

KAUPMEHE DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

1 / 5

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
Detailplaneeringu eelnõule (eskiisile) ja avaliku väljapaneku jooksul 25.03. - 28.04.2024 esitatud ettepanekud			
1.	Põllumajandus- ja Toiduamet 08.04.2024 nr 6.2-6/1917-1 (kiri dokumendiregistris)	Põllumajandus- ja Toiduametil ei ole detailplaneeringu eskiisile täiendavaid ettepanekud lisaks 11.01.2024 saadetud kirjas nr 6.2-6/11072-1 toodud tingimustele.	Arvestatakse edasise planeerimise käigus.
2.	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 12.04.2024 nr 14-3/3923-5 (kiri dokumendiregistris)	<p>Palume vaadata üle detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud mõisted. Kasutada korrektselt mõisteid katastriüksus, krunt ja kinnistu. Näiteks on seletuskirjas välja toodud, et detailplaneeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks. Vastavalt PlanS § 6 punktile 8 määratakse detailplaneeringuga krundid. Maakatastriseaduse alusel moodustatakse katastriüksused ning kinnistu on defineeritud kinnistusraamatuseaduses. Detailplaneeringu põhijoonisel on välja toodud planeeritavate kinnistute piirid. Palume joonistel kajastada kruntide piirid vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 1. Palume detailplaneeringu eelnõud eelneva osas parandada.</p> <p>Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 2 „Detailplaneeringu koostamise eesmärk“ on selgitatud, et planeeringuala hõlmab lisaks Kaupmehe katastriüksusele ka osaliselt Rapla-Varbola tee ning Sõerumäe-Alu tee L3 katastriüksuseid, samuti RaplaVarbola teest põhjapoole jääv ala kergliiklustee planeerimiseks ning autobussipeatuse uue asukoha näitamiseks. Põhijoonisele kantud planeeringuala piir ühtib Kaupmehe katastriüksuse piiriga. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Kuna detailplaneeringuga on antud ristmiku ümberehitamiseks tingimused, palume põhijoonist parandada ja määrata õige planeeringuala piir. Lisaks planeeringuala piiridele palume joonistel määrata korrektselt ka kruntide piirid.</p> <p>PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab olema igakülgset kaalutud ja põhjendatud (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07). Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus ehk üldplaneeringu muutmise vajadust peab põhjendama. Detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ ja 8.1 „Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu</p>	<p>Arvestatakse edasise planeerimise käigus.</p> <p>Kaalutakse edasise planeerimise käigus.</p> <p>Ettepanekuga arvestatakse edasise planeerimise käigus.</p>

KAUPMEHE DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

2 / 5

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		muutmise ettepanek“ on ebaselgelt välja toodud, milles seisneb üldplaneeringu muutmine (st milline on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve, milles seisneb maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning millistele teistele üldplaneeringu tingimustele detailplaneering ei vasta). Eelkõige palume välja tuua, kuidas on tagatud keskkonkakaitsete kahjude vältimine peale juhtotstarbe muutmist ja detailplaneeringu elluviimist ning milles seisneb antud juhul olukorra erandlikkus. Lisaks puuduvad kaalutlused ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on vastavalt PlanS § 142 lõikele 7 puudu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Lähtudes eeltoodust palume detailplaneeringu eelnõud täiendada.	
		Planeeringualal kehtib Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80). Palume detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule.	Kaalutakse edasise planeerimise käigus.
		Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 8.16 „Servituutide seadmise vajadus“ on välja toodud, et planeeritud kinnistule nr 1 võib osutada vajalikuks seada servituudid võrguvaldajate kasuks. Esmalt palume kinnistu asemel kasutada mõistet krunt. Lisaks märgime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 17 on detailplaneeringu ülesanne servituutide seadmise vajaduse märkimine. Palume seletuskirjas välja tuua konkreetsete servituutide seadmise vajadus.	Kaalutakse edasise planeerimise käigus.
		Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 10 „Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks“ puudub planeeritavate tegevuste järjekorrast mitmed planeeritud tegevused. Näiteks on puudu planeeritud ristmiku ehitus, veevõtukoha rajamine, drenaažitorustiku uurimistöö teostamine drenide ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks, olemasoleva drenaaži planeeritavate hoonete alt eemaldamine ning uue drenaažisüsteemi rajamine. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 5 lisatakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord hiljemalt planeeringu vastuvõtmise otsusele.	Kaalutakse edasise planeerimise käigus.
3.	Keskkonnaamet 18.04.2024 nr 6-2/24/6430-2 (kiri dokumendiregistris)	Keskkonnaamet esitas 08.01.2024 kirjaga nr 6-2/23/25084-2 DP algatamise ja KSH vajalikkuse kohta seisukoha. Juhtisime tähelepanu, et DP eskiisjoonise kohaselt on planeeritud kergliiklustee rajamine, mis läbib Alu mõisa pargi kaitseala (KLO1200297), kuid mida DP materjalides, sh KSH eelhinnangus, käsitletud ei ole ning palusime planeeringumaterjale täiendada ja korrigeerida selle alusel. Keskkonnaamet on avalikustatud DP materjalidega tutvunud ning saanud kätte ka Rapla Vallavalitsuse 01.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/6430 edastatud meeldetuletuskirja viitega avalikustatud materjalidele valla kodulehel.	Kaalutakse edasise planeerimise käigus.

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		<p>1. DP eskiisjoonisel on küll planeeringuala piiri korrigeeritud selliselt, et Alu mõisa parki läbiv kavandatav kergliiklustee on sisse arvatud, kuid endiselt ei ole kuvatud looduskaitselisi kitsendusi ja piiranguid eskiisjoonisel ega legendis. Palume täiendada.</p> <p>2. Koostatud DP seletuskirjas ei ole kõnealuse kergliiklustee rajamise kavatsuse kohta täpsemalt muud, kui punktis 8.8 kirjutatu: „Planeeritud ligi 70 m pikkune kergliiklustee ühendatakse olemasolevaga... Jalakäijate pääsuks planeeritud ärihooneni on kaks teed – üks aleviku poolt tulijatele ning teine Raplasse suunduva bussi peatuse juurest.“ Seletuskirja punktis 3 „Olemasoleva olukorra kirjeldus“, milles kirjeldatakse DP ala ulatust, pole planeeritava kergliiklustee alla jääv 20142 Alu keskuse tee L7 (66904:005:0144) katastriüksus välja toodud. Seletuskirja punktis 5 „Kehtivad piirangud ja kitsendused“ ei ole Alu mõisa pargi kaitseala ja sellest lähtuvad piirangud välja toodud. Kaitseala olemasolu ei ole mainitud ka seletuskirja punktis 8.11 „Kaitstavad objektid“. Sõltumata asjaolust, kas planeeringuala ulatub kaitsealale või mitte, järeldeb DP sisust, et sellega seoses kavandatakse tegevusi Alu mõisa pargis. Seega ei saa väita, et planeering Alu mõisa parki ei mõjuta. Palume täiendada.</p> <p>3. Vaatamata Keskkonnaameti 08.01.2024 kirjas viidatule, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, pidasime siiski oluliseks eelhinnangu sisuosa täiendamist Alu mõisa pargist läbi kulgeva kergliiklustee osas. KSH eelhinnangu kohaselt planeeringualal kaitstavad loodusobjektid puuduvad ja puudub ka mõju kaitstavatele loodusobjektidele, mis ei vasta tegelikkusele. KSH eelhinnangut ei ole Keskkonnaametile teadaolevalt täiendatud ning kergliiklustee rajamise võimalikke mõjusid ja keskkonnameetmete rakendamist vajadust ei ole hinnatud (sh Alu mõisa pargi kaitse-eesmärgile ja pargis registreeritud kaitsealustele liikidele). Palume täiendada või põhjendada.</p>	
4.	Transpordiamet 19.04.2024 nr 7.2-2/24/6758-9 (kiri dokumendiregistris)	<p>Joonisel ajakahastada riigitee nr 20141 liiklussagedused (2023. aastal 2122 sõidukit ööpäevas).</p> <p>Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad (nihutatud harudega ristmiku korral kui kohalikult teelt liitub riigiteega üle 100 sõidukit ööpäevas: peatumisnähtavus 25x150m ja liitumisnähtavus 15x230m), milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.</p> <p>Planeeringuala külgneb Maa-ameti kaardirakenduse andmetel Kaare kinnistuga (tunnus 66801:001:1938). Planeeringu eskiisjoonise järgi aga Kaaga kinnistuga (tunnus 66801:001:1544).</p> <p>Planeeringu eskiisiga on kavandatud ka Alu aleviku poolne bussipeatus uude asukohta ehk bussipeatused hakkavad asuma kohakuti. Selline</p>	<p>Kaalutakse edasise planeerimise käigus.</p> <p>Kaalutakse edasise planeerimise käigus.</p> <p>Kaalutakse edasise planeerimise käigus.</p> <p>Kaalutakse edasise planeerimise käigus.</p>

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		lahendus ei ole bussipeatuste kavandamisel eelistatud, kuid nõustume sellise lahendusega, kui mõlemad bussipeatused sh seisva bussi asukoht, kavandatakse väljapoole peatumisnähtavust (5x95 m) ning bussipeatused kavandatakse suletud taskuna.	
5.	eraisik 29.04.2024 e-kiri	<p>Kuna ma sain antud teatest aru, et 30 aprill toimuval koosolekul arvamuste avaldamist ei toimu (või vähemalt neid ei oodata), vaid toimub ainult eelnevalt edastatud (väljapaneku perioodil) punktide arutelu, edastan oma mõtted. Ja kuna ma ei leidnud teatest ka ühtegi viidet, kuhu ettepanekuid/tähelepanekuid oodatakse, siis edastan need teile. Suureks probleemkohaks näen antud planeeringu juures jalakäijate juurdepääsu kavandatud ehitisele. Eskiisilt paistab, et kavandatakse ainult ülekäigurada. Ilma ühegi fooritagi.</p> <p>Maanteeamet pakkus soovitusena ringristmiku ehitust, aga eskiisilt lähtub, et kahjuks seda varianti ei plaanita. Tee otsa nihutamine tundub eskiisilt olevat ülimalt minimaalne. Aga ka on raske näha, kuidas see jalakäiate ohutust peaks tagama? Ringristmik "tõmbaks" liikluse kiirust ilmselt realselt ka allapoole.</p> <p>Eeldaks, et poepinna rajaja ootab, et kohalik Alu rahvas hakkab ka seda poodi külastama. Oleks ülimalt loogiline, et kohalik inimene teeb seda jalgsi. Kuidas peaks 90 km/h alal teeületus selliselt ohutu jalakäia jaoks olema? Eriti laste ja vanurite jaoks.</p> <p>Kui siia järgi tuleb ettepanek, et antud lõigul alandatakse kiirust, siis millega tagatakse, et autojuhid seda ka realselt teevad? Tänapäevane liikluskultuur on ju kahjuks vägagi kiiruspiiranguid eirav. Seda kinnitavad ka maanteeameti poolt teostatud kiirusmõõtmiste põhjal.</p>	Kaalutakse edasise planeerimise käigus.
Põhilahenduse kooskõlastamise etapi koostöö			
6.	Maa-amet 17.12.2024 nr 6-3/22/5513-7 (kiri dokumendiregistris)	Maa-amet nõustub Kaupmehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (Valtu Projekt OÜ töö nr 22-01) lahendusega.	Võetakse teadmiseks
7.	Põllumajandus- ja Toiduamet 19.12.2024 nr 6.2-6/9366-1 (kiri dokumendiregistris)	<p>PTA kooskõlastab Kaupmehe detailplaneeringu järgmistel tingimustel:</p> <p>1. Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega (maaparandusseadus § 47 lg 11). Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist.</p> <p>2. Projekteerimisel maaparandussüsteemi maa-alale tuleb arvestada, et PTA andmed maaparandussüsteemi rajatiste asukoha kohta on</p>	Arvestatakse

KAUPMEHE DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

5 / 5

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		ligikaudsed. Enne drenaažkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd drenide ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks.	
8.	Päästeamet 13.01.2025 nr 7.2-3.4/1181-4 (kiri dokumendiregistris)	Päästeamet kooskõlastab PlanS 133 lg 1 alusel Valtu Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 22-01 Rapla maakond, Rapla vald, Kalevi küla, Kaupmehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu tuleohutusosa.	Võetakse teadmiseks.
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			

Ettepanekuid refereeris vallaarhitekt 13.01.2025