




RAPLA VALLAS KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE VÕRDLUS

Ülevaade kehtiva planeerimisseaduse § 75 kohaselt üldplaneeringule pandud ülesannetest ja nimetatud küsimuste kajastatusest kehtivate üldplaneeringutega:

Üldplaneeringuga käsitletav teema	PlanS §75 lg 1 punkt	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
transporditaristu, liikluskorraldus	1, 23				
jäätmekäitluskohad	2				
tehnovõrgud, veehaare	3, 30				
olulise ruumilise mõjuga ehitiste asukoha valimine	4				
arendamistingimused avalikus veekogus	5				
asustuse arengut suunavad tingimused	6				
supelranna ala määramine	7				
tänava kaitsevööndi laiendamine	8				
üleujutusosalad	9				
rohevõrgustik	10				
kallasrada, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd	11, 12				
KOV tasandil kaitstavad loodusobjektid	13				
väärtuslikud maad, maastikud, rohealad, kooslused	14				
maardlad	15				
kultuuripärand, miljööalad, üksikobjektid	16, 17				
üldised kasutus- ja ehitustingimused	18				
projekteerimistingimuste alused	18				
riigikaitse	19				
puhke- ja virgestusalad	20				
metsa säilitamine asustuse piirkonnas	21				
müra	22				
krundi minimaalsuurus	24				
arhitektuurivõistluse alad ja juhud	25				
detailplaneeringukohustuslikud alad ja juhud	26				
LKS ja MaaRS tiheasustusosalad	27				
maaparandus	28				
sundvõõrandamine, sundvaldus	29				

-  - kajastatud ammendavalt, kuid vajab täpsustamist (aktid, nimed etc)
-  - kajastatud, kuid vajab täiendamist
-  - ei kajasta

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
HAJAASUSTUS				
krundi miinimumsuurus	5000 m ²			minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus üldjuhul 2 ha
elamutevaheline kaugus	vähemalt 200 m, va vanade talukohtade taastamise puhul; väärtuslikul põllumaal ja roheline võrgustiku alal vähemalt 300 m			elamuansamblite vaheline kaugus üldjuhul 100 m või rohkem
hoone kõrgus	kuni 9 m			
muud tingimused	roheline võrgustiku tugialal võib õueala moodustada kuni 10% krundi pindalast, roheline võrgustiku koridoris kuni 3000 m ² ; taraga võib piirata vaid õueala			lubatud ehitada 1 ühepereelamu ja kuni 3 abihoonet
	elamutel lubatud 20% ulatuses kaubandus-, teenindus-, büroo- või üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon	detailplaneeringu koostamist võidakse nõuda kinnistu jagamisel enamaks kui 2 krunti või väiksemateks osadeks kui 2 ha		maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamine võib toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel
	lubatud katusetüübid: viil-, kelp- ja roodkatuse			soovitav rakendada arhitekti teadmisi ning soosida individuaalprojektide koostamist
				tiheasustusega külgnEVates piirkondades reserveerida haljasala ja parkmetsa maad
				suuremate arenduste puhul reserveerida ca 25% haljasala ja parkmetsa jaoks

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALA HAJAASUSTUSES				
definiitsioon	Lõiuise, Härgla, Vankse, Atla ja Hõreda külade keskused			vähemalt 3 elamust koosnev grupp, mille õuealade vahekaugus on alla 100 m + juhtumite loetelu (lennuväli, bensiinijaamad, Tiitsu tootmisala, mõisasüdamed etc)
krundi suurus	elamukrunt vähemalt 2500 m ²			vähemalt 2000 m ²
kõrgus, korruselisus	kuni 8 m, kuni 1,5 korrust			
elamute minimaalne vahekaugus	Lõiusel 80 m, Atlas 70 m, Härglas 60 m, Vanksel 50 m, Hõredal 40 m			
krundi täisehitus	kuni 20%			
	elamutel lubatud 20% ulatuses kaubandus-, teenindus-, büroo v üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon			
	lubatud katusetüübid: viil-, kelp- ja roodkatust			ühes piirkonnas kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvutiasetsevate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi või suurt katusekalde vahelduvust
				ridaelamumaa suurus vähemalt 800 m ² ühe korteri kohta

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
TIHEASUSTUS				
krundi suurus	elamukrundi suurus 1200...2500 m ²			Rapla linnas vähemalt 1000 m ² , alevikes vähemalt 1500 m ² , külakeskustes vastavalt katastriüksuste väljakujunenud struktuurile
kõrgus, korruselisus	kuni 9 m, kuni 2 korrust			
elamute minimaalne vahekaugus	15 m			
krundi täisehitus	kuni 40%			üldjuhul kuni 20%
suurim hoonealune pind	elamul 300 m ² , paaris- ja ridaelamusektsioon 150 m ²			
piirdeaia kõrgus	elamute ümber kuni 1,5 m			elamu tänavapoolses küljes kuni 1,5 m tagades kooskõlas olemasolevate aedadega
	minimaalne kaugus naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti			piirdeaedu ja hekke võib rajada teekatte äärest vähemalt 2 m kaugusele
	naabri nõusolek vajalik ehitamiseks krundi piirile lähemale kui 5 m puitehitise ja 3 m kiviehitise puhul			läbipaistmatuid kuni 2 m kõrgusi piirdeaedu võib rajada ümber tööstusalade või müratõkkek
LINNA KESKUSE MAA				
hoonestuse kõrgus				kuni 4 korrust
				arendamine võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi põhimõttest lähtuvalt
				maa-alale antakse lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonid
				elamumaadel ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 50% ulatuses

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
KORTERELAMUD				
krundi suurus	2000 ... 5000 m ²			uue korterelamu puhul soovituslikult vähemalt 150 m ² korteri kohta
kõrgus, korruselisus	kuni 12 m, kuni 3 korrust			
minimaalne vahekaugus	25 m			
krundi täisehitus	kuni 60%			
parkimine	1 koht korterile			vähemalt 2 kohta korterile
	esimesel ja keldrikorrusel lubatud 20% ulatuses kaubandus-, teenindus-, büroo ja/v üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon	korterelamute ehitamist ette ei nähta	korterelamute alale on lubatud ka elamist mittehäirivate töökohtade (väikesed töökojad, kauplused jms) rajamine	
ÜKSIKELAMUD				
parkimine	lahendada krundi piires			vähemalt 3 kohta korterile
		valdavad elamutüübid: ühepereelamud, ridaelamud	lubatud on ka elamist mittehäirivate töökohtade rajamine	kuni 25% suletud netopinnast võib moodustada kõrvalsihtotstarve
		elamute ehitamine lubatud kõikjal hajaasustuses va piirangutega alad		
		elamuehituseks eelistada vanu talukohti		
KAUBANDUS, TEENINDUS, BÜROO				
kõrgus	kuni 15 m			
parkimine	parklate asukoht ja parkimisvajadus määrata vastavalt normidele			parkimine soovitavalt omal kinnistul juhindudes standardi normidest

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHITUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
TOOTMISMAA				
puhvervöönd	elamu, üldkasutatava hoone või avaliku puhkeala poolsesse külge vähemalt 10 m laiune kõrghaljastus			tootmis- ja elamumaa eraldamiseks üldjuhul 20...50 m laiune kõrghaljastusala
kohustuslik haljastus	vähemalt 10% ulatuses			10% tootmisalast, haljastusest pool - kõrghaljastus
			tootmisobjektide rajamiseks tulevad kõne alla nii olemasolevad kasutuseta tootmisterritooriumid kui ka uued ehitusalad põhiliselt keskustes	
MÄETÖÖSTUS				
	kaevandustööde lõpetamisel tuleb kaevandusala korrastada;			maavaru lõppemise korral tuleb maa-ala korrastada maavara kaevandamise loa kehtivuse ajal; kasutuse lõpetanud karjääride maa tuleb rekultiveerida
	kaevandamise ajal peab kaevandaja hoidma teed tolmuwabana kuni väljasõiduni olemasolevale tolmuwabale tee			Kaevandamise ajal peab kaevandaja hoidma väljaveoks kasutatavad teed tolmuwabana, kuni väljasõiduni olemasolevale tolmuwabale maanteele ning tagama teel valla teehoiukavas kehtestatud seisukorra

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
METSAMAA, KAITSEHALJASTUSE MAA				
		hoiu-, kaitse- ja tulundusmets		
	Rohelised puhveralad Pirgu suvilapiirkonna ümbruses, Juuru alevikus olemasoleva tootmismaa kõrval, Eeru kõrtsi juures	kaitsemetsa majandamisel ei tohi raielangi laius ületada 30 m ja pindala 2 ha, turberaielangi pindala 10 ha	vahekasutusraiate puhul ei tohi puistu täiust viia alla 0,6	soovituslikult mitte rajada metsi teekaitsevööndisse (20 m valla teedel, 25 m riigimaanteedel)
	looduslik, poollooduslik või inimese poolt rajatus haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks	maaomanik on kohustatud uuendama kõik suurema kui 0,1 ha pindalaga kaitse- ja tulundusmetsa hukkunud osad kolme aasta jooksul		maakasutuse juhtotstarbe muutmine vaid erandkorras
	ehitiste püstitamine üldjuhul keelatud	haid metsamaid ei ole soovitatav kasutada ehitustegevuseks		ehitiste püstitamine hajaasustusse ehitamise tingimuste kohaselt
		metsa- ja puidutööstuses tuleb arendada ja laiendada tootmist		
VÄÄRTUSLIK MAASTIK				
	asustumustri säilitamine		maastiku säilimine on tähtis, eriti rekreatiivse väärtusega piirkonnas	maastikule iseloomuliku asustusstruktuuri säilitamine
	reeglina tuulegeneraatorite ja mobiilsidemastide rajamise keeld			üldjuhul tuulegeneraatorite ja mobiilsidemastide rajamise keeld
	olemasolevate väärtuste säilitamine ja uute elementide sobitamine, vaadete säilitamine			vaadete säilitamine, teede õgvendamise vältimine, maastikuväärtuste eksponeerimine

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
PÕLLUMAJANDUSMAA				
		viljakaid põllumaid ei ole soovitatav kasutada ehitustegevuseks	oluline on, et toimiks kas põllumajandus või alternatiivne maakasutus	üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud
		viljakatel põllumajandusmaadel tuleb jätkuvalt tegelda kuivendussüsteemide korrashoiuga; väheviljakate juures tuleb kaaluda nende metsastamist		soovituslik hekkide rajamine 20 m teekaitsevööndi piirile
VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAA				
kriteeriumid	boniteet 48 ja enam			mullaviljakus üldjuhul boniteediga vähemalt 48, massivsus, reaalne kasutatavus, maaparanduse olemasolu
	tuleb hoida kasutuses põllumajandusliku maana			tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks
	maaparandussüsteemid tuleb hoida korras			maaparandussüsteemid tuleb hoida korras
	metsastamine on keelatud			metsastamine ja huumuskihi koorimine on keelatud
				tiheasustusalade läheduses lubatud asumi kompaktsema laiendamise võimaldamiseks osaline hoonestamine

KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE EHTUSLIKE TINGIMUSTE LÜHIÜLEVAADE

Tingimus	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
DETAILPLANEERINGUKOHUSTUSLIKUD JUHUD				
	hajaasustuses elamu ehitamisel kui lähima elamuni on alla 200 m	veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate metsastatud alade kruntimiseks ja hoonestamiseks	olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletud kompaktsel hoonestusega aladel ehitustegevuse kavandamisel	tiheasustuses ja kompaktsel hoonestusega aladel ehitustegevuse kavandamisel
	üle 400 m ² hoone kavandamisel või kogupinna laiendamisel üle 400 m ²	hajaasustuses üle 2 korruselise v 300 m ² hoone kavandamisel		
	üle 20 inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutuskompleksi ehitamiseks	enam kui ühe elamu v enam kui ühe abihoone rajamise kavandamiseks		
	avaliku supelranna rajamisel	kõigi uute teenindus-, kaubandus-, majutus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks		äri- ja tootmismaal ehitustegevuse kavandamisel va laiendamiseks kuni 33% mahust
		Kaiu alevikus ning Kuimetsa, Vahastu, Vaopere, Tamsi, Toomja, Tolla, Põlliku ja Vana-Kaiu külades: - uue hoone püstitamisel; - olemasoleva hoone mahu suurendamisel üle 33%; - maa-alade kruntideks jaotamisel	võimaliku funktsioonimuutusega alale tootmis- või eriotstarbelise objekti rajamiseks teostada keskkonnamõjude hindamine või asukohavalik koostöös vallavalitsuse, keskkonnateenistuse ja tervisekaitsetalitusega	tehnomastide kavandamisel
	autoteenindusjaama või bensiinjaama ehitamiseks	Miljööväärtslikul alal tankla või loomakasvatushoone püstitamiseks		miljööväärtslikel aladel
ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV TEGEVUS				
	vähemalt 51% planeeritavast alast peab saama ÜP juhtfunktsiooni			määratud maakasutuse juhtotstarve peab ÜPga moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast