



RAPLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

**EELNÕU nr 1-4/2023/69**  
**seisuga 10.05.2023**

Rapla

\_\_\_\_\_ 2023 nr

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 lehtmetsa (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 muutmiseks. Rapla valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist maatulundusmaaga rohelises võrgustikus. Tegelikult paikneb vahetus naabruses Pae maaüksusel ettevõtte OÜ Ere fassaadmaterjalide 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 tootmiskaas, kuid Eestis levinud praktika kohaselt loetakse ühe sihtotstarbe täiemahulist asendamist teisega maakasutuse ulatuslikuks muutmiseks. Ettevaatuspõhimõttest lähtuvalt menetletakse detailplaneeringut üldplaneeringut muutmiseks.

Tallinn-Rapla tee ümberehituse tulemusena hakkavad maaüksust ümbritsema teed. Piirkonna tulevikuperspektiivi arvestades sobib Nurme maaüksus maanteeliikluse häiringut taluvale 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 võtteid, paigutades täiendavad tootmismaad juba olemasolevate sarnase maakasutusega alade ümbrusesse ja olemasolevatesse tehniliste infrastruktuuri piirkondadesse. Uued tootmisalad tuleb koondada kompaktsesse 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 mürähäiringut ega arvestatavat liikluskoormuse 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 eelhinnang asjaomastele asutustele kooskõlastamiseks ja koostöötegijaile arvamuse andmiseks.

**(Arvamuste ja ettepanekute laekumisel eelnõu täiendatakse.)**

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 Tänava 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 320 24. augustil 2023 algusega kell 17.00.

6. Vallavalitsusel korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes, Rapla valla veebilehel, maakonnalehes „Raplamaa 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.

Kalle Toomet  
Volikogu esimees

Algamisettepanek esitati 5. veebruaril 2023. [PlanS § 128](#) lg 4 kohaselt algatatakse detailplaneering või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul. Menetlustähtaega on korduvalt pikendatud, viimati [10. mai 2023 kirjaga nr 6-2/63-3](#) kuni 4. juulini 2023 (u 5 kuu võrra).

**Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu**  
**„Detailplaneeringu algatamine (Nurme)“**  
**SELETUSKIRI**

**Sissejuhatus**

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav kui kavandatakse tootmistegevust ja olulisi muudatusi. 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 tootmisala moodustamiseks Rõa külla. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist maatulundusmaaga rohelises võrgustikus, kuid tegelikkuses ja ka koostatava üldplaneeringu kohaselt moodustub piirkonda liiklussõlm, millele maanteehäiringut taluv ja hõlpsast juurdepääsetavusest võitev tootmisala hästi sobib. Ettevaatuspõhimõtet rakendades on planeeriija teinud ettepaneku planeeringut menetleda üldplaneeringut muutvana. [Planeeringu materjalid valla veebilehel](#).

**Eelnõu võrdlev analüüs**

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega. Olemasoleva maakasutuse muutmise võrra on tegemist üldplaneeringu muutmisega.

**Otsuse mõjud**

Õigusakti rakendamisega avaneb arendajal võimalus koostada detailplaneering, millega antakse ehitusõigus ja määratakse arendamise tingimused. Vallale kaasnevad menetlustoimingute läbiviimisega seotud otsesed kulutused (lehekuulutus, ametnike tööpanus jms). Kui detailplaneeringu koostamisele järgneb detailplaneeringu elluviimine, on see vallale kasulik ja tõstab piirkonna mainet, kuna maantee laienemise läbi kurba seisu jääv maaüksus leiab mõistliku kasutuse.

**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 poolthääle enamusega. Käesoleva seaduse § 22 lõike 1 punktides 2, 4, 6–9, 10<sup>1</sup>, 14, 15, 18, 24, 25<sup>1</sup> ja 27<sup>1</sup> ning põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse §-s 7 ettenähtud küsimustes otsustuste vastuvõtmiseks on vajalik volikogu koosseisu häälteenamus.

### PLANEERIMISSEADUS

§ 82. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek

(1) Planeeringu koostamise korraldaja korraldab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskses ja valla suuremate asulate keskustes. Linnaosadega linnades korraldatakse avalik väljapanek linnaosa keskses.

(2) Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta arvamust.

(3) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva.

(4) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikust väljapanekust teatatakse käesoleva seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teates märgitakse avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht ning käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud teave.

(5) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatatakse planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks, hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või ei ole teatamine valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust võimalik, avaldatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeeringuala maakonnalehes. Teade üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust avaldatakse üldplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

§ 83. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu

(1) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avalik arutelu korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskses ja valla suuremate asulate keskustes. Linnaosadega linnades korraldatakse avalik arutelu linnaosa keskses.

(2) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikust arutelust teatatakse käesoleva seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust. Teates märgitakse üldplaneeringu avaliku arutelu aeg ja koht.

§ 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 teravilise loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

/.../

(10) Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 125. Detailplaneeringu koostamise kohustus

(1) Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

1) hoone püstitamiseks;

2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;

3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;

4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

(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.

#### § 142. Üldplaneeringut muudev detailplaneering

(1) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;

2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;

3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

(2) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

/.../

(5) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 90 sätestatud nõudeid.

(6) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.