



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rapla

EELNÕU seisuga 01.11.2021

Detailplaneeringu algatamine (Miku-Jüri, Tuti küla)

Rapla vallale on esitatud detailplaneeringu algatamisettepanek Tuti külas Miku-Jüri maaüksusele (katastritunnus 66904:003:1431). Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine ca viieteistkümnest üksikelanust koosneva asumi kavandamiseks.

Miku-Jüri on ca 6,7 ha pindalaga 100% maatulundusmaa maaüksus Rapla linna vahetus naabruses Tuti küla tiheasustusosalal. Tegemist on endise võsastunud põllumaaga. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmetel on planeeringuala kirdeosas koreserikas rähkmuld, keskosas rähkmuld ja gleistunud rähkmuld ning edelaosas leostunud gleimuld. Perspektiivne boniteet jääb vahemikku 38 kuni 48 ning suurim huumusehorisondi tusedus on edelaosas kuni 25 cm. Rapla maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Ligikaudu 2/3 kavandatavast planeeringualast kuulub Põlendiku-Suurearu1 maaparandussüsteemi alale. Kavandataval planeeringualal ei ole teada kaitstavate liikide, kultuuriväärtusega või pärandkultuuriobjektide esinemist.

Rapla valla üldplaneeringu kaardil on piirkond märgitud osaliselt kaitsvaks (säilitatavaks) metsamaaks, osaliselt looduslikuks haljasmaaks. Kaitsva metsamaa ülesanne on looduslike koosluste säilitamine ka järeltulevatele põlvkondadele ja ökoloogilise puhverala moodustamine. Üldplaneeringu kohaselt on looduslik haljasmaa looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatusena ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt. puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne). Tiheasustusaladel käsitletakse loodusliku haljasmaana ka põllu- ja metsaalasid. Eraomandis maaüksuselt saab eeldada ökoloogilise puhverala ülesannete täitmist, kuid inimtegevuse välistamine tiheasustusala maaüksusel ei ole kooskõlas üldplaneeringu muude põhimõtetega.

Üldplaneeringu kohaselt on täiendavate üksikelanualade moodustamine Tuti küla tiheasustusalale ette nähtud. Kehtivas üldplaneeringus on elamualaks reserveeritud Sõõrumaa maaüksuse maantee äärde jääv piirkond ja kaitsehaljastus ette nähtud teest kaugemale. Arvestades kasvavat liikluskoormust ja maanteest tulenevat häiringut on koostatavas üldplaneeringus seevastu kaitsehaljastus kavandatud maantee äärde ja elamualad peasjalikult teest kaugemale.

Hea elukeskkonna kujundamine ja asustuse kompaktne laiendamine on üldplaneeringu olulised tingimused. Planeeringualast jalgsikäigu kaugusel on Rapla linna kaubanduskeskused ja teenindusasutused. Võimalik on rajada ratsionaalne teedevõrk. Transpordiameti 18.02.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/2135-2 on antud põhimõtted riigiteedega seotud taristu kavandamiseks, samuti on sõlmitud läbipääsuservituudi leping Liiva maaüksuse omanikuga. Miku-Jüri planeeringualal on eeldused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Heitveepuhastusjaam asub u 300 m kaugusel.

Üldplaneeringu tingimuste järgimiseks on vajalik vähemalt 75 protsendi ulatuses maaüksusest säilitada üldplaneeringujärgne juhtotstarve - looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastus. Kuni 25 protsendi ulatuses võib ette näha muud kasutust. Kui igal elamukrundil jätta ehitiste alla 1000 m², on looduslike koosluste säilimine võimalik 75 protsendil planeeringualast.

Eelnevale tuginedes ei sisalda detailplaneering üldplaneeringu muutmissetpanekut vaatamata asjaolule, et üldplaneeringu juhtotstarvet nõutud ulatuses ei järgita. Täiendava üksikelamuala kavandamine Tuti külla on üldplaneeringuga ette nähtud. Miku-Jüri detailplaneering on suunatud üldplaneeringu põhilahenduse elluviimisele.

Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on üldplaneeringu muudatuse määratlemine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveebi kohaselt ei tähenda iga kõrvale kaldumine üldplaneeringust üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, vaid see on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, mis peab lähtuma planeeringu terviklahendusest, muudatuse iseloomust, asukoha olulisusest ja muudest asjaoludest.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust. Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusega aladel projekteerimise aluseks kehtestatud detailplaneering.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonningimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, detailplaneeringust on huvitatud eraisik, planeerija on Valtu Projekt. Huvitatud isik on valmis sõlmima koostöölepingu detailplaneeringu koostamiseks.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõikele 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 2¹ ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamissetpanekule, Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Tuti külas Miku-Jüri detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused üksikelamuala kavandamiseks.

1.1. Planeeringuala hõlmab Tuti külas asuvat Miku-Jüri maaüksust (katastritunnus 66904:003:1431) ja osaliselt Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaa tee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445) maaüksusi.

1.2. Planeeringuala piirneb idast Liiva, lõunast Mikkuri, põhjast Sõõrumaa, Nuki ja Ärna maaüksustega ning läänest Rapla ümbersõiduteega.

1.3. Planeeringuala pindala on u 6,8 ha.

1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

1.5. Vajalik on tellida ajakohane tehnovõrkudega geodeetiline alusplaan.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).

3. 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.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

.
Volikogu esimees

Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu „Detailplaneeringu algatamine“ SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusalal detailplaneeringu koostamine 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 u 15 üksikelamust koosneva tervikliku asumi kavandamiseks. Planeeringust on huvitatud eraisik.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas Rapla valla üldplaneeringu põhilahendusega, millest tulenevalt menetletakse planeeringut üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlusreeglite kohaselt. Algamise otsus sisaldab teataval määral üldplaneeringu tõlgendamise kaasnemat kaalutusvabadust: üldplaneeringu põhijoonisel on maaüksuse juhtotstarbeks märgitud „looduslik haljasmaa“ ja „kaitsehaljastuse maa“, kavandatavad sihtotstarbed seevastu sisaldavad eelpoolnimetatutele lisaks ka elamumaad ja tänavamaad. Üldplaneeringu tervikpildi seisukohalt on asustuse laienemine Tuti külla ette nähtud ja elamuala kavandamine suunatud üldplaneeringu põhimõtete elluviimisele.

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega. Üldplaneeringu kohaselt on 25% ulatuses muu sihtotstarbe kavandamine lubatav ilma et see põhjustaks planeeringu põhilahenduse muudatust. Antud juhul antakse muu sihtotstarve küll ulatuslikumalt, kuid planeeringuga seatavad tingimused peaksid tagama üldplaneeringu tingimuste sisulise arvestamise nõutavas ulatuses.

Otsuse mõjud

Õigusakti rakendamisega avaneb arendajal võimalus koostada detailplaneering, millega antakse ehitusõigus ja määratakse arendamise tingimused. Vallale otseseid rahalisi kohustusi ei kaasne, kuna detailplaneeringu koostamisega seotud kulutuste kandmiseks sõlmitakse leping arendajaga. Kui detailplaneeringu koostamisele järgneb detailplaneeringu elluviimine, on see vallale kaudselt kasulik, kuna Rapla linna vahetusse naabrusesse moodustatakse üksikelamuala, kuhu elama asuvad inimesed vajavad teenuseid Rapla linnas.

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 poolthäälte 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

/.../

(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.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE JA KESKKONNAJUHTIMISSÜSTEEMI SEADUS

§ 33. Keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkus

/.../

(2¹) Planeerimisseaduse mõistes planeeringule korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist planeerimisseaduses sätestatud korras.

25.11.2020

MIKU-JÜRI DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:**

aadress	katastritunnus	pindala (m ²)	sihtotstarve
Miku-Jüri, Tuti küla	66904:003:1431	66571	100% maatulundusmaa

Osaliselt, juurdepääsude rajamise ulatuses kuuluvad planeeringualasse Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaatee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445). Läbipääsu- või tehnovõrkudega seotud servituutide vajadusega alade ilmnmisel väljapool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Rapla Vallavalitsusega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepatakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused u 15 üksikelamust koosneva asumi rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt PlanS § 126.

Planeeringulahenduse põhimõtted:

Üksikelamuala kavandada piirkonda sobituv. Määratleda tingimused üldplaneeringujärgse kaitsehaljastuse säilitamiseks vähemalt 50% ulatuses planeeringualast. Näha hoonestusalana ette ca 1000 m² iga elamukrundi pindalast, mis võimaldaks looduslike koosluste säilimise tagada vähemalt 75% ulatuses planeeringualast (üldplaneeringu tingimus). Arvestada naabrite ja Transpordiameti seisukohti. Jätta võimalus kergteede rajamiseks riigimaanteedele kõrvale. Koostöös võrguvaldajatega selgitada välja võimalused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks.

Krundi kasutamise detailplaneeringujärgsed sihtotstarbed: HL (looduslik maa), EP (üksikelamu maa), LT (tee ja tänava maa). Katastriüksuse sihtotstarbed määrata vastavalt [MaaKatS § 18¹](#).

Planeeringuga võib ette näha sobivaid kõrvalsihtotstarbeid.

Orienteeruv optimistlik ajakava

Ajakava on indikatiivne. Tegelik ajakava sõltub istungite tegelikust toimumisajast ja võib muutuda sõltuvalt seotud etappide laabumise ajast.

aeg	tegevus
	halduslepingu sõlmimine
	algatamiseelne arvamuskorje, koostöö Transpordiametiga
08.11.2021	algatamise eelnõu lugemine vallavalitsuse istungil
17.11.2021	algatamise eelnõu lugemine vallavolikogu majanduskomisjonis
25.11.2021	algatamine volikogus
01.12.2021	algatamise teate avaldamine „Raplamaa Sõnumites“
detsember 2021... ...veebruar 2022	planeeringulahenduse koostamine, koostöö puudutatud ametite ja isikutega
veebruar 2022	planeeringulahenduse kooskõlastamine

aeg	tegevus
	(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
01.03.2022	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
07.03.2022	vastuvõtmine vallavalitsuse korraldusega
09.03.2022	teade „Raplamaa Sõnumites“
11.03.2022	teade valla infolehes „Rapla Teataja“
24.03.2022 ... 07.04.2022	avalik väljapanek
	(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub ca poolteist kuud ja üks leheteavitus)
	elluviimise halduslepingu sõlmimine
12.04.2022	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjalid)
18.04.2022	kehtestamine vallavalitsuse korraldusega
20.04.2022	teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad:

Päästeamet, Rahandusministeerium, Transpordiamet; puudutatud võrguvaldajad; naaberkinnisasjade omanikud

Korralduslikud küsimused

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

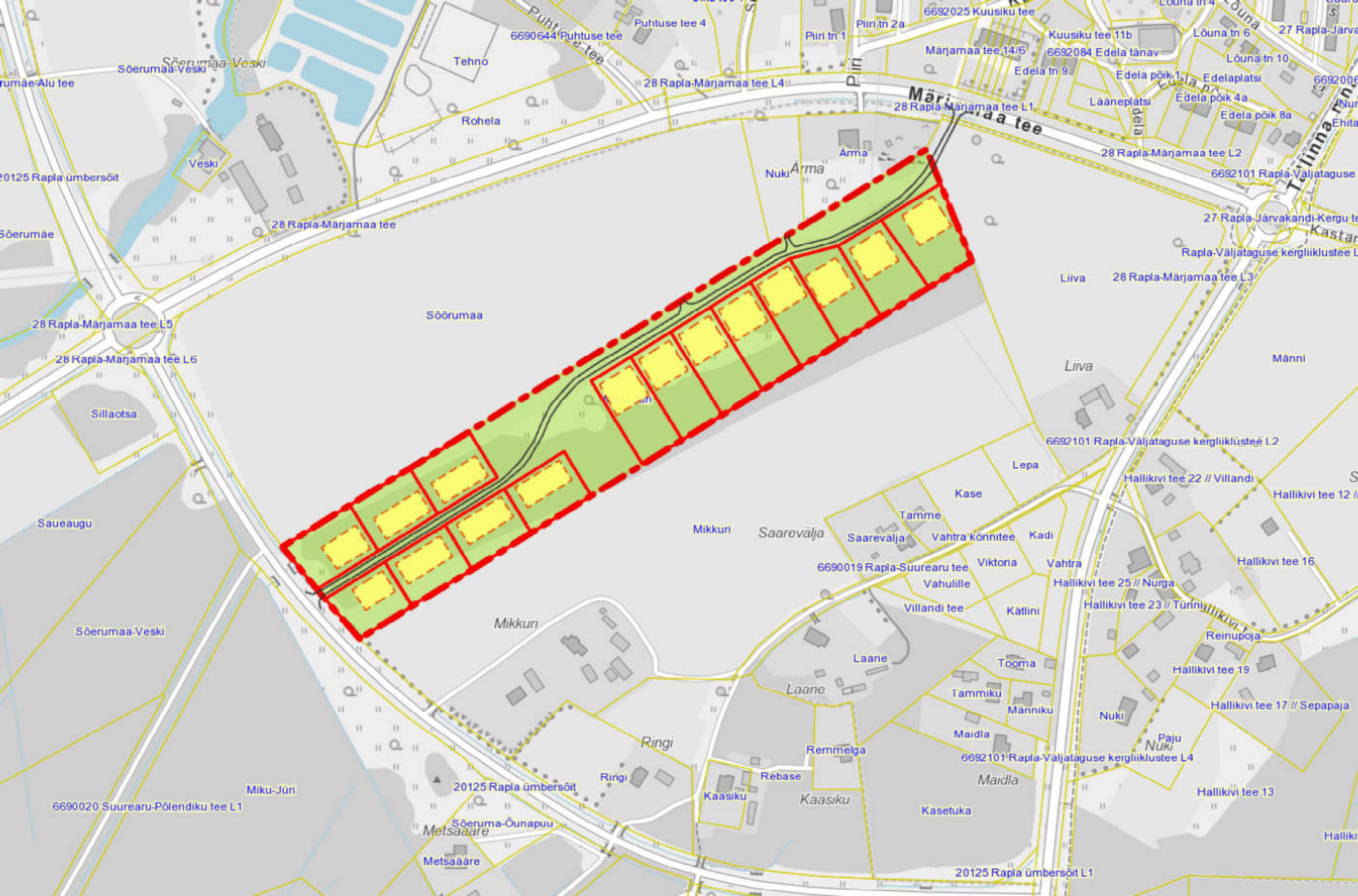
Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest](#). Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)“:

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina.

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täienemisele võivad järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muutuda.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360



Piirkonna ortofoto 1999 (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/wcROMHY1>)



Piirkonna ortofoto 21.05.2002 (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/W2W8R2Tv>)



Fotolao ülesvõte 04.06.2021 (<https://fotoladu.maaamet.ee/foto=4860757>)

