

05.12.2018

**DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD****Alus:**

EXPOLIO OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 28.11.2018

[Rapla valla üldplaneering](#) - kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**Kellele:** EXPOLIO OÜ (registrikood 10787202)**Objekt:****Viljandi mnt 90 detailplaneering, Rapla linn**

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala (ha)	sihtotstarve
Viljandi mnt 90, Rapla	67001:009:1500	0,25	100% elamumaa

Osaliselt kuulub planeeringualasse 6692104 Rapla-Kaerepere kergliiklustee L5 transpordimaa maaüksus (katastritunnus 67001:009:0078).

Põhjendatud juhtudel, näiteks läbipääsu- ja tehnovõrkudega seotud servituutide vajadusega alade ilmnemisel väljapool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanikega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 0,26 ha.

**PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS**

Planeeringuala paikneb Rapla linnas Viljandi maantee ääres. Planeeringuala piirneb põhjast Viljandi maantee (15 Tallinn-Rapla-Türi tee), idast juurdepääsuteega, lõunast Viljandi mnt 90a (katastritunnus 67001:009:1560) ning läänest Viljandi mnt 88 (katastritunnus 67001:009:0570) elamumaa maaüksustega.

Viljandi mnt 90 kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel korterelamu (ehitisregistri kood 109016075). Hoone on seotuse tõttu Raplas paiknenud tellisetehasega ajalooliselt huvipakkuv, kuid on seisnud kasutuseta mitmeid aastaid. 2008. aastal on hoone ümberehitamiseks antud ehitusluba. Ehitusega on algust tehtud. Planeeringuala on korrastamata ja lagunenu hoone ei kaunista lähiümbrust.

Pärast Maanteeameti ärakolimist Viljandi mnt 92 hoonest on piirkonna üldilme muutunud mahajäetuks.

Planeeringuala reljeef on tasane maapinna keskmise absoluutse kõrgusega orienteeruvalt 62,0 m. Planeeringualal on kõrghaljastust, mis väärrib võimaluste piires säilitamist.



*[Piirkonna kaldortofoto 15.05.2018 \(Maa-ameti fotoladu\)](#)*

## DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning kasutusotstarbe muutmiseks. Hoone kavandatavad kasutusotstarbed on teenindus, kaubandus ja toitlustus ning korterelamu. Detailplaneeringuga on kohane anda maaüksusele lisaks juhtotstarbele ka sobivaid kõrvalfunktsioone.

### Detailplaneeringujärgsed [krundi kasutamise sihtotstarbed](#):

valdav sihtotstarve:

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa;

ÄB – kontori- ja büroohoone maa;

kõrvalsihtotstarbed:

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa;

ÄM – majutushoone maa;

EK – korterelamu maa;

LT – tee ja tänava maa.

### Planeeringujärgsed [katastriüksuse sihtotstarbed](#):

Ä – ärimaa;

E – elamumaa;

L – transpordimaa.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt [PlanS § 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 heakorrapärimõtete määramine, piirete lahendus;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

## PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

Olulisemad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- lähtuda võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
- hoonestuse kavandamisel järgida naaberalade hoonete arhitektuurseid mahte, vältides järske üleminekuid;
- **näha ette arhitektuursed tingimused olemasoleva hoone olemuse säilitamiseks ning juurdeehituse sobitamiseks miljöösse ja keskkonda (eelistada uusehituse selget eristamist taastatavast hoonest, eksponeerida erinevate ajajärkude panust ehitatud keskkonna kujunemisel);**
- nii korterite kui ärifunktsiooniga seotud parkimine lahendada Viljandi mnt 90 kinnistul, lähtudes kehtiva üldplaneeringu parkimiskohtade arvu nõudest; põhjendatud juhtudel võib ette näha parkimiskohtade ristkasutust;
- näha ette planeeringuala heakorrastamise ja haljastamise põhimõtted ning võimalusel säilitada olemasolevaid puid;
- sätestada tingimused, mis aitavad vältida planeeringuala risustamist väikeehitistega (eelistada prügimaja ja tehnoseadmete lahendamist hoone mahus).

Planeeringulahenduse koostamisel võtta aluseks detailplaneeringu eskiis (Arhitektuuribüroo RAF OÜ töö nr DP-03-18).

Detailplaneeringu raames lahendada ümberehitatav hoone vähemalt eskiisi staadiumis.

Juurdesõit planeeringualale organiseerida olemasoleva Viljandi mnt 90 ja Viljandi mnt 92 maaüksuste vahele jääva juurdepääsute vahendusel. Riigimaantee kaitsevööndis tegevuste kavandamisel on vajalik koostöö Maanteeametiga.

## DETAILPLANEERINGU SEOSD ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

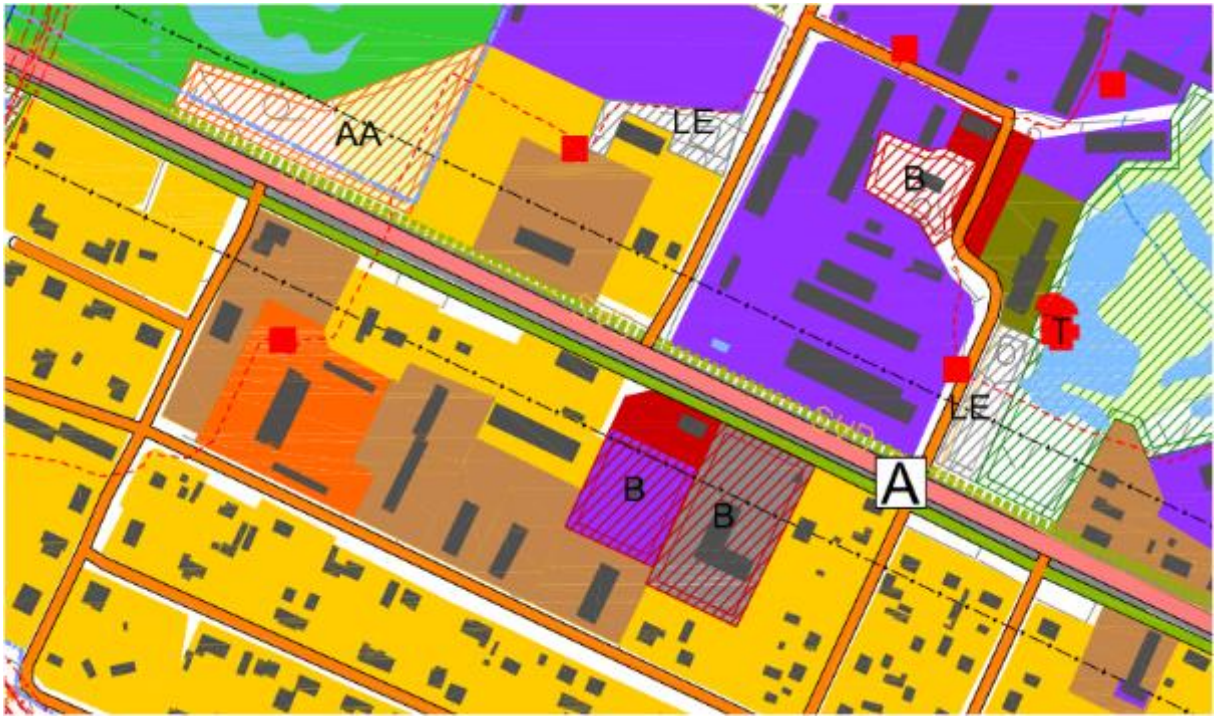
Planeeringuala olemasolev maakasutuse juhtotstarve on Rapla valla üldplaneeringu kohaselt pere- ja ridaelamumaa. Planeeritavat maakasutust ei ole sätestatud.

Planeeringulahendus koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#).

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt kuulub Viljandi mnt 90 maaüksus Rapla valla tiheasustusalale ning jääb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning kaugküttepiirkonda. Üldplaneeringu kohaselt on avaliku kasutusfunktsiooniga hoonete kavandamisel detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Planeeringualale ja lähinaabrusesse varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.



Rapla valla üldplaneeringu trükikaardi väljavõte



Rapla valla üldplaneeringu väljavõte EVALD kaardiserverist

**Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping:**

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja halduslepingu planeeringust huvitatud isikuga [PlanS § 130](#) alusel.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga [PlanS § 131](#) nimetatud tingimustel.

**Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks:**

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd puudutatud ametite, tehnovõrkude valdajate, planeeringuala kinnistuomanike ja planeeringu vahetus naabruses paiknevate maaüksuste omanikega.

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 juhendada [Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest](#). Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Detailplaneering esitada kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal. Elektroonilise materjali vormistamisel juhendada „[Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendist](#)“.

Lähteseisukohad koostasid:

Tiina Martin  
Rapla valla planeeringu- ja arendusspetsialist  
+372 5554 3755

Cerly-Marko Järvela  
Rapla vallaarhitekt  
+372 489 0159