

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD

Alused:

[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011

[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)

Detailplaneering:

Viljandi mnt 11 detailplaneering ([PlanID:104595](#))

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksused:

aadress	katastritunnus	pindala (m ²)	sihtotstarve
Viljandi mnt 11, Rapla linn	67001:006:0008	1761	100% elamumaa
Viljandi mnt 13, Rapla linn	67001:006:0380	1678	100% elamumaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse vahetult piirnevad munitsipaalomandis transpordimaa katastritüksused 6692105 Linnapea kõnnitee L1 (katastritunnus 66901:001:0504) ja 6692001 Aasa tänav L2 (katastritunnus 66901:001:0243). Läbipääsu või tehnovõrkudega seotud küsimuste lahendamise vajaduse ilmnemisel väljaspool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Rapla Vallavalitsusega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 0,4 ha.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused mõõduka suurusega kortermaja ja sellega seotud rajatiste kavandamiseks. Planeeringu koostamisel lähtuda taotlusega esitatud eskiisidest.

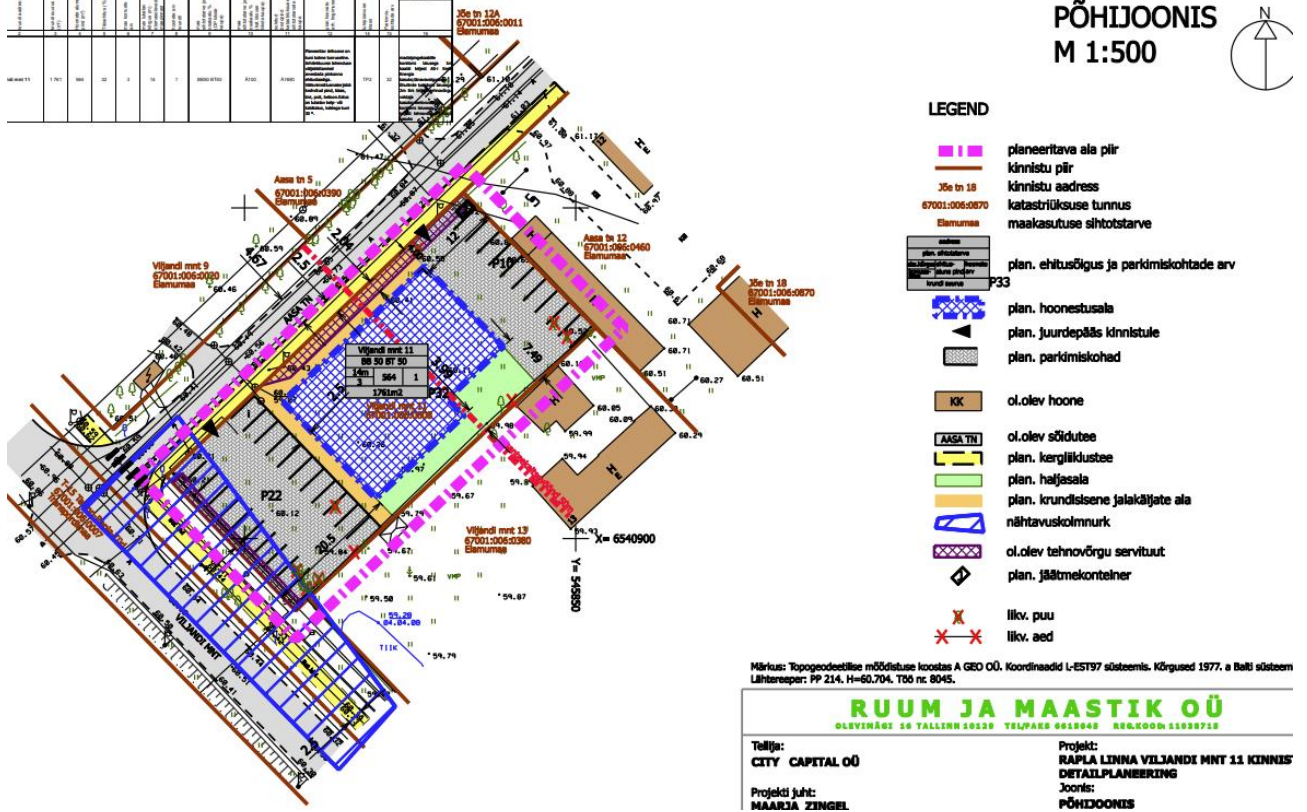
Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate alade määratlemine.

KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

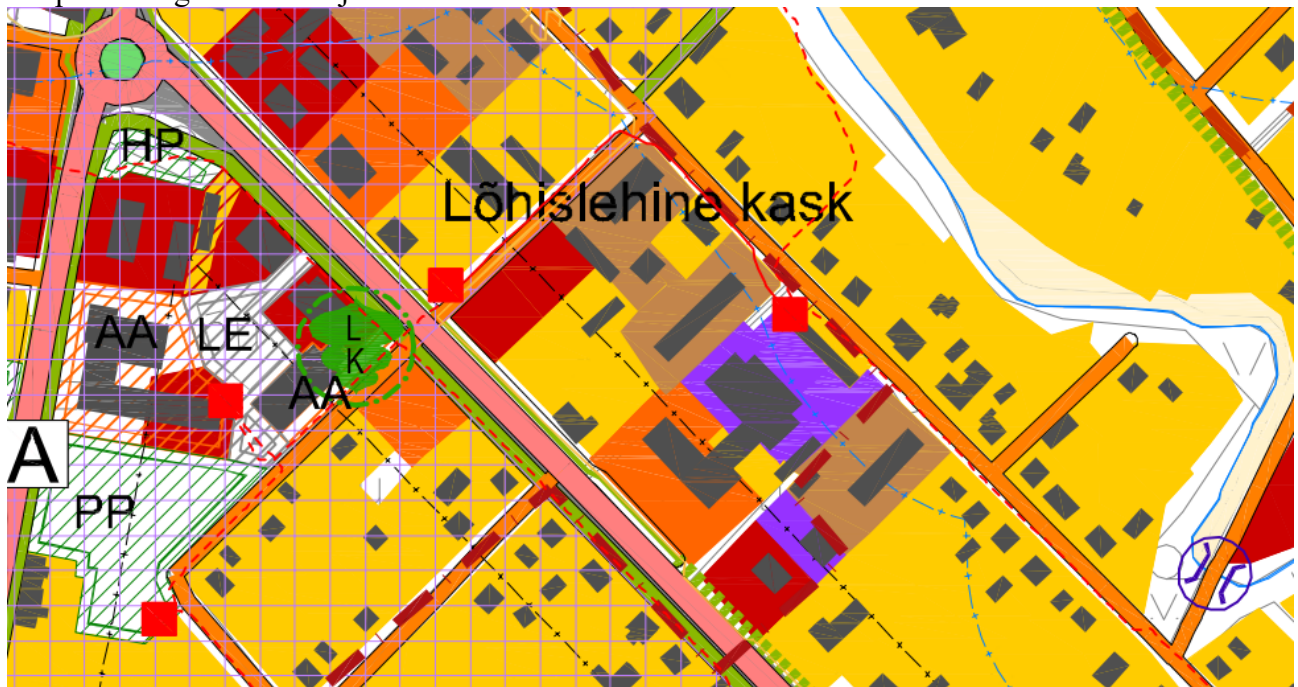
Rapla Vallavolikogu 29. jaanuari 2009 otsusega nr 6 kehtestati Rapla linnas Viljandi mnt 11 maaüksusele üldplaneeringut järgiv detailplaneering, millega anti ehitusõigus 3-korruselise ärihoone püstitamiseks. Detailplaneeringu materjalid on [Rapla valla ametlikul veebilehel](#).

Kehtiva detailplaneeringu põhijoonise väljavõte:



VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Üldplaneeringu kaardi väljavõte:



Detailplaneeringu algatamisettepanek sisaldab üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioonide ja parkimiskohtade arvu muutmissetepanekut, mistõttu Rapla Vallavolikogu majandus- ja keskkonnakomisjoni hinnangul on vajalik detailplaneeringu menetlemine üldplaneeringut muutvana.

Rapla valla üldplaneeringu kaardil on Viljandi mnt 11 olemasolevaks maakasutuseks märgitud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa ning Viljandi mnt 13 olemasolevaks maakasutuseks – pere- ja ridaelamumaa. Planeeritavat maakasutust pole kummalegi maaüksusele määratud. Üldplaneeringu kohaselt peavad korterelamud asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel, eelistatud on ühistranspordipeatuste ja kergteede lähedus, samuti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus. Arvestades kortermajade domineerimist piirkonnas on kortermaja kavandamine Viljandi mnt 11 ja Viljandi mnt 13 maaüksustele linnaehituslikult põhjendatud ning vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Keskuse alal sobib lisaks juhtotstarbele ette näha erinevaid kõrvalfunktsioone: näiteks on üldplaneeringu kohaselt võimalus kavandada alumisele korrusele äri ja ülemistele korrustele elamine. Tagasihoidlikult kasvava rahvastiku ja äriruumide ülepakkumise tingimustes Rapla kesklinnas ei ole ärimaa ennast õigustanud ja 2009. aastal kehtestatud detailplaneeringut pole enam kui 13 aasta jooksul ellu viima asunud. Seetõttu on ärifunktsiooni osakaalu vähendamine põhjendatud.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on vajalik kaks parkimiskohta korterile. Rapla kesklinna tingimustes on ühistransport hõlpsasti kättesaadav, lisaks kasutatakse tänapäeval järjest enam alternatiivseid liikumisviise - kergliiklusvahendeid, sõidujagamisteenust ja muud sellist. Võrreldes üldplaneeringu kehtestamise ajal valitsenud tavadega tehakse nüüd rohkem kaugtööd ning muutunud on liikuvuse iseloom. Autoparkla asemel eelistatakse kortermaja ümber näha haljastust, mis sobib ka Rapla aedlinliku iseloomuga paremini. Seetõttu on põhjendatud parkimiskohtade arvu kaalutletud vähendamine kui tulemusena moodustub rohkem kvaliteetset avalikku või poolavalikku linnaruumi.

Detailplaneeringuga kavandatav on küll vastuolus üldplaneeringu kaardile märgitud juhtotstarvetega ning kehtestatud parkimiskohtade hulgaga, kuid muus osas on [Rapla valla üldplaneeringu põhimõtete](#)ga võimalik arvestada. Planeeringuga kavandataval ei ole sisulist olemuslikku konflikti kehtiva üldplaneeringuga, samuti toetab kortermaja kavandamine linnakeskuse tihendamist, mis võimaldab suurendada asustuse kompaktsust ja vähendada selle negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISSE KAASATAVAD:

Keskkonnaamet, Päästeamet, Rahandusministeerium, Transpordiamet;
naaberkinnisasjade omanikud; puudutatud võrguvaldajad

KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest](#). Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)“:

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina.

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täienemisele võivad järgmist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muutuda. Järgida kehtivaid nõudeid.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

aeg	tegevus
19.01.2022	algatamisettepaneku esitamine
02.05.2022	algatamise eelnõu vallavalitsuses
18.05.2022	algatamise eelnõu majandus- ja keskkonnamisjonis
13.07.2022	korregeeritud algatamisettepaneku ja KSH eelhinnangu esitamine
25.07.2022	algatamise eelnõu vallavalitsuses
	asjaomaste asutuste tagasiside laekumine
17.08.2022	algatamise eelnõu majandus- ja keskkonnamisjonis
25.08.2022	algatamine volikogus
31.08.2022	algatamise teate avaldamine „Raplamaa Sõnumites“
	detailplaneeringu eskiisi laekumine
05.09.2022	detailplaneeringu eskiisi avalikustamine vallavalitsuses
21.09.2022	detailplaneeringu eskiisi avalikustamine komisjonis
29.09.2022	detailplaneeringu eskiisi avalikustamine volikogus
05.10.2022	eskiisi avalikustamise teate avaldamine „Raplamaa Sõnumites“
20.10.2022 ... 18.11.2022	eskiisi avalik väljapanek
22.11.2022	eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
november 2022	planeeringu koostamine
detsember 2022	planeeringu kooskõlastamine
	(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
28.12.2022	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
09.01.2023	vastuvõtmise eelnõu valitsuses
18.01.2023	vastuvõtmise eelnõu majandus- ja keskkonnamisjonis
26.01.2023	vastuvõtmine volikogus
01.02.2023	teade „Raplamaa Sõnumites“
16.02.2023 ... 20.03.2023	detailplaneeringu avalik väljapanek
	(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
21.03.2023 ... 22.05.2023	ministri heakskiit (PlanS § 138 lg 3)
	(kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
31.05.2023	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjalid)
12.06.2023	kehtestamise eelnõu vallavalitsuses
21.06.2023	kehtestamise eelnõu majandus- ja keskkonnamisjonis
29.06.2023	kehtestamine volikogus
05.07.2023	kehtestamise teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

NB! Istungite toimumis- ja lehenumbrite ilmumiskuupäevad on oletuslikud.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360