



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU nr 1-4/2022/40
seisuga 30.03.2022

Rapla

26. mai 2022 nr

Detailplaneeringu algatamine (Kaupmehe, Kalevi)

RRLektus Aktsiaselts (registrikood 10072791) esitas Rapla vallale 03.03.2022 detailplaneeringu algatamisettepaneku eesmärgiga kavandada Kalevi külas Kaupmehe maaüksusele (katastritunnus 66801:001:1543) kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone. Taotluse kohaselt plaanitakse ehitada kuni 1400 m² suurune ärihoone, mille ühes osas paikneb Meie toidukaubad kauplus.

Rapla valla üldplaneeringu kaardil on maaüksus tähistatud kaitsva (säilitatava) metsamaa juhtotstarbega. Üldplaneeringu koostamisel sooviti arvatavasti ette näha tuuleerosiooni vähendavad ja maantee häiringut leevendavad abinõud, milliseid põhimõtteid on piirkonna arendamisel kahtlemata ka tulevikus vaja silmas pidada, kuid on mitmeid asjaolusid, mis välistavad kaitsehaljastuse rajamise Kaupmehe maaüksusele. Üldplaneeringu kohaselt määratakse kaitsva metsamaa juhtotstarve olemasolevate metsamaade baasil, kuid Kaupmehe maaüksusel ei ole metsamaad. Juba 1958. aasta kaardil on sealkandis põld ja metsa ei ole näha ühelgi Maa-ameti serveris oleval ortofotol. Kuna tegemist on ristmiku piirkonnaga, tuleb arvestada nähtavuskolmnurkadega, mis mõnevõrra kitsendab kõrghaljastuse rajamise võimalusi. Üldplaneeringu kaardil kaitsehaljastusena märgitud piirkonnas paikneb Elektrilevi OÜ kõrgepingeliin 50-meetrise kaitsevööndiga. Kaitsevööndi ulatuses ei ole kõrghaljastuse rajamine võimalik.

Kaitsehaljastust on Kaupmehe maaüksusel võimalik rajada väljaspool kõrgepingeliini kaitsevööndit, nähtavuskolmnurki ja hoonestusala ligikaudu kolmandikul maaüksuse pindalast. Kaaga maaomaniku hinnangul on kaitsehaljastust võimalik rajada Kaaga maaüksusele, näiteks maantee äärde kui praegusele põllumaale hakatakse elumaju kavandama.

Arvestades asjaolu, et kaitsehaljastuse rajamiseks piirkonnas on mitmeid võimalusi, ei sisalda algatatav detailplaneering üldplaneeringu põhilahenduse muutmisettepanekut.

Üldplaneeringu kohaselt püstitatakse ehitisi kaitsva metsamaa alale hajaasustusse ehitamise tingimuste kohaselt. Maakasutuse juhtotstarbe muutmine võib toimuda erandkorras.

Detailplaneeringuga on võimalik arvestada ka kõiki ärimaade arendustingimusi. Ärimaa kavandamise kasuks räägib antud juhul maa-ala paiknemine teede ristik ja elamupiirkondade lähedus. Kuna üldplaneeringu tingimusi on detailplaneeringuga võimalik järgida, on maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks erandi rakendamine põhjendatud.

Kaalutud on ka üldplaneeringut muutva planeeringumenetluse kohaldamist, kuid Rapla Vallavolikogu hinnangul on selle rakendamine antud juhul kohatu, kuna detailplaneering on suunatud üldplaneeringu oluliste ruumilise arengu põhimõtete elluviimisele. Üldplaneeringut muutva menetluse korral ei lahendata tavamenetlusega võrreldes suuremat hulka küsimusi, küll aga suurendab üldplaneeringut muutev menetlus oluliselt nii omavalitsuse kui riigiasutuste töökoormust ja pikendab menetlusaega vähemalt 10 kuu võrra. Põhjendamatute menetlustoimingute läbiviimine ei ole kooskõlas haldusmenetluse seadusega. Detailplaneeringu algatamisega üldplaneeringut järgivana juhindub omavalitsus hea halduse põhimõttest ning lahendab asja mõistlikult, tekitades võimalikult vähe ebamugavusi ja halduskoormust ning lähtub eesmärgipärasusest ja efektiivsuse põhimõtetest.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringust: piirkond kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused. Eelhinnangu andmise kohustus puudub. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnanõuanded ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu algatamine sisaldab endas üldplaneeringu tingimuste tõlgendamist, mistõttu planeeringu algatab Rapla Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, detailplaneeringust on huvitatud RRLehtur Aktsiaselts.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 125 lõikele 2, § 128 lõikele 1 ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisettepanekule,

Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Kaupmehe detailplaneering eesmärgiga sätestada kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone püstitamise tingimused.
 - 1.1. Planeeringuala hõlmab Kalevi külas Kaupmehe maaüksust (katastritunnus 66801:001:1543) ja osaliselt transpordimaa maaüksust 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0564).
 - 1.2. Planeeringuala piirneb põhjast 20141 Rapla-Varbola teega, idast ja lõunast Kaaga maaüksusega ning läänest 6690023 Sõerumäe-Alu teega.
 - 1.3. Planeeringuala pindala on u 0,7 ha.
 - 1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.
 - 1.5. Uuringute vajadus ei ole algatamise ajaks ilmnenu.
 - 1.6. Detailplaneering järgib Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust.
2. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmise või kehtestamise osas. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või koostamise lõpetamise otsus.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Kalle Toomet
Volikogu esimees

Algamisettepanek esitati 03.03.2022. [PlanS § 128](#) lg 4 kohaselt algatatakse detailplaneering või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul. Mõjuval põhjusel võib tähtaega pikendada 90 päevani.

Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu
„Detailplaneeringu algatamine (Kaupmehe, Kalevi)“
SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine tiheasustusosalal ehitusloakohustusliku hoone ehitusõiguse andmiseks kohustuslik. Detailplaneeringu koostamine saab alguse algatamisest, millele järgneb detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek ning lõpeb üldjuhul kehtestamisega, pärast mida asutakse planeeringut ellu viima.

Eelnõu sisu

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused kauplusehoone kavandamiseks Kalevi külas Kaupmehe maaüksusel.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas Rapla valla üldplaneeringu põhilahendusega, millest tulenevalt menetletakse planeeringut üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlusreeglite kohaselt. Üldplaneeringu kaardil on planeeringuala juhtotstarve kaitsev (säilitatav) metsamaa, kuigi piirkonnas on aastakümneid olnud põld ja kaitsehaljastust pole riigimaantee nähtavuskolmnurkade ja kõrgepingeliini kaitsevööndi tõttu ka rajada võimalik. Kaitsehaljastust on samas kandis siiski tulevikus rajada võimalik, milleks on heakskiidu andnud puudutatud maaüksuse omanik.

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega. Üldplaneeringu tingimuste tõlgendamise võrra on siiski tegemist kaalutlusvajadusega. Kuna üldplaneeringu muudatuse määratlemine on volikogu pädevuses, on asjakohane detailplaneeringu algatamine volikogu kaalutletud otsusega.

Otsuse mõjud

Õigusakti rakendamisega avaneb arendajal võimalus koostada detailplaneering, millega antakse ehitusõigus ja määratakse arendamise tingimused. Vallale kaasnevad menetlustoimingute läbiviimisega seotud otsesed kulutused (lehekuulutus, ametnike tööpanus jms). Kui detailplaneeringu koostamisele järgneb detailplaneeringu elluviimine, on see vallale kaudselt kasulik, kuna lisandub üks uus pood.

Otsus sisaldab menetlusliigi kaalutletud valikut. Kaaluda on üldplaneeringut järgiva ja üldplaneeringut muutva menetlusliigi vahel. Üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlus vältab orienteeruvalt 5 kuud, millele lisandub koostööle ja võimalike keerukuste lahendamiseks vajalik aeg.

Planeeringu menetlemine üldplaneeringut muutvana on nii vallale, riigiametitele kui arendajale oluliselt koormavam kui üldplaneeringut järgiv, kuna vajalikke menetlustoiminguid on rohkem. Täiendavate menetlustoimingute ülevaade on tabelis.

lisanduv ülesanne	ülesande lahendaja	alus	lisanduv aeg
KSH eelhindangu koostamine	KOV, planeerija või ekspert	PlanS § 142 lg 6	1...4 nädalat
KSH eelhindangu kooskõlastamine	Keskonnaamet		30 päeva
dp algatamine volikogu	KOV (volikogu)	PlanS § 142 lg 2	3...4 nädalat

lisanduv ülesanne	ülesande lahendaja	alus	lisanduv aeg
otsusega			
dp eelnõu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku teavitus	KOV	PlanS § 82 lg 4	3...4 nädalat
dp eelnõu avalik väljapanek	KOV	PlanS § 82 lg 3	30 päeva
dp eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu	KOV	PlanS § 83	1 nädal (kui teavitus on tehtud varem)
dp vastuvõtmine volikogu otsusega	KOV (volikogu)	PlanS § 86 lg 1	3...4 nädalat
dp avalik väljapanek	KOV	PlanS § 135 lg 5	16 päeva
dp heakskiitmine	Rahandusministeerium	PlanS § 142 lg 5	60 päeva, mida võib pikendada kuni 90 päevani
dp kehtestamine volikogu otsusega	KOV (volikogu)	PlanS § 91 lg 1	3...4 nädalat
kokku			10 kuud

Tabelis kasutatud lühendid: dp - detailplaneering; KOV - kohalik omavalitsus; KSH - keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlusaeg on **vähemalt 10 kuu võrra lühem** kui üldplaneeringut muutva menetluse korral. Üldplaneeringut muutva menetluse puhul on toiminguid rohkem ja osapooli enam, mistõttu on väga tõenäoline, et tegelik ajakulu tuleb üldplaneeringut muutva menetluse korral veelgi suurem. Menetlusliigi õige valik aitab kujundada omavalitsuse mainet ja tagab menetluse vastavuse hea halduse põhimõtetele.

Vastuvõtmiseks vajalik kvoorum

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõikele 5 on otsuse vastuvõtmiseks vajalik poolthälte enamus.

Otsuse jõustumine

Ettepanek on otsus jõustada teatavastegemisest.

Eelnõu koostaja:

Cerly-Marko Järvela
vallaarhitekt

Õigusaktide väljavõtted

KOHALIKU OMAVALITSUSE KORRALDUSE SEADUS

§ 45. Hääletamine volikogus

(5) Volikogu otsustused tehakse poolthääle enamusega. Käesoleva seaduse § 22 lõike 1 punktides 2, 4, 6–9, 10¹, 14, 15, 18, 24, 25¹ ja 27¹ ning põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse §-s 7 ettenähtud küsimustes otsustuste vastuvõtmiseks on vajalik volikogu koosseisu häälteenamus.

PLANEERIMISSEADUS

§ 124. Detailplaneering ja selle koostamise korraldaja

(1) Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks.

(2) Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

/.../

(10) Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 125. Detailplaneeringu koostamise kohustus

(1) Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 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.

(3) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida käesoleva paragrahvi lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud.

§ 128. Detailplaneeringu algatamine

(1) Detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.