

27. aprill 2017

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad**Alus:**

Kinnistuomaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks 19.04.2017.

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus

Rapla Valla ehitusmäärus

Objekt:Rapla linn, **Tallinna mnt 2 kinnistu detailplaneering.**

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Tallinna mnt 2, Rapla linn	67001:001:0056	5892 m ²	70% transpordimaa 30% ärimaa

Osaliselt kuulub planeeringualasse Rapla linnas paiknevad Retke tänav (katastritunnus 67001:001:0057, pindala 1120 m², 100% transpordimaa) ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee L1 (katastritunnus 67001:001:0022, pindala 10079 m², 100% transpordimaa) ning Rapla valla Uuskülas paiknev Kagu tänav (katastritunnus 66904:001:0292, pindala 2924 m², 100% transpordimaa).

Planeeringuala suurus on ca 0,8 ha.

Planeeringuala iseloomustus:

Planeeringuala paikneb Rapla linna tiheasustusalal Kagu, Retke, Tallinna maantee ja Rappeli keskuse parkla vahelisel maa-alal. Kinnistul on 1999. aastal kasutusele võetud bussijaama ja tankla hoone (ehitisregistri kood 109019658) ning 2001. aastal ehitatud autopesula hoone (ehitisregistri kood 120649441).

Kinnistu on suures ulatuses asfalteeritud. Reljeef on vähemärgatav, absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 62,5 ... 64 m. Kinnistu servades on haljasribad: lääneosa haljasribal kasvavad pooppuud ja männid, põhjaossa on istutatud kolm tamme ja paigaldatud mälestusmärke, Tallinna maantee ääres on mururiba. Olemasolev haljastus omab nii esteetilist kui praktilist väärtust: tegemist on paarisaja meetri raadiuses ainsa arvestatava olemasoleva kõrghaljastusega ning haljasaladid on võimalik kasutada ka sademevete ja lumesulamisvee immutamiseks, mis vähendaks olemasoleva ühisvoolse kanalisatsiooni koormust.

Rapla maavanema Kalle Talviste eestvõttel istutati Tallinna mnt 2 kinnistule 23.08.1999 Balti keti 10. aastapäeva tähistamise ürituste raames kolm tamme, mis pidid sajanditeks jääma sümboliseerima kolme Balti riigi vabanemist. Istutajateks olid 1989. aastal Rapla maakonna piires Balti keti korraldamisel osalenud: Rein Veidemann, Tenno Teets, Mando Masing, Leino Vessart, Aleksander Kuruson, Andres Ehin ja Tõnis Tõnisson. Istutamise tseremooniat juhtisid Rapla linnapea Eero Kalberg ja Rapla vallavanem Jaan Laaniste. 22.08.2014 paigaldati tamme juurde Rapla vallavanema Ilvi Pere initsiatiivil mälestuskivi 25 aasta möödumise tähistamiseks Balti ketist.

Juurdepääs planeeringualale on Tallinna maanteelt. Ühist juurdepääsu kasutavad tankla, Tamrexi kaupluse, pakiteenuspunkti (Cargobus, DPD) ja autopesula külastajad, samuti kulgeb kinnistult läbi

valdav osa Rapla ühistranspordist.

Planeeringualale kohalduvad riigimaantee kaitsevööndist ja tehnovõrkudest tulenevad kitsendused.



Vaade planeeringuala põhjaosale¹



Väljasõit planeeringualalt Kagu tänavale



Vaade planeeringuala põhjaosale: esiplaanil mälestuskivi, veidi kaugemal – kolmest tammest kaks



2014. aastal paigaldatud mälestuskivi

¹ Kõik fotod 10.04.2017 ja 19.04.2017 Cerly-Marko Järvela



Vaade planeeringuala lõunaosale. Esiplaanil Rappeli keskuse hoone (Tallinna mnt 4)



Vaade planeeringualale Tallinna maanteelt

Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on Tallinna mnt 2 kinnistule tankla ja sellega seotud teeninduse arenguvõimaluste kavandamine, liikluskorralduslahenduse koostamine, heakorra- ja haljastuspõhimõtete ning jätkusuutliku lahenduse saavutamiseks vajalike keskkonnatingimuste sätestamine.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

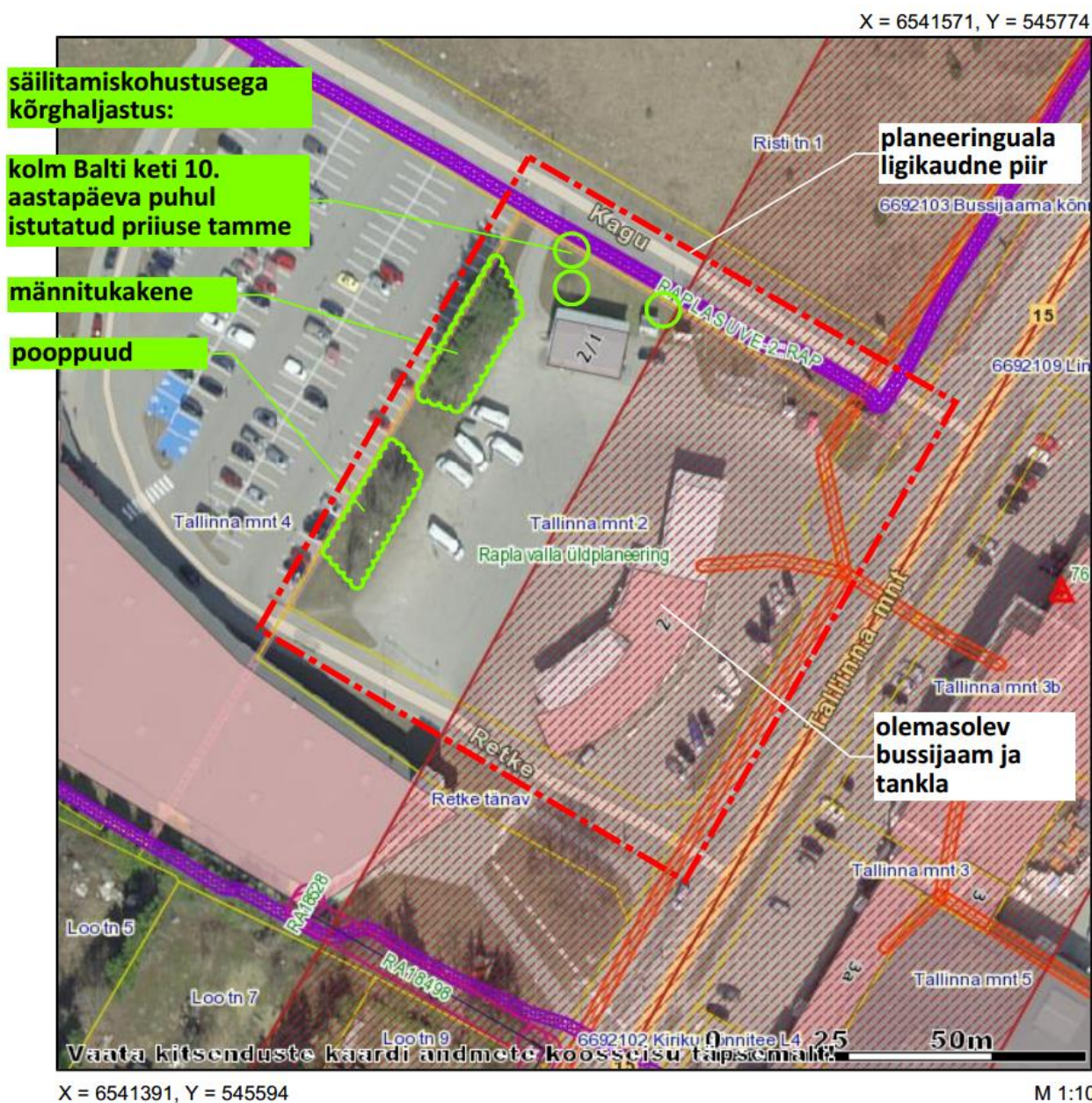
- krundi hoonestusala määramine
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

Planeeringulahenduse põhimõtted:

Detailplaneeringuga nähakse ette uue autopesula rajamine planeeringualale ja sätestatakse hoonestusala. Autopesula suurus määratakse lähtudes kinnistul paiknevate teiste hoonete toimimiseks vajalike tingimuste säilitamisest. Nähakse ette gaasitankimismooduli paigalduskoht. Koostatakse toimiv liikluskorralduse lahendus ja sätestatakse uute hoonete ja rajatiste arhitektuursed nõuded, mis tagaksid sobitumise olemasolevate ehitiste ja olemasoleva keskkonnaga.

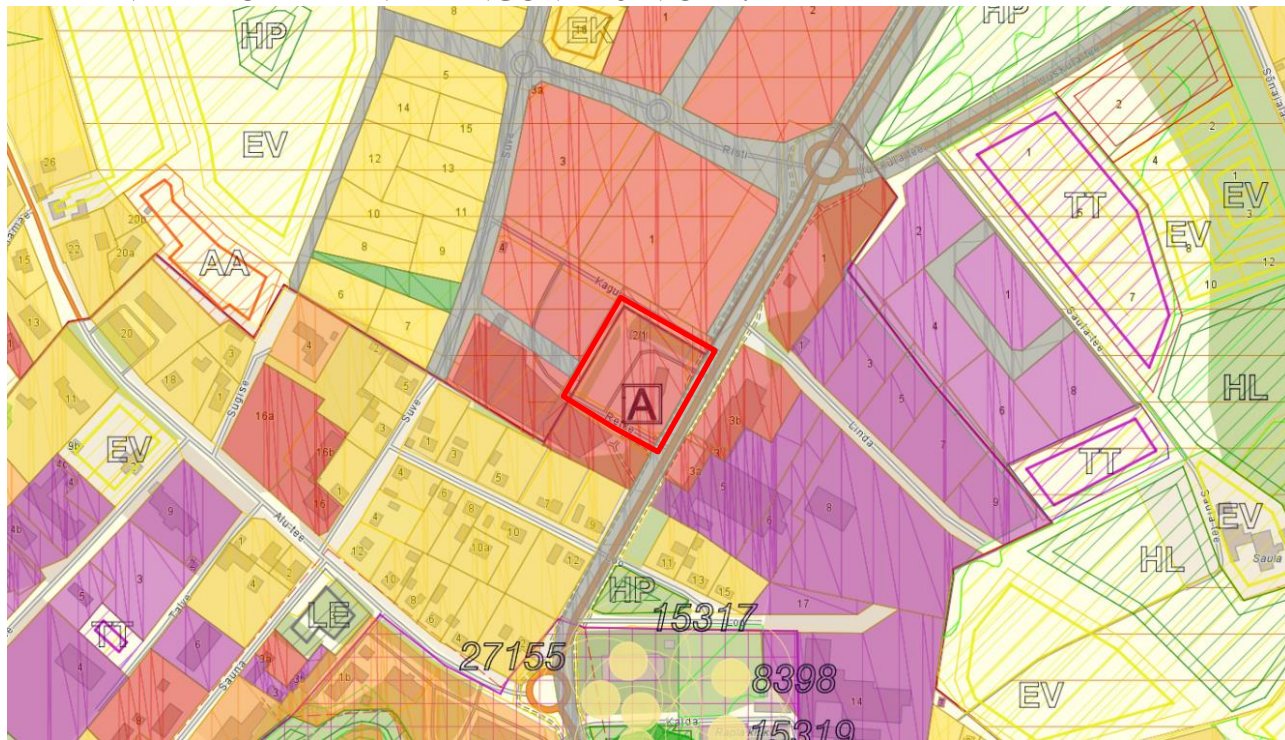
Detailplaneeringuga sätestatakse tingimused olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks ja eksponeerimiseks ning lahendatakse väarikalt Balti keti 10. aastapäeva puhul istutatud tammede ning mälestuskivi piirkond. Mälestuskivi asukohta võib vajadusel muuta, kuid tammed on ümberistutamiseks tõenäoliselt liiga suured, mistõttu eelistada nende säilitamist praegustes asukohtades.

Planeeringuga antakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus koostöös tehnovõrkude omanikega.

DETAILPLANEERINGUALA SKEEM:

Detailplaneeringu seosed üldplaneeringu, teiste detailplaneeringute ja ehitusprojektidega:

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Tallinna mnt 2 maaüksuse juhtotstarve ärimaa. Planeeringulahendus koostatakse kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE:

detailplaneeringuala ligikaudne piir

Varasemalt on piirkonda koostatud mitmeid detailplaneeringuid.

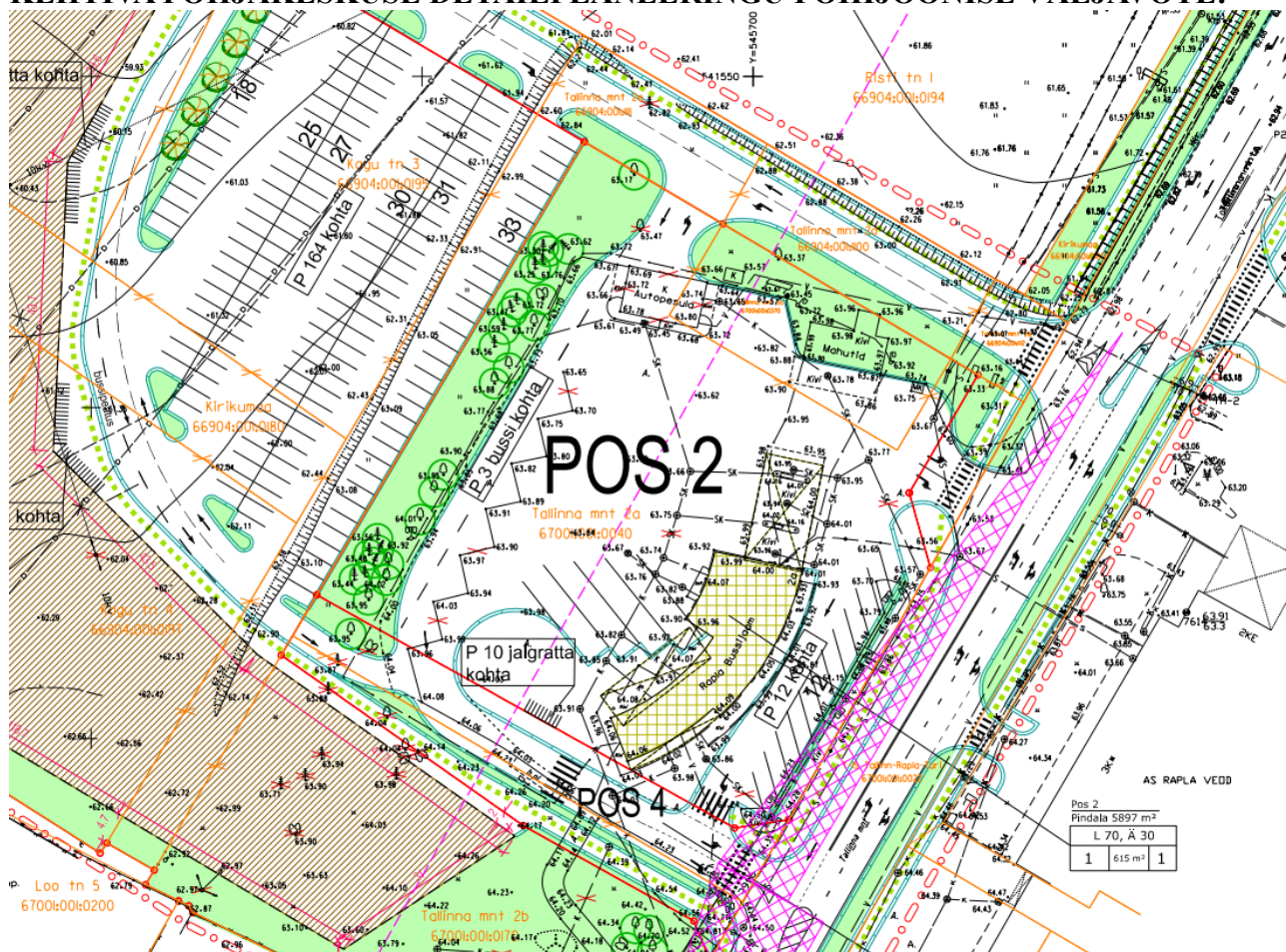
Tallinna mnt 2 kinnistul kehtib praegu Rapla Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 80 kehtestatud Põhjakeskuse detailplaneering, millega kinnistule uut ehitusõigust ette ei nähtud.

Arvestada tuleb Rapla Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 41 kehtestatud Koguduse detailplaneeringuga, mis käsitleb vahetult piirnevaid alasid, kuid ei hõlmanud Tallinna mnt 2 kinnistut.

Piirkonda on koostatud mitmeid erinevaid liikluskorralduse lahendusi ja liikluse analüüse, milliste baasil tuleb planeeringu koostamise raames välja selgitada tuumakamad seisukohad ning neid uue lahenduse koostamisel arvesse võtta. Liikluskorralduse lahendus tuleb koostada koostöös Maanteeameti ja puudutatud kinnistute omanikega.

Risti 1 maaüksusele on koostatud mitmeid ehitusprojekte, milliseid tuleb arvestada vastavalt Risti 1 maaomaniku seisukohtadele. Vajalik on koostöö puudutatud maaomanikega.

Rapla Vallavolikogu 27.10.2016 otsusega nr 51 algatati kehtivat Koguduse detailplaneeringut muutev Sügise ja Suve tänavate elamuala detailplaneering, mis on parasjagu koostamisel. Vajalik on koostöö detailplaneeringu koostaja ning puudutatud maaomanikega.

KEHTIVA PÕHJAKESKUSE DETAILPLANEERINGU PÕHIJOOINISE VÄLJAVÕTE:**Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping**

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja halduslepingu arendajaga planeerimisseaduse § 130 nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga planeerimisseaduse § 131 nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks:

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd puudutatud ametite (Maanteeamet, Keskkonnaamet, Päästeamet), tehnovõrkude valdajate, planeeringuala kinnistuomanike ja planeeringu vahetus naabruses paiknevate kinnistuomanikega.

Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Kooskõlastused ja arvamused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustades esitada kooskõlastused planeerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides võivad olla kooskõlastuste koopiad.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldada eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud metoodikatest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Elektrooniliselt esitada planeering struktureeritud failikogumina andmekandjal, kasutades enamlevinud failiformaate. Joonised esitada .dwg ja .pdf formaadis.

Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela

Rapla vallaarhitekt

+372 489 0159

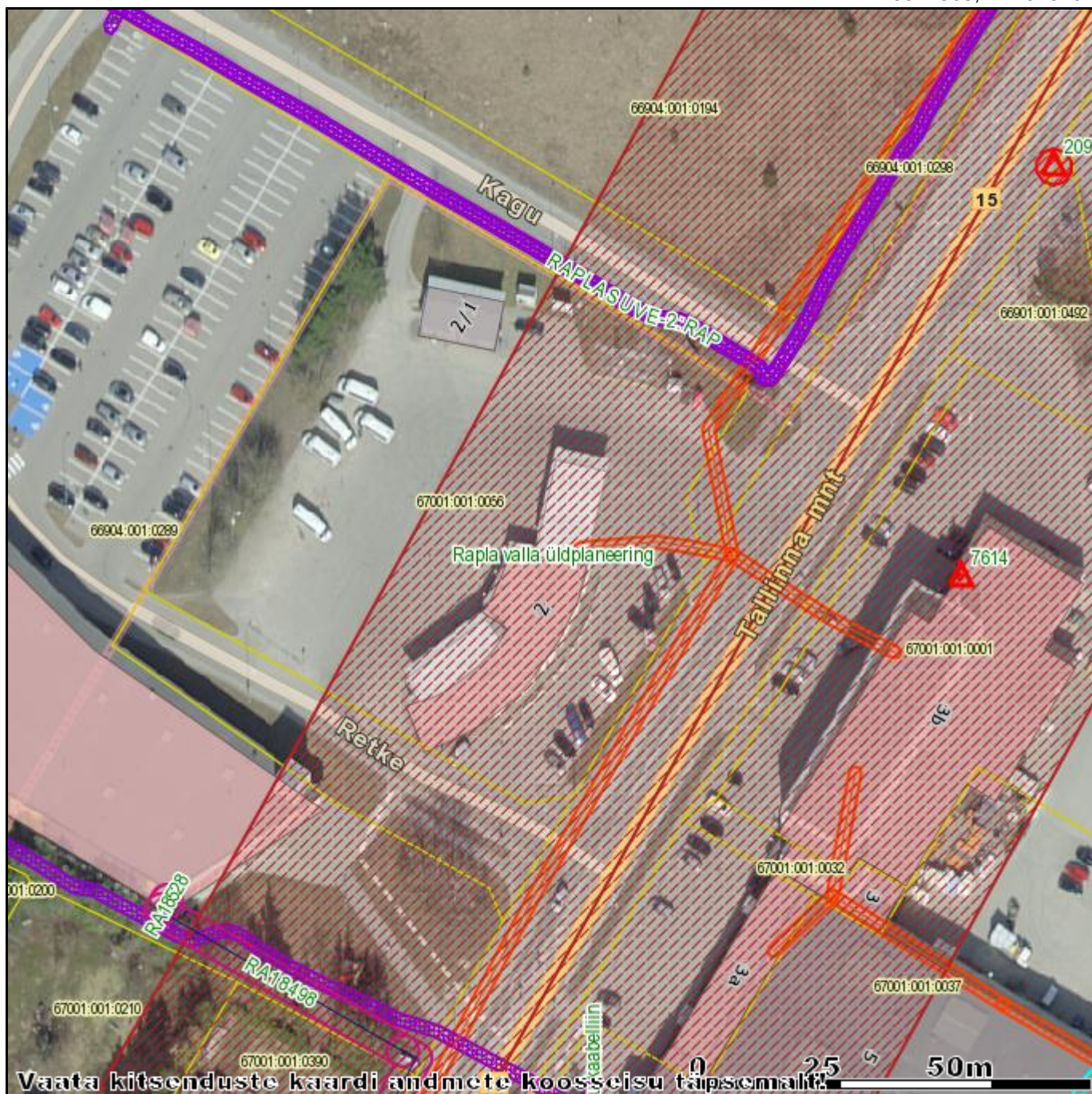
Lisad:

- Maakatastri kitsenduste väljavõte;
- detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang.

Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6541568, Y = 545791



X = 6541388, Y = 545611

M 1:1000

Keskkonnakaitse objektid - kaitstav loodusobjekt - nitraaditundlik ala - vääriselupaik - kaitstav loodusobjekt - keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid - geoloogilised piirangud - kultuurimälestis - planeeringuala - riigikaitse maa - geodeetiline märk - kultuurimälestis - saasteallikas Veekaitse objektid - allikas, karst - maaparanduse reg. võrk - sanitaarkaitseala - veehaare - veekogu - eesvool - rannajoon - allikas, karst - sanitaarkaitseala - veehaare	Tehnorajatised - alajaam - gaasiehitis - lennuväli - surveehitis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis - elektriliin - gaasitorustik - raudtee - surveehitis - survetorustik - tee - telekom. liin - vee- ja kanal. torustik - talumiskohustusega tehnorajatis - alajaam - gaasiehitis - surveehitis - telekom. mast - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitse piirangud - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaarde piirangud Keskkonnakaitse piirangud - kaitseobjekti piirangud - kaitsmata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod.märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitse kitsendused Tehnorajatistest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähiümbrus - liinirajatis kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveeadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	---

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Rapla linn
Lähiaadress	Tallinna mnt 2
Tunnus	67001:001:0056
Registreerimise aeg	11.mai 2012. a.
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 70%
Sihtotstarve 2	Ärimaa 30%
Sihtotstarve 3	-
Pindala	5892 m ²
s.h. ehitiste alune maa	681 m ²
Registriora	208337/2083
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Pärnu Maakohtu Rapla kinnistusjaoskond
Mõõdistamise aeg	01.detsember 2011. a.
Mõõdistaja	osaühing GEOTAR
Mõõdistamisviis	mõõdistatud, L-EST
Hinnatsoon	H0670001 95.24% H0669001 4.76%
Viljakustsoon	V0669034 4.76%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	15		3261.3
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	52499288		25.4
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	91432142		41.1

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Sideehitis maismaal	91432142		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	20
Sideehitis maismaal	52499288		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	13
Tiheasustusala	6692001_4821	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	5892