

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

Alus:

AS Hoolekandeteenused taotlus detailplaneeringu algatamiseks 13.04.2017.

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus

Rapla Valla ehitusmäärus

Objekt:

Rapla vald, Uusküla, **Hoolekandekeskuse detailplaneering**.

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Uus-Kalmistu, Uusküla	66904:001:0313	4,81 ha	100% üldkasutatav maa

Osaliselt kuulub planeeringualasse 6692003 Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0139).

Planeeringuala suurus on ca 5,1 ha.

Planeeringuala iseloomustus:

Planeeringuala paikneb Rapla vallas Uusküla tiheasustusalal. Maaüksus piirneb põhjast Aranküla peakraavi ja kraaviga paralleelselt kulgeva rohtukasvava teega, idast Jaanilda 100% maatulundusmaa maaüksusega (katastritunnus 66904:001:1000), lõunas Alu tee 24 100% maatulundusmaa maaüksusega (katastritunnus 66904:001:0390) ja läänes Alu tee kergteega (6692003 Alu tee L3, katastritunnus 66901:001:0139). Aranküla peakraavil on 25-meetrine ehituskeeluvöönd. Uus-Kalmistu maaüksusele laieneb ka maaparandushoiuala kitsendus.

Maaüksus on suures ulatuses endine põllumaa, kus põllumajandustegevus on hääbunud ja maa-ala kasvab vaikselt võssa. Planeeringuala reljeef on vähemärgatav, valdavalt langusega Aranküla peakraavi suunas. Põllumaa absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 58 ... 62 m, edelanurgas on märgatav kõrgem koht, millel kasvavad männid.

Juurdepääs planeeringualale on Alu kergteelt.

Maaüksusel asub [geodeetiline punkt](#), millel on 3-meetrine kaitsevöönd.

Maaüksusel hooneid ei paikne, tehnovõrkudest jäävad planeeringualale kesk- ja kõrgepinge elektriõhuliinid ja sidekaabel.



Vaated Uus-Kalmistu maaüksuse edelaosast ¹



Vaade planeeringualale edelatipust: vasakul Aranküla peakraav koos teerajaga, paremal – Alu kergtee

¹ Kõik fotod 10.04.2017 Cerly-Marko Järvela

Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on erihoolekandetasutuse ja Rapla valla Hooldekeskuse rajamiseks tingimuste loomine.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 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 Uus-Kalmistu maaüksuse jagamine järgmisteks osadeks:

- AS Hoolekandeteenused erihoolekandetasutuse krunt (ca 6000 m², 100% ÜP);
- Rapla Hooldekeskuse krunt (ca 30 000 m², 100% ÜP);
- teede ja tänavate maad (100% LT).

Vajadusel võib ette näha haljasala ja parkmetsa maa (HP, HM).

Planeeringuga kavandada asutuste toimimiseks vajalikud tingimused, piisav eraldatus kalmistust, kergteedest ja ümberkaudsetest elamupiirkondadest ja vajalikud ühendused.

Detailplaneering on valla üldplaneeringut muudev maakasutuse sihtotstarbe osas – täiendavalt nähakse ette ÜP – sotsiaalhoolekandetasutuse maa (katastriüksuse sihtotstarve – sotsiaalmaa).

Vajaduse korral on Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 alusel võimalik esitada Keskkonnaametile üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering. Kui tekib vajadus Aranküla peakraavi ehituskeeluvööndit vähendada, on detailplaneering ka selles osas üldplaneeringut muudev.

Muus osas koostada planeeringulahendus kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#). Näha ette üldplaneeringus kavandatud kergtee rajamine piki Aranküla peakraavi ja arvestada piirkonnas kehtivate detailplaneeringute ja ehitusprojektide lahendustega.

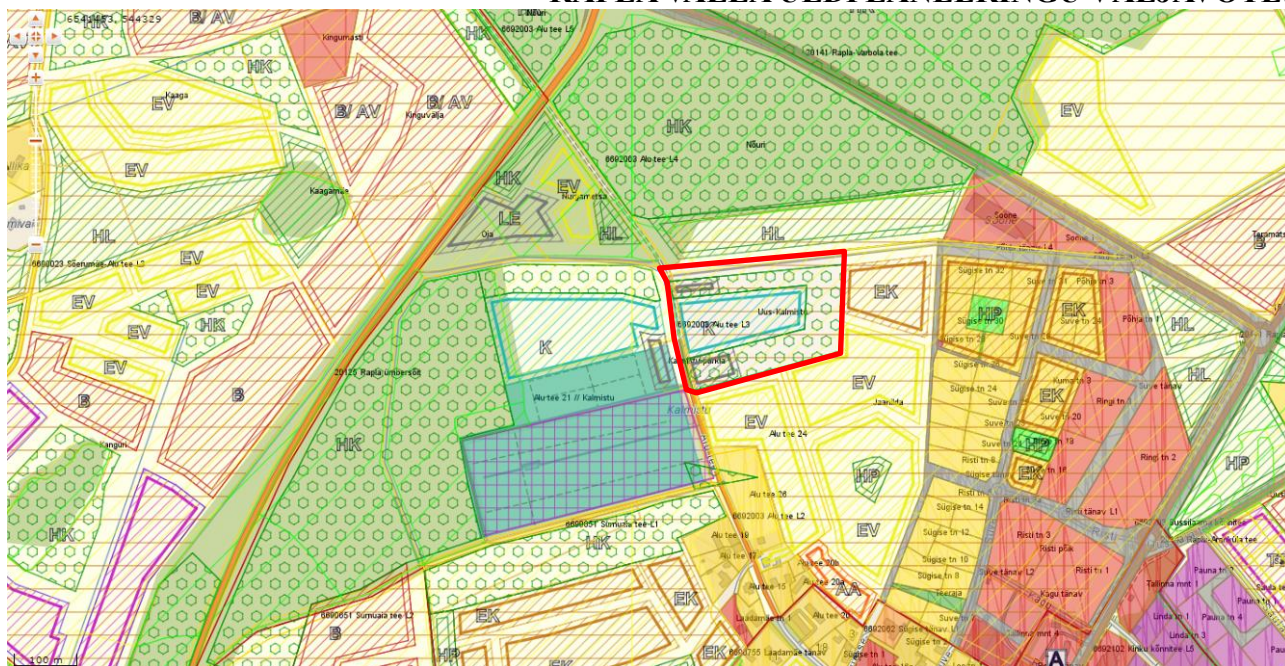
Detailplaneeringuga määratleda hoonetele arhitektuurinõuded, mis looksid eelduse tervikliku väljanägemisega piirkonna tekkeks. Vältimaks planeeringuala visuaalset risustamist on asjakohane kogu planeeringuala kujundada sarnase iseloomuga hoonetega. Planeeringuga sätestada piirdeaedade rajamistingimused.

Tegemist on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga, kus heitveekäitlus tuleb lahendada lekkekindla kogumismahutiga või lahendada muul viisil, mis tagab heitvee juhusliku sattumise pinnasesse. Soovituslik on liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu seosed üldplaneeringu, teiste detailplaneeringute ja ehitusprojektidega:

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Uus-Kalmistu maaüksus reserveeritud kalmistu laienduse ja parkmetsa rajamiseks. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (põllumaa). Valla üldplaneeringu kohaselt on piirkond reserveeritud kogukonna ühises huvis toimuva tegevuse kavandamiseks, millest tulenevalt on tegevus üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe osas.

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE:

detailplaneeringuala ligikaudne piir

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissettepanekut.

Varasemalt maaüksusele detailplaneeringuid koostatud ei ole. Piirkonnas lähim kehtiv detailplaneering on Rapla Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 41 kehtestatud Koguduse detailplaneering, mis hõlmas muu hulgas ka piirnevaid Jaanilda ja Alu tee 24 maaüksusi.

Detailplaneeringu koostamisel võtta arvesse Alu kergliiklustee ehituprojekti, mille teostamisele asutakse eeldatavasti 2017. aasta suvel.

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 (Põllumajandusamet, 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 arvamusavaldused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustades esitada kooskõlastused planeeri 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 väljavõtte;
- detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang.