



RAPLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Kabala

21. juuni 2023 nr 40

### **Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Nurme)**

Lääne Katus OÜ esitas Rapla vallale 5. veebruaril 2023 detailplaneeringu algatamisettepaneku eesmärgiga kavandada Rõa külas Nurme maaüksusele (katastritunnus 66903:002:0952, maatulundusmaa 100%, pindala 16356 m<sup>2</sup>) uus tootmishoone. Tegelema hakatakse lehtmetalli (katusepleki) mehaanilise töötlemisega. Algatamisettepanekuga esitatud eskiisi (OÜ Valtu Projekt töö nr 23-01) kohaselt kavandatakse kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 9 meetrit, hoonealuse pinnaga kokku kuni 1800 m<sup>2</sup> ja krundi täisehitusega kuni 11%.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootismaa arendamine detailplaneeringukohustuslik. Hajaasustusse võib rajada keskkonda mittekahjustavaid tootmis- ja laohooneid, kuid arvestada tuleb tootmisala võimaliku häiringu, krundisuuruste ja piirkonnas olevate funktsioonide omavahelise mõjuga. Nurme maaüksuse pindala jääb alla hajaasustuse krundisuuruse üldreegli (2 ha), millest tulenevalt võib kohalik omavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist. Samuti vajavad reguleerimist tootmisala seosed vahetu ümbrusega, mis tingib detailplaneeringu koostamise vajaduse. Uute tootmisalade kasutuselevõtt on lubatud detailplaneeringu vahendusel.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt käsitletakse maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä. Rapla valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist maatulundusmaaga rohelises võrgustikus. Tegelikult paikneb vahetus naabruses Pae maaüksusel ettevõtte OÜ Ere fassaadimaterjalide ladu ja u 50 m kaugusel Nurme maaüksuse piirist Seli tankla. Koostatava üldplaneeringu kohaselt laieneb piirkonda liiklussõlm, rajatakse kogujateed ning rohelise võrgustiku piire on seoses lõuna poole rajatava ökodukti ning maantee- ja raudteetrassidele kavandatavate ulukipiiretega oluliselt muudetud. Rapla valla üldplaneeringust ei tulene tingimusi, mis keelavad maatulundusmaa muutmise tootmismaaks, kuid Eestis levinud praktika kohaselt loetakse ühe sihtotstarbe täiemahulist asendamist teisega maakasutuse ulatuslikuks muutmiseks. Ettevaatuspõhimõttest lähtuvalt menetletakse detailplaneeringut üldplaneeringut muutmäna.

Tallinn-Rapla tee ümberehituse tulemusena hakkavad maaüksust ümbritsema teed. Piirkonna tulevikuperspektiivi arvestades sobib Nurme maaüksus maanteeliikluse häiringut taluvalē või maanteele orienteeritud tegevusele. Maatulunduslik kasutus nagu karjatamine või mõne kultuuri kasvatamine evib liiklusest ümbritsetud väikesel maalapil vähest perspektiivi. Asukoht katusematerjalide tootmistegevuseks sobib hea ligipääsetavuse ja vahetus naabruses paikneva sama valdkonna tegevusala ettevõtte tegevuskoha poolest. Üldplaneeringu kohaselt tuleb arendus- ja planeerimistegevusel rakendada traditsioonilisi funktsionaalse planeerimise võtmeid, paigutades

täiendavad tootmismaad juba olemasolevate sarnase maakasutusega alade ümbrusesse ja olemasolevatesse tehniliste infrastruktuuri piirkondadesse. Uued tootmisalad tuleb koondada kompaktsetesse piirkondadesse, et vähendada taristuga seotud kulutusi.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused. Eelhinnangu andmine on planeerimisseaduse § 142 lõike 6 alusel kohustuslik.

KSH eelhinnangu (keskkonnaekspert Andres Tõnissoni töö) järelduste kohaselt ei ole detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja koostatavaid planeeringuid ning naabruskonda arvestades põhjust eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses. Planeeringuga kavandatavate tegevuste mõju keskkonnale on eeldatavasti tagasihoidlik, on ajutine ja pöörduv ning piirdub ehituse perioodiga. Puudub keskkonnalubade taotlemise vajadus, kemikaale ei kasutata, ei põhjustata mürahäiringut ega arvestatavat liikluskooormuse kasvu. Tegevuste kavandamisel tuleb arvestada, et tegemist on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga.

Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Enne detailplaneeringu algatamist esitati algatamise eelnõu, lähteseisukohad ja KSH eelhindang asjaomastele asutustele kooskõlastamiseks ja koostöötajatele arvamuse andmiseks.

Keskkonnaameti 23. mai 2023 kirjaga nr 6-2/23/9735-2 (lisatud) anti seisukoht detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Keskkonnaameti hinnangul ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumise ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Transpordiameti 6. juuni 2023 kirjaga nr 7.2-2/23/10760-2 (lisatud) anti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Rahandusministeeriumi 9. juuni 2023 kirjaga nr 15-3/3374-2 (lisatud) tehti kolm märkust esitatud materjalide aadressil.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu, koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, detailplaneeringust on huvitatud Lääne Katus OÜ, planeerija on arhitekt Piret Kivi (OÜ Valtu Projekt). Planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei ole üldplaneeringu muutmise korral lubatud halduslepinguga planeeringu koostamise tellimist üle anda, mistõttu osapooled on valmis sõlmima kolmepoolse lepingu. Planeerimisseaduse § 4 lõike 1 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel kohaldatakse üldplaneeringu menetlust. Seetõttu on vajalik korraldada planeeringu eelnõu (edaspidi eskiisi) avalik väljapanek ja avaliku väljapaneku tulemuste arutelu avalik koosolek.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 82 lõikele 1, 3 ja 5, § 83 lõikele 1 ja 2, § 124 lõikele 1, 2 ja 10, § 125 lõikele 2, § 128 lõikele 1, § 142 lõike 1 punktile 1 ja lõikele 6, Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisettepanekule ja asjaomaste asutuste seisukohtadele,

Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Nurme detailplaneeringu koostamine eesmärgiga sätestada tingimused tootmisala kavandamiseks.
  - 1.1. Planeeringuala hõlmab Rõa külas Nurme maaüksust (katastritunnus 66903:002:0952).
  - 1.2. Planeeringuala piirneb idast 15 Tallinn-Rapla-Türi tee, lõunast Pae tee, läänest Pae ning põhjast Tänav maaüksusega.
  - 1.3. Planeeringuala pindala on u 1,6 ha.
  - 1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.
  - 1.5. Detailplaneeringuga muudetakse Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust maakasutuse juhtotstarbe osas.
2. Jätta Nurme detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata tuginedes eelhindangu järeldustele ja asjaomaste asutuste seisukohtadele.
  - 2.1. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloom ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.
  - 2.2. Detailplaneeringuga nähakse ette ebasoodsaid mõjusid leevendavad meetmed ja tingimused keskkonnaprobleemide ärahoidmiseks.
  - 2.3. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev häiring piirdub eeldatavasti ehituse perioodiga, on ajutine ja pöörduv, õnnetuste esinemise võimalikkus ei erine tavapärasest.
  - 2.4. Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu, koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus (Rapla linn, Tallinna mnt 14).
  - 2.5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Rapla valla dokumendiregistri vahendusel, Rapla valla kodulehel ja eelneval kokkuleppel vallamaja lahtiolekuaegadel vallakantseleis (Rapla linn, Tallinna mnt 14).
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).
4. Korraldada Nurme detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek Rapla valla veebilehel ja Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14, Rapla linn) fuajees 20. juulist kuni 23. augustini 2023.
5. Korraldada Nurme detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14, Rapla linn) III korruse nõupidamisruumis 30. augustil 2023 algusega kell 17.00.
6. Vallavalitsusel korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes, Rapla valla veebilehel, maakonnalehes „Rapla Sõnumid“ ning teavitada huvitatud ja puudutatud isikuid.
7. 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.

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Toomet  
volikogu esimees