

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
<b>Detailplaneeringu eelnõule (eskiisile) ja avaliku väljapaneku jooksul 14.03. - 15.04.2024 esitatud ettepanekud</b>			
1	aktsiaselts Rapla Vesi 28.02.2024 e-kiri ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	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-It 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.	Arvestatakse edasise planeerimise käigus.
2	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 10.04.2024 nr 14-3/1103-1 ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	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 kaalutlusruum (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3- 1-12-07). Palume seletuskirja täiendada ning üldplaneeringu muutmise vajadust igakülgset põhjendada.	Arvestatakse vajadusega lisada täiendavad põhjendused edasiste dokumentide ja haldusaktide vormistamisel.
		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.	Lisatakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.
		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	Lisatakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		seaduses nõutud illustratsioon lisada planeeringumaterjalidele hiljemalt avalikuks väljapanekuks.	
		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.	Arvestatakse planeeringu põhilahenduse koostöö korraldamisel.
3	<b>Keskkonnaamet</b> 11.04.2024 nr 6-2/24/7599 ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	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.	Arvestatakse.
4	<b>Transpordiamet</b> 11.04.2024 nr 7.2-2/24/7647-5 ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Palume planeeringu joonistele kanda riigitee kaitsevööndi piir (10 m). Detailplaneeringu eskiislahendusele on kantud teede eelprojekti täpsusega info (sh äärekivide asukohad ja kõrgused). Planeeringu joonisele kanda teede planeeritav lahendus detailplaneeringu täpsusastmes. Riigitee km 39,493 ületuskoht märkida planeeringuga likvideeritavaks. Joonisele kanda nähtavuskolmnurk 10x100 m (linnatänavate standard tabel 7.2). Märkida tee kaitsevööndisse planeeritud objektide kaugused riigitee kätte servast. Eskiisjoonisel ei ole tuvastatav projekteeritud hoonestusala asukoht.	Arvestatakse. Arvestatakse. Kuivõrd kogukond on ületuskohtade vähendamise vastu, tuleks kohtuda ja asja arutada, millised võimalused oleksid Hagudi alevikku pasliku liikluslahenduse saavutamiseks. Arvestatakse. Arvestatakse. Hoonestusala määratakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
5	<b>Hagudi külvavnem</b> 15.04.2024 e-kiri <a href="#">(kiri dokumendiregistris)</a>	Vihmavee immutamise parkimisala murukividega kaetud alal, parkla varjestamine kõrghaljastusega ja parkimispindadel soojaosa tekke leevendusmeetmete rakendamine ei kajastu põhijoonisel ega ole määratud meetmete ulatust.	Lisatakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.
		Ei selgu, kas sademevee tipu leevendamiseks krundile rajatud liigveereservuaari kohal on haljastus.	Lisatakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.
		Ettepanek määratleda detailplaneeringus suurima ehitusaluse pinna ehk kinnistu täiesehituse protsendi ja haljastuseks arvestatud alade osakaal, et tagada jätkusuutlik kasutus.	Lisatakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.
		Ettepanek teha insolatsiooni arvestus.	Kaalutakse põhilahenduse koostamisel.
		Seletuskirjas on eksitav lõik elamumaa sihtotstarbega kruntide kavandamise kohta.	Korrigeeritakse.
		Keskkonnamõju eelhindang ja detailplaneeringu seletuskiri ei käsitle piisava selgusega transpordilahendusi. Oluline on arvestada jalakäijate ohutusega.	Lisatakse detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel.
		Kogukond ei nõustu bussipeatuse nihutamisega Kastani tn 4 poole.	Bussipeatuse nihutamist ei kavandata.
		Kogukond teeb Transpordiametile ettepaneku kohtuda ohutu lahenduse leidmiseks.	Kaalutakse põhilahenduse koostamisel.
6	<b>Viljandi mnt 10 maaüksuse omanik</b> 15.04.2024 e-kiri <a href="#">(kiri dokumendiregistris)</a>	Näha ette servituudi vajadusega ala Viljandi mnt 10 maaüksusele juurdepääsuks. Viljandi mnt 10 maaüksusele puudub mõistlik alternatiivne juurdepääs ning tegemist on ajalooliselt väljakujunenud juurdepääsuteega.	Arvestatakse.
		Kaaluda võimalust mitte nõuda maakeldri lammutamist Viljandi mnt 10 maaüksusel; maakelder ulatub osaliselt Rapla Tarbijate Ühistule kuuluvale maale.	Kaalutakse põhilahenduse koostamisel.
		Arvestada naabri huvidega piirdeaia ja kõrghaljastuse kavandamisel.	Kaalutakse põhilahenduse koostamisel.

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
<b>Põhilahenduse koostõlastamise etapi koostöö</b>			
7	<p>Keskkonnaamet 06.09.2024 nr 6-2/24/7599-4 (<a href="#">kiri dokumendiregistris</a>)</p>	<p>Keskkonnaamet esitas oma 11.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/7599 seisukoha avalikustatud DP eskiisile, milles juhtis veelkord tähelepanu Purila tee 1b kinnistul2 asuva puurkaevu (PRK0008230) sanitaarkaitseala (50 m) võimaliku ulatumisega planeeringualale kavandatavatele objektidele. Nüüdseks on DP põhijoonisele kantud ka sanitaarkaitseala paiknemine planeeringualal. DP lahendust muudeti nii, et paralleelselt 15 Tallinn-Rapla-Türi tee3 (Viljandi maantee) kõrvale planeeritav kergliiklustee nihutati edela suunas, mille tulemusel ei toimu kattumist sanitaarkaitsealaga.</p> <p>Siiski nähtub põhijooniselt, et sama kergliiklustee üks osa, mis on planeeritud üle Viljandi maantee, jääb sanitaarkaitseala sisse.</p> <p>Kuna puurkaevul PRK0008230 on kehtiv veeluba L.VV/332973 (veevõtt 40 m3/ööpäevas), ei ole võimalik sanitaarkaitseala ulatust vähendada. Veeseaduse § 151 lg 2 kohaselt ei ole kergliiklustee rajamine sanitaarkaitsealal lubatud. Eelnevast lähtuvalt tuleb kavandatava kergliiklustee paigutusel arvestada, et selle kõik osad jääksid sanitaarkaitsealast väljapoole (näiteks ühendada paralleelselt Viljandi maanteega rajatav kergliiklustee osa kagu pool maanteed ületava olemasoleva kergliiklusteega).</p>	Arvestatakse.
8	<p>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 13.09.2024 nr 14-3/1103-4 e-kiri (<a href="#">kiri dokumendiregistris</a>)</p>	<p>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas detailplaneeringu lahenduse kohta arvamuse 10.04.2024 kirjaga nr 1.4-3/1103-1. Kirjas esitatud märkustega on arvestatud ning ministeeriumil täiendavad märkused puuduvad.</p>	Arvestatud.

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
9	Hagudi külavanem 17.09.2024 e-kiri ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	<p>Käesolev Kastani 4 detailplaneeringuga tehase ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kui selleks on olemas oluline põhjus, mis arvestab ka avalikkuse arvamusega.</p> <p><i>„Olemasolev kauplus Hagudi alevikus on amortiseerunud ja pinnalt ebapiisav ning seda pole oma praeguses asukohas võimalik laiendada.”</i></p> <p>Hagudi kogukond mõistab COOP vajadust. Praegune kaupluse asukoht on logistiliselt hea ja riigimaantee T15 suhtes on ligipääs nii jalakäijatele kui sõidukitega liiklejatele turvalisel lahendatud. Naaberkinnistule laiendusvõimaluse puudumise tõttu on mõisteta uue kauplusehoone ehitamiseks uue asukoha valik. Kogukonna jaoks on COOP kaupluse areng oluline ja kogukond on nõus Kastani 4 kinnistu sihtotstarbe muutmise vastavalt selleks juhaks ärimaaks 100% ja kehtivas Rapla valla üldplaneeringus maaksutuse juhtotstarve: <i>Kastani tn 4 krundi piires asuv ala kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa (B) juhtotstarbega alaks.</i></p> <p><i>Kogukond ei ole nõus, et käesoleva detailplaneeringu menetluse käigus on esitatud alles planeeritav muudatus perspektiivsena. Koostatavas, uues Rapla valla üldplaneeringus on Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde, <b>mõlemale poole teed</b>, reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa juhtotstarve. Elanikele ei ole sellekohast otseteavitust veel tehtud ja neid teavitatud muudatusega kaanevatest mõjudest.</i></p> <p><i>Kõigi käesoleva menetlusega kaasnevate muudatuste juures on kindlasti vajalik, et tagatakse elanikele müra normtasemete järgne elukvaliteet. Kauplusehoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.</i></p>	<p>Arvestatakse. Tekstiosa sõnastust täpsustatakse.</p> <p>Arvestatakse.</p>

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		<p><i>Käesolev seletuskiri ei ole piisavalt selgitav planeeringuala eskiisil kujutatule lisaks. Kuna planeeringualaga on esitatud osaline liiklusskeemi muutus, kuid joonis ei hõlma liiklusalatervikuna siis on vajalik täpsem selgitus.</i></p> <p><i>Joonisel on legendis toodud rohkem materjalide kirjaldusi kui eskiis neid esile toob. Sama värviga on tähistatud betoon ja murukivi kuid kumbagi ei ole eskiisil. Sõidutee ja parkla kattematerjali kohta puudub teave ja sellega seoses ei ole arusaadav, milline mõju on kinnistu täisehitusprotsendil sademete vastuvõtul ja juhtimisel. Sadevee ärajuhtimisel on oluline osa arvestades piirkonna eripäraga. Esikiis ja seletuskiri vajavad selgemat väljendust. Kogukonnale ei ole see täiesti arusaadav.</i></p>	<p>Arvestatakse.</p> <p>Arvestatakse.</p>
10	<p><b>Viljandi mnt 10 maaüksuse omanik</b></p> <p>e-kiri (<a href="#">kiri dokumendiregistris</a>)</p>	<p>Palume et säilitataks maakelder mis on majaanikele elulise tähtsusega. Maakelder on oluline osa igapäeva elus. Maja ostes ei teadnud omanik et pool keldrist on tegelikult kellegi teise maal . Omanik on keldri korda teinud ning kasutab seda igapäevaselt. Kas oleks mingisugune variant teha näiteks sisseväljasõit mitte otse mööda krundi piiri vaid väikse nihkega. Lisan pildi.</p> <p>Poodi sissesõit ning kogu kauba maha - ja pealelaadmine toimub viljandi mnt 10 poolt, seoses sellega tekib tavapärasest rohkem müra - st et kaubikud teevad müra kui nad kaupa toovad, maha ja peale laadimisega tegelevad või taarat ära viivad, samuti käivad ka prügiatod tihedalt.</p> <p>Meie soov et kinnistu omanik paigladaks viljandi mnt 10 ja kastani 4 vahelisele piirile piisavalt kõrge tara või aia mis ei paista läbi , taksitaks liiklusrüüra ning naaberkinnistul säiliks privaatsus. Hetkel on näha et sinna tuleb haljastus. Haljastus ei takista piisavalt müra ega säilita privaatsust.</p>	<p>Sissesõidutee nihutamiseks puudub vajadus, sest tee planeeritavas asukohas juba arvestab keldriga ja ei sega keldri olemasolu. Juhime tähelepanu, et kahel katastriüksusel asuvat maakeldrit ei ole Ehitisregistris arvel.</p> <p>Informeerime, et prügiauto ei käi iga päev. Kauba laadimiseks käib 2-3 autot päevas.</p> <p>Aia rajamisega arvestatakse.</p>

# KASTANI TN 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		<p>Samuti tekitab küsimusi et kas planeeritava hoone kõrgus 14m elurajaoonis ei ole liiga kõrge ? Arvestades et isegi kui antud hoone ehitatakse 14meetri kõrguseks siis kas viljandi mnt 10 maja jääb varju ? Mille järgi on pandud paika kõrgus on 14.meetrit ?</p> <p>Sissesõidu teed valgustades palume et valgustid paigaldadaks pigem viljandi mnt 10 poole et vältida viljandi mnt 10 krundi valgustamist ning valgusreostust. Samuti palume lahendada valgustus võimalikult lühikeste mastidega. Võimalusel kasutada valgustitel tahavalgustuse kaitset ning valgustugevuse andureid et mitte kõrvalkrundi inimesi häirida.</p> <p>Kuna krunt on üsna madalal siis vihmajuu korral tuleb mäest alla vihmavesi. Kuidas on lahendatud vihmavee äravool krundi loode nurgas , seal kus on suurte autode ümberkeeramine ?</p>	<p>Hoone kõrgus Viljandi mnt poolt on 2 täiskorrust ehk umbes 7m maa-pinnast. Nõlva all lisandub keldri-korrus, ca 3m. See teeb nõlva all kokku ca 10m. Lisaks on arvestatud vent korstnate, soojusseadmete, päikesepaneelide, reklaami jms tarbeks 2m kuni 4m. See on antud varuga, sest seadmete täpne kõrgus selgub projekteerimise staadiumis.</p> <p>Arvestatakse.</p> <p>Mäest alla tulvava liigvee kogumiseks on planeeritud maaalune reservuaar. Reservuaari kohale kõrg-haljastust ei planeerita.</p>
11			

Ettepanekuid refereeris vallaarhitekt 16.04.2024 ja arhitekt 21.10.2024