetama, et ta on hästi nähtav. Üldkasutatavate alade ja eravalduste piiride selge tähistamine tekitab elanikes omanikutunnet ja seeläbi soodustab sotsiaalset kontrolli.

Alkoholi müügi ja hasartmängudega tegelevaid asutusi ei tohi planeerida koolide ja lasteaedade lähedusse.

9. MAADE MUNITSIPALISEERIMINE

Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune maa, munitsipaalasutuste maa, sotsiaal- ja puhkeotstarbeline maa, muu Rapla linna ja valla arenguks vajalik maa.

Seega on üldplaneeringuga määratud ja kuuluvad munitsipaliseerimisele:

- Vallale kuuluvate ehitiste ja rajatiste teenindusmaad.
- Külakeskuste/platside (jaanitule, kiige ja kõlakodade) teenindusmaad.
- Maa-alad puhke- ja virgestusmaadeks. Vastavalt Eesti üleriigilisele planeeringule "Eesti 2010" (Eesti asustussüsteemi ja maastikstruktuuri väärtuste säilitamine ning looduskeskkonna seisundi parandamine) ja Maakonnaplaneeringule (1999) on vajalik elanikkonna parema elukvaliteedi tagamiseks (parematele elamistingimustele lisandub paremate võimaluste loomine vaba aja sisustamiseks ja tervisliku elukeskkonna kujundamine) rajada valla territooriumil **parkide ja puhke-virgestusmaade võrgustik**. Ülesanne, mida on käesoleva üldplaneeringuga püütud lahendada eeldab parkide ja puhke-virgestusmaaks määratletud maade munitsipaliseerimist.

Munitsipaliseeritavate maade kaart koos nimekirjaga on toodud Joonistel 12 ja 13.

10. ETTEPANEKUD RAPLA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS

Lähtuvalt käesolevast Rapla valla üldplaneeringust tehakse alljärgnevad ettepanekud Rapla maakonnaplaneeringusse ning maakonna teemaplaneeringusse "Asustust ja maakasutust suundavad keskkonnatingimused".

- Täpsustada maakonna roheline võrgustiku piire Rapla vallas.
- Käsitleda väärtuslikke maastikke ja ilusaid teelõike Rapla vallas lähtuvalt Rapla valla üldplaneeringu seletuskirjas p 4.2 toodud loetelust ja põhijoonisel toodud piiridest.
- Käsitleda miljööväärtuslikke alasid lähtuvalt Rapla valla üldplaneeringu seletuskirjas p 4.3 toodud loetelust ja põhijoonisel toodud piiridest.
- Võtta riiklikuks kaitsealaks Hagudi raba.

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 2 kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

Üldplaneeringu koostamist ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viidi läbi paralleelsete protsessidena, analüüsidest jooksvalt üldplaneeringu koostamisel üleskerkinud probleeme ja ettepanekuid ning tehti soovitusi täiendamiseks. Üldplaneeringu eskiislahenduse valmimise alustaladeks on Rapla valla ruumilise arengu põhimõtted. Üldjoontes säilitatakse üldplaneeringuga looduslähedast elukeskkonda (planeeritud hulgaliselt erinevaid rohealasid), samas tagatakse ka ettevõtluse arenguvõimalused (ettevõtlusalade fikseerimine ja väärtuslike ning viljakate põllumaade määramine). Elamu- ja ühiskondlike alade arendamisel on lähtutud kompaktsuse põhimõttest ning perspektiivsed alad on planeeritud keskuste lähetele ja valdavalt tiheasustusaladele, tagades sellega võimalused ligipääsude loomiseks ja kommunikatsioonide ja trasside paigaldamiseks.

Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 2 kohaselt on järgnevalt toodud välja Rapla valla säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused (kantakse üldplaneeringu seletuskirja ja kehtestatakse planeeringu koosseisus):

- Arendustegevuse käigus jälgida, et kaudsed mõjutused (müra, vee-, pinnase- ja õhureostus, s.h. ebameeldiv lõhn, tihe liiklus jm) ei kahjustaks inimeste, loomade ja taimede elu ning kasvu tingimusi. Ohu korral koostada keskkonnamõju strateegiline hindamine või keskkonnamõju hindamine.
- Maavarade kaevandamisel lõhkamistööd ning suuremad planeeritavad ehitustööd (eelkõige õhukvaliteeti mõjutavad ja müratekitavad) planeerida argipäevadele ning töid mitte teostada õhtuti ja nädalavahetustel.
- Perspektiivsetel arendusaladel, kus on lubatud rajada uusi ehitisi (sh. elamud), tuleb detailplaneeringu koostamise käigus selgitada reovee käitlemise põhimõtted (käitlemise viis, heitvee suublad, vee-erikasutuslubade vajadus vms), arvestades põhjavee kaitstuse taset ja piiranguid. Eelistada tuleks ühislahendusi.
- Järgida Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. aasta määrust nr. 258 Energiatõhususe miinimumnõuded, kuna 1. jaanuarist 2009. a. tuleb ehitatavate hoonete puhul läbi viia energiaarvutused ning taotlema energiamärgis.
- Uute hoonete rajamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb arvestada Rapla vallas eksisteeriva radooniriskiga, vajadusel teostada mõõtmised pinnase radoonisalduse kindlaksmääramiseks ja arvestada EVS 840:2003 standardi Radooniohutu hoone projekteerimine toodud põhimõtteid ja nõudeid radooniohu vähendamiseks.
- Uute elamualade väljaarendamisel soodustada jäätmete taaskasutamist ja paigaldada avalikud jäätmete sorteerimiskonteinerid (paberi- ja papikonteinerid, pakendikonteinerid, soovitavalt biolagunevate jäätmete konteinerid, komposterid või muud lahendused orgaanika käitlemiseks).
- Enne ehitustegevust tuleb ehitusalune huumuslik muld eemaldada ning hiljem soovituslikult kasutada haljastuse rajamisel ja taastamisel. Samuti võib mulda kasutada tööde käigus tekkinud tallamiskahjude likvideerimiseks.

12. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA MUUTMINE

Üldplaneeringu elluviimine toimub läbi riiklike ja eraarendajate üldplaneeringujärgse tegevuse ning Rapla valla arengukava ja eelarve, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest. Valla eelarvelised vahendid tuleb koondada oluliste avalike huvidega alade ning ühiskasutuses piirkondade arendamisele. Nii üld- kui detailplaneeringu alusel on võimalik taotleda maa-alasid munitsipaalomandisse.

Elamu-, teenindus- ja tootmisalade arendus toimub arendajate ja huvitatud ettevõtjate initsiatiivil. Looduskeskkonna ja sotsiaalse infrastruktuuriga seotud objektide arendajaks on eelkõige kohalik omavalitsus, samuti külaseltsid, mittetulundusühingud jt.

Kommunikatsioonide rajamine toimub vastavalt omavalitsuse arengukavas kavandatud arengusuundadele. Eelistatud on koostööprojektid, mis kaasavad naabervaldasid, ettevõtjaid ning toetuvad toetusfondide finantseerimisele.

Üldplaneeringu elluviimisel on vajalik:

- Keskkonnamõju hindamise protseduuri rakendamine planeerimisel ja ehitamisel.
- Avalikkuse järjekindel kaasamine strateegiliste plaanide koostamisse ja rakendamisse.
- Üldplaneeringus kehtestatud põhimõtete sisuline, juriidiline ja rahastuslik seotus seadusandluse, teiste kehtivate strateegiliste plaanide, investeerimis- ja arengukavade, planeeringute ning eelarvega.