



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rapla

29. aprill 2021 nr 24

Detailplaneeringu algatamine

Jaagu Kinnisvara OÜ esitas 25.03.2021 detailplaneeringu algatamisettepaneku Nurgametsa ja Oja maaüksustele Uuskülas, kuhu maaomanikud kavatsevad rajada kaheksa üksikelamuga asumi. Koostatud on krundijaotusskeem (Jaagu Kinnisvara OÜ töö).

Nurgametsa (katastritunnus 66904:001:0159, pindala 33197 m²) ja Oja (katastritunnus 66904:001:0160, pindala 14881 m²) on mõlemad 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused Uusküla tiheasustusosalal. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksustele määratud kaitsva (säilitatava) metsamaa (HK), loodusliku haljasmaa (HL), pere- ja ridaelamumaa (EV) ning üks tundmatu juhtotstarve (LE). Juhtotstarbele „LE“ ei ole üldplaneeringus tingimusi antud, kuid sarnase tähistuse ja viirutusega on üldiselt märgitud platsid ja parklad. Nurgametsa ja Oja maaüksustel ei ole teada, et parklaid või platse oleks kunagi olnud või kavandatud, mistõttu tegemist võib olla trükiveaga.

Üksikelamupiirkonna kavandamine hõlpsasti ligipääsetavasse asukohta Rapla linna vahetus naabruses haakub üldplaneeringu põhimõtetega. Elektrivarustuse liitumispunkt Nurgametsa ja Oja maaüksuste piirialale on rajatud. Piirkond ei kuulu reoveekogumisalale, kuid ühisveevärk ja -kanalisatsioon planeeringualale laieneda saab. Planeerimisel tuleb arvestada riigimaantee põhjustatava häiringuga. Maaüksustele kohalduvad ka ulatuslikud kõrge- ja keskpingeliinide kitsendused.

Üldplaneeringu kaardil on piirkonnas tähistatud erinevad maakasutused, mida üldjoontes on planeeringuga võimalik järgida. Kuna üldplaneeringus juhtotstarbega „LE“ tähistatud alal ei ole arendustingimusi kitsendatud, võib Rapla Vallavolikogu hinnangul maa-alale üksikelamuid kavandada. Rapla Vallavolikogu hinnangul ei kujuta kaheksast üksikelamust koosneva asumi kavandamine Nurgametsa ja Oja maaüksustele endast üldplaneeringu muutmist. Olemasolevast sihtotstarbest erineva maakasutuse määramine marginaalses ulatuses ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissettepanekut. Detailplaneering algatatakse üldplaneeringu tingimusi järgivana ja 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.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneering üldjuhul reaalse arendus- ja ehitustegevuse aluseks tiheasustusosaladel, mistõttu detailplaneeringu koostamine on vajalik.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhindangu 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 eraisikud, kes on valmis sõlmima detailplaneeringu koostamise halduslepingu.

Tuginedes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1, Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 128 lõikele 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 2¹ ning detailplaneeringu algatamisetpanekule, Rapla Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Uuskülas Nurgametsa detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused üksikelamuasumi ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks.

1.1. Planeeringuala hõlmab Uuskülas Nurgametsa maaüksust (katastritunnus 66904:001:0159) ja Oja maaüksust (katastritunnus 66904:001:0160).

1.2. Planeeringuala piirneb loodest riigimaanteega (20125 Rapla ümbersõit, katastritunnus 66904:003:0444), kirdest Alu kergteega (6692003 Alu tee L4, katastritunnus 66904:001:0321) ning lõunast munitsipaalomandis Alu tee 25 (katastritunnus 66801:001:1263), riigi omandis Peakraavi (katastritunnus 66801:001:0917) ja sihtotstarbeta maaga, mille omandi ulatus on selgitamisel (20125 Rapla ümbersõit L2, katastritunnus 66801:001:0917).

1.3. Planeeringuala pindala on ca 5 ha.

1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

1.5. Koostada ajakohane võrkudega geodeetiline alusplaan.

2. Jätta keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna kavandatava tegevuse iseloom ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

3. Detailplaneeringu koostamise algataja on Rapla Vallavolikogu (volikogu@rapla.ee; telefon +372 489 0518), detailplaneeringu koostamise korraldaja, vastuvõtja ning kehtestaja on Rapla Vallavalitsus (rapla@rapla.ee; telefon +372 489 0510).

4. Otsusega on võimalik tutvuda Rapla valla avaliku dokumendiregistri vahendusel, Rapla valla veebilehel ja eelneval kokkuleppel vallavalitsuse kantseleis (Viljandi mnt 17, Rapla linn).

5. 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 kehtestamata jätmise otsus.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Jaanson
volikogu esimees