

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

Alus: Kinguvälja kinnistuomaniku Farm Construction Products OÜ juhatuse liikme John Joseph Rodgersi taotlus Rapla Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks
Det. Planeeringulahenduse ettepaneku skeem (eskiis)
Kinguvälja kinnistu omandiõigust toetavad dokumendid
Rapla Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamise kohta 19.12. 2013 nr. 65
Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011
Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
Rapla Valla ehitismäärus

Kellele: Farm Construction Products OÜ / John Joseph Rogers
Riia tn 24D,
50010 Tartu
Tartumaa

Objekt: Rapla vald,
Kalevi küla
Kinguvälja kinnistu (kataster: 66904:001:1013, registriora: 2596437/25964, pindala: 8.90 ha, 100% maatulundusmaa)
Detailplaneeringu ala: 12.65 ha

Planeeringu eesmärk:

Vastavalt kehtestatud (keh: 01.03.2011) Rapla valla üldplaneeringule asub Kinguvälja kinnistu nn "Alu-Rapla-Valtu" tiheasustusalas. Üldplaneeringujärgne Kinguvälja kinnistu maakasutuslik sihtotstarve on 100% ärimaa. Käesoleva detailplaneeringu põhiliseks eesmärgiks on eelpoolnimetatud tiheasustusalas paikneva kinnistu tükeldamine ning vastavalt sellele kruntide maakasutusliku sihtotstarbe täpsustamine, neile ehitusõiguse andmine, arhitektuurehituslike tingimuste määramine. Teedevõrgu ning kinnistu jagamisega seoses olevate juurdepääsude teede ja tänavatevõrgu kujundamine, liikluskorralduse lahendamise, ja juurdepääsuteede lahendamine; normidekohase parkimise ja liikluse organiseerimine; tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning vajalike haljastuslike, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine. Detailplaneering on Rapla valla üldplaneeringut järgiv.

1. Olemasolev olukord:

- Ca 12.65 ha suurune Kinguvälja kinnistu detailplaneeringuala asub Rapla üldplaneeringuga määratud "Alu-Rapla-Valtu" tiheasustusalas, Rapla linna läänepiiril.
- Kinguvälja kinnistu paikneb endisel põllumaal / praegu heinamaa.
- Kinnistud on suhteliselt tasase reljeefiga (suhteline kõrgus merepinnast h = 58.0 m), kerge langusega kagusuunas.
- Kinguvälja kinnistu piirinaabriteks põhja-kirdesuunas Kraavikalda kinnistu (66904:001:0273), kagust - piirneb kinnistu Rapla ümbersõiduteega (20125), loodest - Kingumasti kinnistuga (66904:001:1460), edelast – Kaagamäe kinnistuga (66904:001:0066).
- Detailplaneeringu alasse jääb Kraavikalda kinnistu kõrval kulgev Alu tee jalgteede osa.
- Alu jalgteede ja Kinguvälja kinnistu kirde-edelasuunalise piiri kõrval asub Eesti Lairiba sihtasutusele kuuluv valguskaabel ELA 036
- Juurdepääs kinnistule on 20125 Rapla ümbersõiduteelt ning üle Kraavikalda kinnistu 20141 Rapla-Varbola teelt.
- Kaavikalda ja Kinguvälja kinnistu piiril kulgeb (loode-kagusuunas) kuni 10 km² valgala veevõrgu (Sikeldi-Alu1) maaparanduslik eelvoolukraav
- Kinguvälja kinnistu paikneb Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi alal
- Läbi Kinguvälja kinnistu kulgevad elektriõhuliinid : 35-11kV L-3560:RAP ja 1-20 kV

2. Detailplaneeringuga määratakse:

- Maakasutuse sihtotstarve, kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (esitada maakasutuse sihtotstarvete bilanss detailplaneeringu ja katastri järgi).
- Hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulised arhitektuurinõuded (viimistlusmaterjalid, hoonestusviis ja stiil, hoone põhimahu katuseharja suunad, katuse kaldenurgad jne) samasuguse põhjalikkusega nagu ehitusprojektile väljastatavatel projekteerimistingimustes. Nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad,
- Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääs ja parkimise põhimõtted.
- Arvestada Rapla valla üldplaneeringus esitatud nõudega – kus ühiskondlikult kasutatavaks haljasalaks peab kavandama ca. 10 % tööstuseks kavandatavast maaalast, millest 50% näha ette kõrghaljastus. Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus.
- Vertikaalplaneeringuga anda sadevee- ja liigvee ärajuhtimise lahendus.
- Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- Servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus ja rakendamine planeeritaval maa-alal.
- Varbola maantee ääres kulgevad vee ja kanalisatsioonitrassid. Ehitusluba on väljastatud ka samas kulgevale gaasitrassile. Erinevate tehnovõrkudega liitumiseks küsida liitumistingimused tehnovõrkude omanikelt.
- Näidata tuletõrje veevõtukohad.
- Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

3. Käesoleva detailplaneeringu eritingimused:

- Kinguvälja detailplaneeringuga määratakse äri ja tootmismaadele juurdepääs 20141 Rapla-**Varbola teelt loa ja servituutide olemasolul läbi Kraavikalda kinnistu!?** Kooskõlastatult Maanteeametiga on võimalik Rapla ümbersõiduteelt näha ette detailplaneeringulahendusele sobivad mahasõidud - praegune väljaehitatud mahasõit on ette nähtud eelkõige maataulundusmaa teenindamiseks. (Detailplaneeringuga näidata vajalikud teeservituudid).
- Detailplaneeringu menetlemise jätkamisel on soovitatav teada arendamisele kuuluvate kinnistute täpsemad rakendused (bensiinijaam, laod, tööstus jmt)
- Detailplaneeringu menetlemise jätkamiseks töötada välja planeeringueskiis, mis avalikustatakse ja mille üle korraldatakse avalik arutelu. Detailplaneerimise algatamisel esitatud planeeringuettepanekut ei käsitleta eskiisina.
- Parkimine korraldada omal krundil, kui kavandatakse tupikteid - tuleb tupikteele kavandada ettenähtud ümberpööramisala Päästeameti autodele.
- Planeerimisel järgida Rapla valla üldplaneeringuga seatud tingimusi.
- **Rajatavate hoonete arhitektuurehituslikku osa käsitleda põhjalikult seletuskirjas.** Seletuskirja lisada märkus, et ehitusloa menetlemiseks esitatavad projektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.
- Lahendada haljastus ja heakorrasutus ning sadevete immutus omal krundil ning keskkonda reostavate sadevete kanaliseerimiseks näha ette pugastusseadmed (kajastada teemat seletuskirjas)
- Olemasolev maaparanduslik kuivendussüsteem lõigatakse katki. Detailplaneeringus näha ette olemasolevate kuivendussüsteemide toimimine ja uute (tõenäoliselt kraavid).toimivate süsteemide olemasolu .
- Detailplaneeringu koosseisus anda põhimõtteline planeeritavate ehitiste ja rajatiste paiknemine ning tehnovõrkudega (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) varustamise võimalused, kaaluda võimalust ehitada välja trassid Rapla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumiseks – koostöös Nõiamäe-Harri ja Suurepõllu detailplaneeringualade arendajatega)

0.

4. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Kooskõlastused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist Rapla Vallavolikogus.

Kooskõlastused esitada projekteeija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad.

- Lääne-Eesti Päästkeskusega
- Põllumajandusametiga
- Olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (energia, side, vesi)
- Planeeringuala kinnistu omanikuga (omanikega)
- Piirnevate kruntide/kinnistute omanikega (Kesapõllu ja Vahtra I ja Vahtra II kinnistu omanikega)
- Esitada detailplaneering Rapla Maavalitsusele täiendavate kooskõlastuste määramiseks

5. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering koostada vastavalt EV planeerimisseaduse § 9 seatud eesmärkidele.

Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. aastal välja antud „Planeeringute leppemärgid” esitatud leppemärke ja lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

”Kuritegude ärahoidmine hoonete planeerimise ja projekteerimise kaudu” – Tallinn 2001 (https://www.siseministeerium.ee/public/kuritegude_drahoidmine.pdf)

Samuti kasutada:

- kuni kahe aasta vanust topo-geodeetilist alusplaani (mõõdus 1:500 või 1:1000). Topo-geodeetiline alusplaan valmistatakse territooriumist, mis ulatub minimaalselt 8-20 m väljaspoole planeeritava kinnistu piire. (Tähtis, et selles tsoonis plaanil kajastuks ka piirinaabrite hoonestuse olukord).
- Kõrgused anda Balti süsteemis.
- Tugiplaanile märgitakse kehtiv maakasutuse piir, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad juurdepääsuteed ja insenerivõrgud (juhindudes planeerimisseaduse §22¹, kus täpsustatakse ja laiendatakse planeerimisala – “... kui kinnisasjale tehnovõrgu või –rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maaala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust”)

Lähteülesande koostas:

Piret Kivi arhitekt

48 94519



