

# ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS

HEIDI HEINSAAR

Üldplaneeringute analüüs .....	1
Mis ei vasta üldplaneeringutes praegu kehtivatele õigusaktidele ja muud probleemset kohad?.....	1
RAPLA .....	1
JUURU .....	2
KAIU .....	3
RAIKKÜLA .....	3
Lähteandmed .....	4
Üldplaneering .....	6

## Üldplaneeringute analüüs

	Kehtestatud Kavan. lõpp	Koostaja	Internetiviide
<b>RAPLA</b>	<b>2011</b>  2025	Rapla VV Miracon Grupp OÜ (KSH+kaartide disain)	<a href="http://rapla.kovtp.ee/uldplaneering">http://rapla.kovtp.ee/uldplaneering</a>
<b>JUURU</b>	<b>2008-2009</b> ametlik 2010	Juuru VV Miracon Grupp OÜ (kaardid+konsult.)	<a href="http://juuru.kovtp.ee/uldplaneering">http://juuru.kovtp.ee/uldplaneering</a>
<b>KAIU</b>	<b>2004</b>	Kaiu VV AS Valtu Projekt	<a href="http://www.kaiu.ee/uldplaneering">http://www.kaiu.ee/uldplaneering</a>
<b>RAIKKÜLA</b>	<b>2002</b>	Raikküla VV OÜ Disarek	<a href="http://raikkyla.ee/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=62&amp;Itemid=68">http://raikkyla.ee/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=62&amp;Itemid=68</a>

## Mis ei vasta üldplaneeringutes praegu kehtivatele õigusaktidele ja muud probleemset kohad?

### **RAPLA**

9) vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;

**Maakasutuse juhtotstarve** - üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad

(Planeerimisseadus § 8). PlanS § 6 p 9 või § 75 lg 4

**Katastriüksuse sihtotstarve** - õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed

(Maakatastriseadus § 2). sätestatud mõlemas. Planeerimisseadus § 126 lg 5

4.5 omuinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, lohukivid, muistsed põllud, jm.; (lisandunud mõiste) Muinsuskaitseseadus § 3 lg 2 p 1

o ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja loodusobjektid. Asendatud sõnaga pargid. Looduskaitseseadus § 4 lg 1 p 6

4.10 Põllumajandusameti Rapla Keskusega. Järva- Rapla Keskus

4.12 planeerimisseaduse § 8 lg 3<sup>1</sup> vale säte

5.1 PlanS § 3 lg 2 (1) Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: [RT I, 21.06.2016, 1- lõike 1 sissejuhatava lause uus sõnastus jõustub 2017. aastal kohaliku omavalitsuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päeval] 1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga. (2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 9 pole õige, (10 ja 11 ka)

**5.1.2 Planeerimisseaduse § 9 (10) det.plan kohustus.** § 124 (8) Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

6.1 Keskkonnaameti Rapla osakonnaga asendatud sõnaga Kontor

6.8 Teeseadus kehtetu. Kevhtiv on Ehitusseadustik. Sanitaarkaitsevöönd. Sellist mõistet pole enam kasutusel.

6.8.3 kohaliku teekaitsevööndi laiuseks 20 meetrit- õige 30 m. Sätestatud Ehitusseadustik § 71.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

6.9. Raudtee kaitsevöönd - ainult 30 m, nii asulas kui ka asulast väljas. Ehitusseadustik § 73 lg 1

11. Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 2 kohaselt... õige § 74

## JUURU

2.3 Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 2 kohaselt... õige § 74

2.5 PlanS § 3 lg 2 Det. Plan kohustus. õige PlanS § 125 lg 1

2.6 PlanS § 3 lg 2 Det. Plan kohustus. õige PlanS § 125 lg 1

2.12 Kaitstavad loodusobjektid. Võiks olla nimekiri seal välja toodud

2.13 Muinsuskaitse. Võiks olla nimekiri seal välja toodud

2.14 Teeseadus – Ehitusseadustik

2.17 Veekaitsevöönd 10 m, kallasraja mõistet pole enam kasutusel. Veeseadus § 29

2.21 Hädaolukorraks valmisoleku seadus asendatud Hädaolukorraseadusega

Lisa 1 Kaitstavad objektid- mineraale pole käsitletud

Kaitsevööndis ei või ilma nõusolekuta väljastada metsamajandamiskava- kehtetu; lubada ehitada ehitusteatis kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda (täiendatud);

Looduskaitseseadus § 14 lg 1

(1) Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta: 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet; 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid; 3) [kehtetu -RT I, 18.04.2013, 1- jõust. 01.05.2013] 4) [kehtetu -

RT I 2007, 25, 131- jõust. 01.04.2007] 5) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut; 6) lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda; [RT I, 23.03.2015, 3- jõust. 01.07.2015] 7) anda projekteerimistingimusi; 8) anda ehitusluba; 9) rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba ega esitada ehitusteatis; [RT I, 23.03.2015, 3- jõust. 01.07.2015] 10) jahiulukeid lisasöötä. [RT I, 18.04.2013, 1- jõust. 01.05.2013]

## KAIU

- 2.2 Ajalugu üleliigne
- 2.3.1 ebavajalik
- 2.4 peatükk tervenisti ebavajalik (statistika)
- 2.5.1 kliima ebavajalik, tuuled ainult
- 2.6.1 ohvrikivi- asukohta pole märgitud
- 2.8.1 tabel 20 Aaviku –Vilumaa tee kruusa asemel mustkate
- 2.8.3 Telefoni side puhul on palju asju muutunud
- 2.8.4 Sideteenused- faktid muutunud
- 2.8.5 Tuletõrje veevõtu kohad- Kaiu basseini märgitud korras aga ei ole tegelikkuses
- 2.9 Terves peatükis väga aegunud asjad. Tabel 23 ülearune
- 2.10 Kommunaalmajandusega tegeleb: Kaiu Revivali asemel Kehtna Vesi
- 2.10.3 Soojamajandus. Katlamaja enam ei ole
- 2.10.4 Jäätmete veoga ei tegele Resk enam (vist) ja loomade matmispaik ei ole Karitsas enam.
- 2.11.1 Koolidest on suletud Vahastu ja Kuimetsa
- 2.11.3 Tabel 29 ebavajalik ja muist teksti samuti.
- 2.11.8 Lisandunud spordirajatiste alla Kaiu terviserada. Vallas korraldatavad võistlused- võrkpalli turniiri ei ole. Ujumisvõimalust ei ole enam Kaiu väliujulas
- 2.11.9 Puhkevõimaluste alla lisada Ööbiku Gastronoomiatalu
- 2.11.10 Bussiliine on vähemaks jäänud.
- 2.12.1 Elanikkonna maj seisund ebavajalik
- 2.12.2 Valla majanduslik seisund, ebavajalik
- 2.14 Koostöö, ebavajalik peatükk. Sõprussuhted mitte. Üle valdade, kergliiklusteed , elektriliinid jne
- 4.1 Muutunud või kehtetud õigusaktid

## RAIKKÜLA

- 3.2 kondiaurul põhinevate veesõidukitega liiklemiseks. Huvitav sõna
- 3.5 Side- mobiilside firmade nimed muutunud
- 3.4 AIP- punktid? Lahti kirjutada mis need on (avaliku interneti punktid)
- 4. Kitsenduste õiguasktid muutunud või kehtetud

## Lähteandmed

Uue üldplaneeringu lähteandmete puhul saab järgida vanade eeskuju, kuid andmeid tuleb üle kontrollida ja paljuski kaasajastada. Lähteandmed, mille alusel üldplaneeringut koostada, võiks olla järgmised:

### **1. Asukoht ja paiknemine**

- 1.1 Haldusjaotus
- 1.2 Ajalooline kujunemine
- 1.3 Piirkonnad ja piirkondade tõmbekeskused
  - 1.3.1 Rapla linn
  - 1.3.2 Rapla piirkond
  - 1.3.3 Juuru piirkond
  - 1.3.4 Kaiu piirkond
  - 1.3.5 Raikküla piirkond
- 1.4 Rapla kui valla keskus ja maakonnakeskus

### **2. Looduskeskkond ja maakasutus**

- 2.1 Geoloogiline ehitus
- 2.2 Maavarad ja maardlad
- 2.3 Mullastik ja kliima (tuuled)
- 2.4 Põhjavesi
- 2.5 Pinnavesi
- 2.6 Looduskaitsealad, Natura 2000 alad ja kaitstavad loodusobjektid
- 2.7 Muinsuskaitseobjektid
- 2.8 Roheline võrgustik
- 2.9 Väärtuslikud maastikud
- 2.10 Maakasutus
- 2.11 Riigikaitsemaad
- 2.12 Keskkonnaohtlikud objektid
- 2.13 Reformimata riigimaad

### **3. Sotsiaal- ja majanduslik keskkond**

- 3.1 Rahvastik
- 3.2 Tööhõive
- 3.3 Elamumajandus
- 3.4 Ettevõtlus
- 3.5 Haridus
- 3.6 Tervishoid
- 3.7 Kultuur ja sport
- 3.8 Arengueeldused ja tulevikusuunad

### **4. Tehniline infrastruktuur**

- 4.1 Elektrivõrk
- 4.2 Teed ja tänavad
- 4.3 Tänavavalgustus
- 4.4 Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrk
- 4.5 Kaugküttevõrk
- 4.6 Gaasivõrk
- 4.7 Sidevõrk
- 4.8 Tuletõrje veevõtukohtad
- 4.9 Maaparandusvõrk
- 4.10 Jäätmemajandus

- 4.11 Raudtee
- 4.12 Lennuväli
- 4.13 Ühistransport
- 4.14 Parkimisvõimalused
- 4.15 Jalgrattamarsruudid ja matkarajad

## **5. Planeerimine ja ehitustegevus**

- 5.1 Üleriigiline planeering Eesti 2030
- 5.2 Raplamaa maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- 5.3 Rapla maakonna arengukavad
- 5.4 Detailplaneerimise kohustusega alad
- 5.5 Detailplaneeringud Rapla vallas
- 5.6 Kinnisvaratehingud
- 5.7 Arengueeldused ja takistustavad tegurid
- 5.8 Arenguvisioon

## **LISAD**

Lisa 1 Maakasutuse kitsendused

Lisa 2 Kaardidokumendid

## Üldplaneering

Üle saab võtta vanast (vanadest) üldplaneeringu(te)st üldised maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimused, kuid enamus asju tuleb kohandada. Ülesehitus võiks olla Rapla hetkel kehtiva üldplaneeringu sarnane- kõige loogilisem ülesehitus.

1. Valla ülevaade
2. Ruumilise arengu põhisuunad ja põhimõtted
3. Rapla valla üldised maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimused
4. Looduskeskkond ja kultuurmaastikud
  - 4.1. Roheline võrgustik
  - 4.2. Väärtuslikud maastikud
  - 4.3. Miljööväärtuslikud alad
    - 4.3.1 Miljööväärtuslikud külakeskused
    - 4.3.2. Miljööväärtuslikud mõisasüdamed
    - 4.3.3. Rapla linna miljööväärtuslikud alad
  - 4.4. Looduskaitsealad ja kaitstavad loodusobjektid
  - 4.5. Kultuurimälestised (kinnismälestised)
  - 4.6. Pärandkultuuri objektid
  - 4.7. Põllumajandusmaa (MP)
  - 4.8. Väärtuslikud põllumaad
  - 4.9. Metsamajandusmaad (MM)
  - 4.10. Maaparandus põllu- ja metsamaadel
  - 4.11. Vee-alade maa (V)
  - 4.12. Kaitsev (säilitatav) metsamaa (HK)
  - 4.13. Puhke- ja virgestusmaa (PP)
  - 4.14. Haljasala ja parkmetsa maa (HP)
  - 4.15. Looduslik haljasmaa (HL)
  - 4.16. Kalmistu maa (K)
5. TEHISKESKKOND
  - 5.1. Detailplaneerimise kohustusega alad ja juhud
    - 5.1.1. Rapla valla tiheasustusalad
    - 5.1.2. Rapla valla kompaktse hoonestusega alad
    - 5.1.3. Muud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud
    - 5.1.4. Tingimused detailplaneeringute koostamisel
  - 5.2. Elamualad
  - 5.3. Tiheasutuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded
  - 5.4. Arendustegevus Rapla valla hajaasustus-aladel
  - 5.5. Linna keskuse maa (C)
  - 5.6. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) (*ärimaa*)
  - 5.7. Üldkasutatava hoone maa (AA)
  - 5.8. Tootmishoonete maa (TT/TL)
  - 5.9. Riigikaitsemaa (RR)
  - 5.10. Jäätmekäitluse maa (OJ)
  - 5.11. Lennuvälja maa (LL)
  - 5.12. Mäetööstusmaa (TM)
6. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR
  - 6.1 Reovee kogumisalad
  - 6.2 Vee- ja kanalisatsioonivõrk
  - 6.3. Tuletõrje veevõtukohtad
  - 6.4. Soojavarustus, kaugküttevõrk
  - 6.5. Gaasivõrk

# ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS

HEIDI HEINSAAR

6.6. Elektrivõrk

6.7. Tänavavalgustus

6.8. Teed, tänavad ja üldine liikluskorraldus

6.8.1. Riigimaanteed

6.8.2. Kergliiklusteed

6.8.3. Vallale kuuluvad kohalikud teed ja tänavad

6.8.4. Erateed

6.8.5. Parkimine

6.9. Raudteemaa (LR)

6.10. Mobiilsidemastid ja side

7. KRIIOLUKORDADE ANALÜÜS JA ENNETAMINE

8. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

9. MAADE MUNITSIPALISEERIMINE

10. ETTEPANEKUD RAPLA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

12. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA MUUTMINE

Lisad: Joonised

Valla Arengukava ja üldplaneeringu lähteandmete ühisosa võiks kattuda eelkõige tulevikuvisioni ja arengueelduste osas.