

KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

1 / 3

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
Detailplaneeringu eelnõule (eskiisile) ja avaliku väljapaneku jooksul 14.03. - 15.04.2024 esitatud ettepanekud			
1.	<p>aktsiaselts Rapla Vesi 28.02.2024 e-kiri (kiri dokumendiregistris)</p>	<p>Detailplaneeringu eskiis ei sisalda vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendusi. Detailplaneeringu põhilahendus peaks sisaldama vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendusi ja nende planeerimiseks ja projekteerimiseks küsida tehnilised tingimused AS-lt Matsalu Veevõrk, juhul, kui seda ei ole tehtud. Kastani tn 4 ja Kastani tn 2 kinnistul puuduvad liitumispunktid (hetkel olemas liitumispunkt Viljandi mnt 10 kinnistul) ja välja tuleb vahetada Viljandi mnt 10 ja Kastani 2,4 kinnistuid toitev veetoru, mis hetkel PE De 32 mm ja ei ole piisav veevarustuse tagamiseks väljatoodud kinnistutel.</p>	<p>Arvestatakse edasise planeerimise käigus.</p>
2.	<p>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 10.04.2024 nr 14-3/1103-1 (kiri dokumendiregistris)</p>	<p>Detailplaneeringu seletuskirjas on fikseeritud, et tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, kuid üldplaneeringu muutmise vajadust ei ole põhjendatud. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Rõhutame, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3- 1-12-07). Palume seletuskirja täiendada ning üldplaneeringu muutmise vajadust igakülgset põhjendada.</p> <p>Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt kuulub detailplaneeringu koosseisu sel juhul üldplaneeringu teksti või 2 (2) jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Palume detailplaneeringut täiendada – lisada üldplaneeringu joonise vastava osa muudatuste ettepanek (pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarve muudetakse ärimaaks). Muuhulgas palume ära parandada detailplaneeringus toodud viite üldplaneeringule. PlanS § 75 lõike 1 punkt 18 kohaselt on üldplaneeringu üks ülesannetest maakasutuse juhtotstarbe määramine. Ka Rapla valla üldplaneeringus on määratud maakasutuse juhtotstarbed mitte maakasutuse sihtotstarbed. PlanS § 126 lõike 1 punkt 3 ning § 126 lõike 4 punkt 1 kohaselt tuleb detailplaneeringuga määrata krundi kasutamise sihtotstarve. Palume detailplaneeringu koostamisel kasutada PlanS-is toodud mõisteid.</p> <p>PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Saadetud materjalidele ning vallavalitsuse veebilehel detailplaneeringu materjalidele illustratsiooni lisatud ei ole. Palume</p>	

KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

2 / 3

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		<p>seaduses nõutud illustratsioon lisada planeeringumaterjalidele hiljemalt avalikuks väljapanekuks.</p> <p>Detailplaneeringu lähteseisukohtade (leitav vallavalitsuse veebilehel) kohaselt tehakse planeeringu koostamisel koostööd Keskkonnaameti, Transpordiameti ja Päästeametiga. Kaasatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, naaberkinnisasjade omanikud ning puudutatud võrguvaldajad. Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest, arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatut ja PlanS § 142 lõiget 4, ei määra Regionaal- ja Põllumajandusministeerium täiendavaid koostöötegijaid lisaks eelpoolnimetatutele valitsusasutustele. Palume detailplaneeringu koostamisel veenduda, et kaasatud oleks kõik isikud, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada. Palume detailplaneeringu menetlusse kaasata naaberkinnisasjade omanikud, sh üle Viljandi mnt asuvate kinnisasjade omanikud.</p>	
3.	<p>Keskkonnaamet 11.04.2024 nr 6-2/24/7599 (kiri dokumendiregistris)</p>	<p>DP lahendust on kokkuvõttes muudetud selliselt, et planeeritud kergliiklustee on liigutatud edela poole (Kastani tn 4 kinnistul) ja ei kattu enam Purila tee 1b puurkaevu sanitaarkaitsealaga. Märgime, et kuna sanitaarkaitseala piir on siiski lähedal, tuleb uue kergliiklustee rajamisel kindlasti eskiisil märgitud paiknemisest kinni pidada. Ülevaatlikkuse huvides soovitame ka DP eskiisile märkida sanitaarkaitseala piirjoon.</p>	
4.	<p>Transpordiamet 11.04.2024 nr 7.2-2/24/7647-5 (kiri dokumendiregistris)</p>	<p>Palume planeeringu joonistele kanda riigitee kaitsevööndi piir (10 m).</p> <p>Detailplaneeringu eskiislahendusele on kantud teede eelprojekti täpsusega info (sh äärekivide asukohad ja kõrgused). Planeeringu joonisele kanda teede planeeritav lahendus detailplaneeringu täpsusastmes.</p> <p>Riigitee km 39,493 ületuskoht märkida planeeringuga likvideeritavaks.</p> <p>Joonisele kanda nähtavuskolmnurk 10x100 m (linnatänavate standard tabel 7.2).</p> <p>Märkida tee kaitsevööndisse planeeritud objektide kaugused riigitee kätte servast.</p> <p>Eskiisjoonisel ei ole tuvastatav projekteeritud hoonestusala asukoht.</p>	
5.	<p>Hagudi külanõu 15.04.2024 e-kiri (kiri dokumendiregistris)</p>	<p>Vihmavee immutamise parkimisala murukividega kaetud alal, parkla varjestamine kõrghaljastusega ja parkimispindadel soojaosa tekke leevendusmeetmete rakendamine ei kajastu põhijoonisel ega ole määratletud meetmete ulatust.</p> <p>Ei selgu, kas sademevee tipu leevendamiseks krundile rajatud liigveereservuaari kohal on haljastus.</p>	

KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

3 / 3

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		Ettepanek määratleda detailplaneeringus suurima ehitusaluse pinna ehk kinnistu täiesehituse protsendi ja haljastuseks arvestatud alade osakaal, et tagada jätkusuutlik kasutus.	
		Ettepanek teha insolatsiooni arvestus.	
		Seletuskirjas on eksitav lõik elamumaa sihtotstarbega kruntide kavandamise kohta.	
		Keskkonnamõju eelhindang ja detailplaneeringu seletuskiri ei käsitle piisava selgusega transpordilahendusi. Oluline on arvestada jalakäijate ohutusega.	
		Kogukond ei nõustu bussipeatuse nihutamiselega Kastani tn 4 poole.	
		Kogukond teeb Transpordiametile ettepaneku kohtuda ohutu lahenduse leidmiseks.	
6.	Viljandi mnt 10 maaüksuse omanik 15.04.2024 e-kiri (kiri dokumendiregistris)	Näha ette servituudi vajadusega ala Viljandi mnt 10 maaüksusele juurdepääsuks. Viljandi mnt 10 maaüksusele puudub mõistlik alternatiivne juurdepääs ning tegemist on ajalooliselt väljakujunenud juurdepääsuteega.	
		Kaaluda võimalust mitte nõuda maakeldri lammutamist Viljandi mnt 10 maaüksusel; maakelder ulatub osaliselt Rapla Tarbijate Ühistule kuuluvale maale.	
		Arvestada naabri huvidega piirdeaia ja kõrghaljastuse kavandamisel.	
Põhilahenduse koostööstamise etapi koostöö			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			

Ettepanekuid refereeris vallaarhitekt 16.04.2024