



Rapla Vallavalitsus

Teie: 06.10.2023 nr 6-2/16-13

Meie: 01.11.2023 nr 14-3/2743-1

**Miku-Jüri detailplaneeringu KSH vajalikkuse ning
eelnõu kohta arvamuse avaldamine, täiendavate
koostöötegitajate ja kaasatavate määramine**

Rapla Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile taotluse seisukoha saamiseks Tuti külas Miku-Jüri detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta, lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6. Lisaks küsitakse seisukohti detailplaneeringu eelnõule. Kirjale on lisatud Rapla Vallavolikogu otsuse „Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Miku-Jüri detailplaneering)“ eelnõu ning KSH eelhinnang. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Rapla Vallavolikogu 16.12.2021 otsusega nr 91 algatati detailplaneeringu koostamine tiheasustusalale jäävale Tuti külas Miku-Jüri katastriüksusele (katastritunnus 66904:003:1431, pindala ca 6,7 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeringu eesmärk on terviklikult väljaarendatava üksikelamupiirkonna moodustamine Rapla linna vahetus naabruses. Detailplaneering algatati eesmärgiga järgida Rapla valla üldplaneeringut ning kavandada üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet muutvad tegevused vaid 25% ulatuses maaüksuse pindalast. Elluviimisega seotud investeeringu maksumust ja piirkonna elamuala perspektiivi arvestades on planeeringu koostamise käigus leitud, et otstarbekam on üldplaneeringu tingimuste muutmise veidi suuremas ulatuses. Alates juunist 2023 on planeeringut menetletud üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneeringuga kavandatakse maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast üksikelamumu- (55%), parkmetsa- (30%) ja tänavamaaks (14%). Elamumaa kruntidele on kavandatud kuni kahe korrusega väikemajad ühe abihoonega, ehitisealune pind kokku kuni 300 m².

Kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud 2011) järgi asub planeeringuala tiheasustusalal, parkmetsa ja haljasala juhtotstarbega maa-alal. Rapla maakonnaplaneeringu (kehtestatud 2017) kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale.

Tutvunud KSH eelhinnangu ja vallavolikogu otsuse eelnõuga, märgime järgmist.

1. Planeeringualast ca 600-1000 m kaugusel kulgeb Rail Baltic raudtee trass. KSH eelhinnangus ja vallavolikogu otsuse eelnõus ei ole käsitletud raudteeliikluse võimalikku negatiivset häiringut elamupiirkonnale ning ette nähtud meetmeid võimalike negatiivsete mõjude ärahoidmiseks või leevendamiseks. Palume KSH eelhinnangut Rail Balticu võimalike mõjude teemal täiendada.

2. KSH algatamise või mitte algatamise otsustamine on oma sisult kaalutusotsus, mis lähtub KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide põhjal koostatud KSH eelhinnangu tulemusest ning KeHJS § 33 lõikes 6 toodud asutuste seisukohtadest. PlanS § 11 toodud teabe piisavuse põhimõtte punkti 2 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tagama planeerimismenetluses kogutud teabe säilimise ja kättesaadavuse. Eelnevat arvesse võttes palume lisada KSH eelhinnangu dokument lisamaterjalina KSH algatamata jätmise otsuse juurde.
3. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega ning KSH eelhinnangus toodud meetmetega.
Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on detailplaneeringuga lahendatavaks ülesandeks keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

Tutvunud detailplaneeringu eelnõuga, märgime järgmist.

1. Seletuskirja peatükis 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ on toodud, et Rapla valla üldplaneeringu järgi on planeeritava maaüksuse olemasolev maakasutus osaliselt kaitstav (säilitatav) metsamaa ja osaliselt looduslik haljasmaa. Tuti küla tiheasustusala tee ääres paiknevale Sõõrumaa kinnistule on ette nähtud täiendavate üksikelamualade rajamine ning kaitsehaljastus on planeeritud teest eemale Miku-Jüri kinnistule. Koostatav uus üldplaneering näeb ette kasvava liikluskoormuse ja maanteest tuleneva häiringu tõttu elamualad rajada teest kaugemale ning kaitsehaljastus teele lähemale. Toodud on, et koostamisel oleva üldplaneeringu järgi puudub vajadus Miku-Jüri maaüksusele ulatusliku kaitsehaljastuse kavandamiseks kuna kaitsehaljastuse alad on ette nähtud mujale.

Kehtiva Rapla valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.14. „Haljasala ja parkmetsa maa (HP/HL)“ on selgitatud, et haljasala ja parkmetsa maana käsitletakse valdavalt linnalisele asulale (linn, alevik, tiheasustusega küla) iseloomulikku looduslikku või poollooduslikku metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ning tootmis- ja ettevõtlusalade läheduses kannab osaliselt müra ja saaste eest kaitsva haljastuse rolli. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii puhkekoha kui ka nn ökoloogilise puhverala funktsiooni.

Koostatava Rapla valla üldplaneeringu järgi on perspektiivseks elamumaaks kavandatud kogu ala, mis jääb Rapla-Märjamaa tee, Rapla ümbersõidutee ja Rapla-Järvakandi-Kergu tee vahele. Planeeringulahendusest võib aru saada, et väga suure uue elamuala kavandamisel on arvestatud planeeringualale ettenähtud haljasala ja parkmetsa maa vajadusega.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Rõhutame, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse arvestada muutuvaid olusid ja vajadusi. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07).

Seletuskirjast ei selgu, miks tiheasustusalasse jääv roheala ei sobi enam varasemalt kavandatud (alles eelmisel aastal toimus koostatava üldplaneeringu eelnõu avalik väljapanek) avalikuks kasutuseks, inimeste puhkekohaks ning ei täida enam ökoloogilise puhverala funktsiooni. Detailplaneeringuga on haljasala ja parkmets jäetud vaid Miku-Jüri 13 elamumaa krundi tarbeks kuid mitte kogu kavandatud perspektiivse elamumaa tarbeks. Palume seletuskirja täiendada ning üldplaneeringu muutmise vajadust igakülgselt põhjendada.

2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt kuulub detailplaneeringu koosseisu sel juhul üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Palume detailplaneeringut täiendada – lisada üldplaneeringu teksti ja/või joonise vastava osa muudatuste ettepanek.
3. Seletuskirja peatükis 1 „Detailplaneeringu koostamise alused“ on märgitud aluseks olevad materjalid erinevates käänetes. Nt detailplaneeringu koostamise aluseks on siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Palume seletuskirja peatükk 1 üle vaadata ning keeleliselt parandada.
4. Rapla Vallavalitsus on saatnud meile Miku-Jüri kinnistu detailplaneeringu eelnõu arvamuse avaldamiseks. Seletuskirja jaluses ning põhijoonisel on detailplaneeringu nimetuseks Miku-Jüri kinnistu ja lähiala detailplaneering. Palume läbivalt nimetada detailplaneeringut ühe nimetusega, seda nii planeeringus, kirjades kui menetluskirjades. Palume detailplaneeringu materjal üle vaadata ning ühtlustada nimetused. Detailplaneeringu koostamisel peab olema üheselt selge, kas detailplaneering koostatakse vaid konkreetse katastriüksuse kohta või laiemalt.
5. Nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel on kasutatud paralleelselt samatähenduslikke mõisteid – abihoone ja kõrvalhoone, nt peatükis 8.5 „Arhitektuurinõuded ehitistele“ on kirjeldatud, et kruntidele on planeeritud üks põhihoone (elamu) ning kaks kõrvalhoonet (abihoonet, kus võivad paikned nt saun, garaaz, suvemaja, väliköök vms). 02.06.2015 vastu võetud majandus- ja taristuministri määruse „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ (sellele on ka seletuskirjas viidatud) kohaselt on abihoone elamu teenindamiseks vajalik hoone. Mõistet kõrvalhoone nimetatud määruses kasutatud pole. Palume detailplaneeringus kasutada õigusaktides kasutatud mõisteid.
6. Detailplaneeringus kasutatakse mõistet - ehitusalune pind. PlanS § 126 lõige 2 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad kohustuslikud ülesanded. Kohustuslik ülesanne on krundi ehitusõiguse määramine, mis PlanS § 126 lõike 4 kohaselt sisaldab ka hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna määramist. Mõiste ehitisealune pind on määratletud ehitusseadustiku alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määruses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Määruse § 19 lõike 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind. Palume detailplaneeringus läbivalt kasutada mõistet ehitisealune pind ja edaspidi kasutada mõisteid õiguslikus tähenduses korrektselt.

Palume kirja punktides 3-6 toodud märkusi arvestada kõikide Valtu Projekt OÜ koostatud detailplaneeringutes. Oleme probleemidele tähelepanu juhtinud nii Saula kinnistu detailplaneeringule kui ka Sillaotsa kinnistu detailplaneeringule arvamust andes.

7. Detailplaneeringus on viidatud koostatavale Rapla valla üldplaneeringule ning põhijoonisel näidatud naaberkinnistule (Sõõrumaa kinnistu), kavandatud kaitsehaljastuse maa-ala. Valla veebilehelt leitava koostatava Rapla valla

üldplaneeringu järgi on ka Miku-Jüri kinnistule ette nähtud kaitsehaljastuse maa-ala, sama lai, kui Sõõrumaa kinnistule. Detailplaneeringu lahenduses aga sellega arvestatud ei ole, elamumaa krunt Pos13 on kavandatud kaitsehaljastuse maa-alale. Kaitsehaljastuse maa on tehtud planeeringualal rohkem kui kaks korda kitsamaks, põhjendusi selleks toodud ei ole. Kuna teisel pool Rapla ümbersõiduteed, planeeringualast ca 600-1000 m kaugusel kulgeb Rail Balticu trass, siis palume planeeringulahendus üle vaadata ning kaaluda kaitsehaljastuse maa-ala määramist koostatavale üldplaneeringule vastavalt.

8. Valla veebilehelt leitavates detailplaneeringu täiendatud lähteseisukohtades on fikseeritud, et planeeringu koostamisse kaasatakse Keskkonnaamet, Päästeamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet, puudutatud võrguvaldajad ning naaberkinnisasjade omanikud.

Selgituseks, et „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusega nr 133. Planeerimisseaduses sätestatud põhimõtte kohaselt annavad koostöötegitjad üldplaneeringule kooskõlastuse, mis kohalikule omavalitsusele on planeeringu koostamisel siduv. Kaasavad isikud avaldavad planeeringulahenduse kohta arvamust. Detailplaneeringu menetlemise üheselt mõistetavuse huvides palume määrata edaspidi detailplaneeringu lähteseisukohtades koostöötegitjad ja kaasavad eraldi.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest ja PlanS § 142 lõikest 4, ei pea Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegitjaid lisaks eelpool nimetatutele. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt peab detailplaneeringu koostamisse kaasama isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Arvestades eeltoodud palume naaberkinnisasjaks lugeda ka üle Rapla ümbersõidutee asuv Miku-Jüri katastriüksus (katastritunnus 66801:001:1603).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Raine Viitas

58851458 raine.viitas@agri.ee