

28. oktoober 2024

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**ALUSED:**[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**DETAILPLANEERING:****[Keskkooli tn 4 detailplaneering](#)** ([planeeringute andmekogu](#) ID 30103347)**DETAILPLANEERINGUGA HÕLMATUD MAAÜKSUS:**

aadress	katastritunnus	pindala (m ²)	sihtotstarve
Keskkooli tn 4, Rapla linn	66701:003:0021	2595	100% tootmismaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse vahetult piirnev munitsipaalomandis transpordimaa katastriüksus 6692017 Keskkooli tänav L1 (katastritunnus 66901:001:0137) ja planeeringuala teenindava taristu rajamiseks vajalikus ulatuses lähiala. 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 u 0,3 ha.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on ärimaja ehitusõiguse sätestamine Keskkooli tn 4 maaüksusele.

Detailplaneeringuga võib planeeringualale anda ka sobivaid kõrvalfunktsioone.

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.

Planeeringulahendus koostada üldises kooskõlas [Rapla valla kehtiva üldplaneeringuga](#) ja [Rapla valla koostatava üldplaneeringuga](#). Lubatud on kavandada kehtiva üldplaneeringuga vastuolus sihtotstarbeid, näiteks ÄK (kaubands-, tootlustus- ja teenindushoone maa), AM (majutushoone maa), AB (kontori- ja büroohoone maa), EK (korterelamu maa).

Olulisemad kohalduvad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- tagada sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda, arvestades läheduses paiknevaid haridusasutusi ja spordihooneid ning rekreatsiooniala rajatisi;
- elamute naabrusse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid;

- parkimine lahendada planeeringuala kinnistul, nähes ette vajalik hulk parkimiskohti;
- hinnata planeeringualal olevat kõrghaljastust ning kavandada kõrghaljastuse väärtuslikuma osa säilitamine ja näha ette kujundatud haljastuse rajamine;
- arvestada kõnnitee rajamise võimalusega Keskkooli tänava äärde;
- näha ette tingimused olemasolevate ehitiste lammutamiseks ja võimaliku jääkreostuse likvideerimiseks.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitistele määratavaid tingimusi hoonestusalas ja väljaspool seda.

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED

[Rapla valla üldplaneeringu](#) kohaselt on maakasutuse juhtotstarve piirkonnas tootmismaa, mis on määratud maaüksusel varem paiknenud katlamajast tulenevalt. Kaugküttevareustus on piirkonnas ümber ehitatud ning katlamaja ei tööta enam ammu.

Maaüksusele mõistliku kasutusviisi kavandamiseks on otstarbekas kavandada pigem äri- või elamisfunktsioone. Detailplaneeringu algatamisettepanek sisaldab 100% ärilise funktsiooni kavandamist, millega tehakse üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmissetpanek.

Üldplaneeringuga on kavandatud olemasoleva linnakeskkonna tihendamine kui valglinnastumisega võrreldes jätkusuutlikum alternatiiv. Amortiseerunud ja linnakeskkonda risustav tootmishoone kooli, spordihoonete, spordirajatiste ja elamute naabruses pole põlistamisele kuuluv olukord ja seega on muude funktsioonide kavandamine paremas kooskõlas üldplaneeringu eesmärkidega kui mittemidagitegemine.

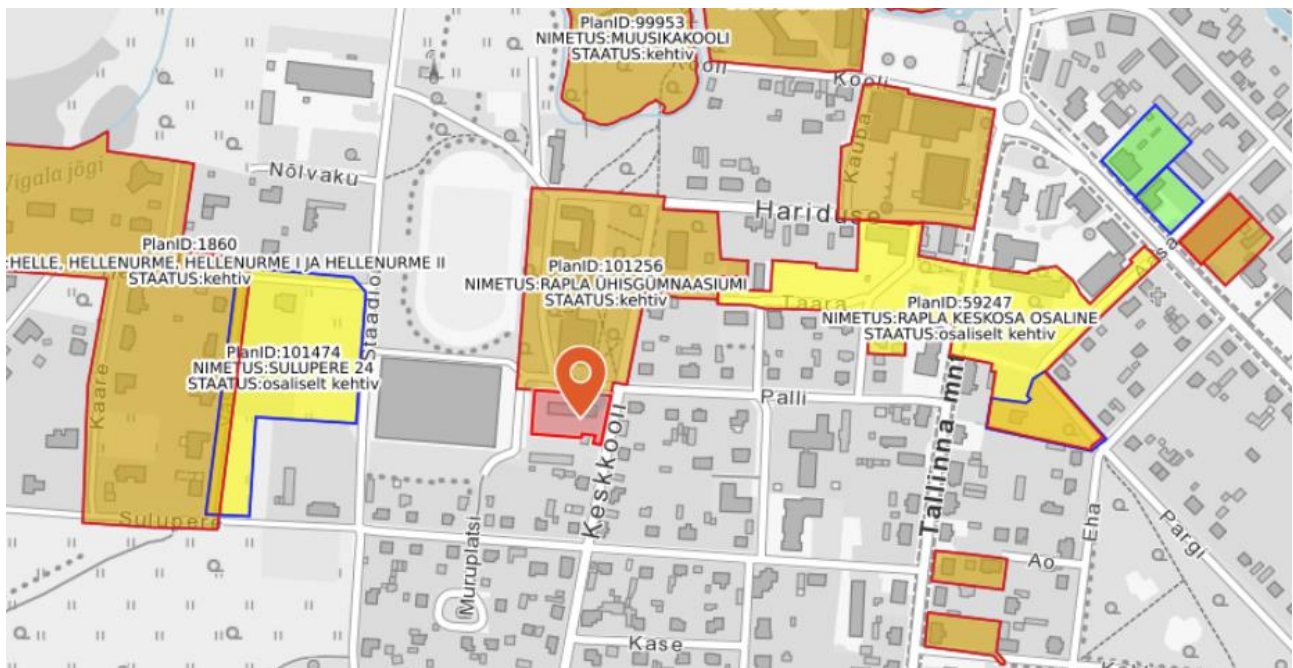
Tootmistegevuse kavandamine elamute ja haridusasutuste vahetus naabruses Rapla linna keskosas on ruumiliselt halvemini põhjendatav kui ärifunktsioonid. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt võiks ärimaa arendamine toimuda ka läbi tootmismaale ärimaa kõrvalfunktsiooni andmise kaudu. Koostatava üldplaneeringu eskiisi kohaselt on piirkonna juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa, milline juhtotstarve võimaldab lisaks elamisfunktsioonile kavandada ka muud maakasutust, sh kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid, büroohooneid ja muid keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

VARASEMAD DETAILPLANEERINGUD

Keskkooli tn 4 maaüksust hõlmavat detailplaneeringut koostatud ei ole.

Piirkonnas kehtivate ja koostatavate detailplaneeringute ülevaade on [Maa-ameti planeeringute kaardil](#), [planeeringute andmekogus](#) ja [valla veebilehel](#).

Planeeringualast vahetult põhja poole jäävale alale kehtestati Rapla Vallavolikogu 25. märtsi 2004 määrusega nr 11 [Rapla Ühisgümnaasiumi detailplaneering](#).



Maa-ameti planeeringute kaardi väljavõte

OLULISEMAD EHTUSPROJEKTID

Rapla staadioni piirkonnas spordirajatiste ja avaliku ruumi arendamiseks koostati 2022. aastal [staadioni ja kooli ümbruse põhiprojekt](#), mille elluviimise jätkuvalt kavandatakse, kuigi etapiviisiliselt ja võib-olla vähendatud mahus.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHTISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja planeeringust huvitatud isiku ja planeerijaga lepingu. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga PlanS § 131 nimetatud tingimustel

KOOSTÖÖTEGIJAD JA KAASATAVAD:

Koostöötegijad: Keskkonnaamet, Päästeamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Kaasatavad maaomanikud: Keskkooli tn 2, 2a, 4, 6a, 6, 8, 9, 11, Lasteaia tn 10, Pallin tn 7, 9, 16, Sulupere tn 8, 10, 14, 16

Kaasatavad asutused: aktsiaselts Rapla Vesi, AS Utilitas Eesti, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS,

KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhendada [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 vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada [planeeringute andmekogusse](#) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha [planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll](#).

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

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jäetud tinglik aeg, mida tuleb vajadusel muuta. Tegelik ajakava sõltub planeeringuga seotud küsimuste laabumisest, koostööst ja kooskõlastustest, istungite tegelikest toimumiskuupäevadest ja muudest asjaoludest. Eeldatakse, et detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
17.10.2024	algatamisettepaneku esitamine
	algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
28.11.2024	algatamine ja eskiisi avalikustamine volikogus
04.12.2024	algatamise ja eskiisi avaliku väljapaneku teade „Raplamaa Sõnumites“
19.12.2024 ... 20.01.2025	detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek
21.01.2025 algusega 16.00	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
...märts 2025...	planeeringu koostamine ja kooskõlastamine
	(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkoostõustamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
24.04.2025	vastuvõtmine volikogus
30.04.2025	teade „Raplamaa Sõnumites“
16.05.2025 ... 16.06.2025	detailplaneeringu avalik väljapanek
	(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
	planeeringu esitamine ministriumile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3)
	(kui heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
	planeeringu elluviimise halduslepingu sõlmimine
25.09.2025	kehtestamine volikogus
01.10.2025	kehtestamise teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

NB! Istungite toimumis- ja lehenumbrite ilmutiskuupäevad on oletuslikud.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360