

10.05.2018

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alused:**

AS Omakodumaja (registrikood 10843432) detailplaneeringu algatamise taotlus 13.04.2018

Hendrikson & Ko detailplaneeringu eskiis

Keskkonnnaaspektide eksperthinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmise mahus (Hendrikson & Ko töö nr 18003040)

Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Planeerimisseadus

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

Objekt:

Rapla vald, Uusküla, **Matsi maaüksuse detailplaneering**.

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala (m ²)	sihtotstarve
Matsi, Uusküla	66801:001:0164	14 402	100% maatulundusmaa

Osaliselt kuuluvad planeeringualale 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (katastriüksused katastritunnustega 66904:001:0278 ja 66904:001:1970) ning 20141 Rapla-Varbola tee (katastritunnus 66904:001:1990). Kirdest piirneb planeeringuala Teramatsi maaüksusega (katastritunnus 66801:001:0165), loodest Aranküla peakraavi ja Sildema maaüksusega (katastritunnus 66904:001:0290), kagust ja edelast riigimaanteedega.

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 1,5 ha.

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS JA SEOSSED TEISTE PLANEERINGUTEGA

Planeeringuala on põllumaa, mis kuulub Bolseviku-Keskuse4 maaparandushoiualale. Maaüksusele kohalduvad mitmed kitsendused: vooluveekogu Aranküla peakraavi kitsendused, riigimaantee kaitsevöönd, mitmete tehnovõrkude kaitsevööndid. Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on planeeringuala kavandatavaks juhtotstarbeks ette nähtud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Kavandatav kütusetankla vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Maa-alale detailplaneeringuid varasemalt koostatud ei ole.

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE:

— · — · — · — detailplaneeringuala ligikaudne piir

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSPÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine kütusetankla rajamiseks. Detailplaneering koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#).

Detailplaneeringuga lahendada 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.

Arvestades planeeringuala paiknemist Rapla linna sissesõidutee ääres on kohane näha ette ainuprojekti kavandamine. Kütusetankla võib kasutada ühtse korporatiivse kujunduse elemente, kuid terviklahendus peab mõjuma Raplale ainuomasena. Näha ette tingimused arhitektuurselt heatasemelise ja ruumiliselt sobiva lahenduse kujunemiseks. Maanteede äärde kavandada kergliiklusteed.

Detailplaneeringujärgsed [krundi kasutamise sihtotstarbed](#):

valdav sihtotstarve:

ÄH – tankla ja teenindushoone maa;

Planeeringuga võib ette näha sobivaid kõrvalsihtotstarbeid.

Planeeringujärgsed [katastriüksuse sihtotstarbed](#):

Ä – ärimaa;

L – transpordimaa.

Tehnovõrgud kavandada koostöös võrguvaldajatega.

Planeeringulahenduse koostamisel võtta aluseks detailplaneeringu eskiis (Hendrikson & Ko töö).

KOOSTÖÖ JA KAASAMINE

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd puudutatud isikute ja asutustega. Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Koostööd ametitega organiseerib planeeringu koostamise korraldaja.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHITISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja koostöölepingu planeeringust huvitatud isikuga.

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

DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE

Kooskõlastused ja aramusavaldused detailplaneeringule peavad olema olemas enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamist. Trükikaustades esitada kooskõlastused planeerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeleksemplarides võivad olla kooskõlastuste koopiad.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldada eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud metoodikatest](#). Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

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

Lähteseisukohad koostas:

Cerly-Marko Järvela

Rapla vallaarhitekt

+372 489 0159

Lisad:

- detailplaneeringu eskiis (Hendrikson & Ko töö);
- Keskkonnaaspektide eksperthinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmise mahus (Hendrikson & Ko töö nr 18003040).