



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rapla

29. september 2022 nr 62

Detailplaneeringu algatamine

(Juula küla, Vanatammsalu)

Mereno Ehitus OÜ (registrikood 12783480) esitas Rapla vallale 06.04.2022 detailplaneeringu algatamisettepaneku eesmärgiga kavandada Juula külas Vanatammsalu maaüksusele (katastritunnus 66904:002:0161) kümme üksikelamut. Taotluse kohaselt on planeeringuala vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustus võimalik lahendada võrkude baasilt.

Rapla valla üldplaneeringu kaardil on maaüksuse planeeritavaks maakasutuseks määratud osaliselt pere- ja ridaelamumaa, osaliselt põllumajandusmaa. Üldplaneeringu kohaselt on soovituslik hoida põllumaad põllumajanduslikus kasutuses. Üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud. Arvestades põllumaa paiknemist pere- ja ridaelamumaa arendusala vahetus naabruses on asustuse laiendamine põhjendatud. Elamuala kavandamine põllumaale ei tähenda Rapla Vallavolikogu hinnangul üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, kuna üldplaneeringu juhtotstarbest erinevat sihtotstarvet ei kavandata ulatuslikult. Detailplaneering algatatakse üldplaneeringu elluviimise eesmärgiga ning planeeringuga järgitakse üldplaneeringu põhimõtteid. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringust. Piirkond kuulub osaliselt planeerimiskohustusega alale (tiheasustusala) ning osaliselt on tegemist planeeringukohustusliku juhtumiga (kompaktse hoonestusega ala moodustamine).

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 keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Enne detailplaneeringu algatamist kaasati piirkonna maaomanikud ja puudutatud valitsusasutused. Naabritelt ühtegi arvamust ei laekunud. Transpordiameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks esitati 11.05.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/8418-2.

Rahandusministeeriumi 30.05.2022 kirjaga nr 15-3/4019-2 juhiti tähelepanu vastuolule maakonnaplaneeringuga määratud väärtusliku põllumaa alaga. Rahandusministeeriumi hinnangul tuleb vältida elamuehitust väärtuslikule põllumajandusmaale. Samuti toodi välja asjaolu, et kavandatav planeeringuala jääb väljapoole maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega ala, kuhu hoonestus justnagu laieneda ei tohiks. Vallaarhitekt palus 30.05.2022 kirjaga nr 6-2/43-10 täpsustada, mille alusel peaks vallavolikogu keelduma detailplaneeringu algatamisest. Rahandusministeeriumi 01.07.2022 kirjas nr 15-3/4019-4 selgitatakse, et enne planeeringu algatamist tuleb koostatava Rapla valla üldplaneeringuga teha ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks ja seni peab detailplaneeringute koostamisel järgima maakonnaplaneeringuga

sätestatud põhimõtteid. Vallaarhitekt juhtis 12.07.2022 kirjaga nr 6-2/43-13 tähelepanu asjaolule, et kehtivast üldplaneeringust ei tulene maaüksuse arendamise keeldu ning palus täpsustada, milline on Rahandusministeeriumi hinnangul ülekaalukas avalik huvi detailplaneeringu algatamisest keeldumiseks. Rahandusministeeriumi 08.08.2022 kirjas nr 15-3/4019-6 korraldi varasemates kirjades juba välja öeldud mõtet, et maakonnaplaneeringu põhjendatud muutmise ettepaneku saab teha üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamisest keeldumise alused on nimetatud planeerimisseaduse § 128 lõikes 2. Rahandusministeeriumi kirjades viidatud vastuolu maakonnaplaneeringuga ei kuulu detailplaneeringu algatamisest keeldumise aluste hulka. Ilmselge vastuolu üldplaneeringuga puudub, kuna üldplaneeringu kohaselt on u 2 ha suurune ala planeeritavast maaüksusest elamuarendusele reserveeritud. Samuti ei ole ilmnenu ühtegi ülekaalukal avalikul huvil põhinevat põhjust detailplaneeringu algatamisest keeldumiseks.

Rapla Vallavolikogu hinnangul kaalub väljapakutud asukohas asustuse mõistlikul viisil laienemise võimalus üles põllumaa säilitamise vajaduse. 10 ha suurusest Vanatammsalu katastriüksusest võetakse asustuse laienemise huvides põllumajandusliku tootmise väliseks tegevuseks kasutusele vähem kui kolmandik. Planeeringualale on hõlbus juurdepääs nii auto kui kergliiklusvahendiga. Planeeringualast u 800 meetri raadiuses paikneb mitu kauplust ja teenindustevõtet, lasteaed, bussipeatused ja raudteejaam; põhikool jääb u 1 km kaugusele. Planeeringuala hoonestamisega tekib veevarustuse ringistamise võimalus piirkonnas, mis parandab joogivee kvaliteeti ulatuslikul alal. Vanatammsalu maaüksuse planeeritav maakasutus kehtivas üldplaneeringus on enam kui 2 ha ulatuses pere- ja ridaelamumaa, millest tulenevalt ei saa kuidagi viidata kavandatava tegevuse vastuoludele üldplaneeringuga. Nimetatud kaalutluste alusel piirkonna arengu kavandamine võimaldab leida jätkusuutliku, üldplaneeringut järgiva tasakaalu.

Detailplaneeringu algatab ja detailplaneeringu koostamist korraldab Rapla Vallavolikogu. Detailplaneeringust on huvitatud eraisik.

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 Vanatammsalu detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused kuni kümne üksikelamu püstitamiseks.

1.1. Planeeringuala pindalaga u 3,6 ha hõlmab Juula külas Vanatammsalu maaüksuse (katastritunnus 66801:001:1543) läänepoolset osa. Osaliselt kuuluvad planeeringualale ka Tammsalu (katastritunnus 66904:002:0159) elamumaa maaüksus ja 20225 Väljataguse tee (katastritunnus 66904:003:1540) transpordimaa maaüksus.

1.2. Planeeringuala piirneb läänest Väljataguse teega, põhjast Tammsalu teega, lõunast Rootsimaaningidast Vanatammsalu maatulundusmaa maaüksustega.

1.3. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

1.4. Vajalik on läbi viia topo-geodeetilised uuringud.

1.5. 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Toomet
volikogu esimees