



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU
seisuga 01.02.2022
_____ 2022 nr

Rapla

Detailplaneeringu algatamine (Rail Baltica Rapla peatus)

Rapla vallale esitati 28.01.2022 detailplaneeringu algatamisettepanek eesmärgiga määratleda Rail Baltica Rapla kohaliku peatuse rajamiseks vajalikud tingimused. Taotluse kohaselt on detailplaneeringuga osaliselt hõlmatud Sulupere külas Sõerumaa-Veski (katastritunnus 66904:003:0996), Sõerumaa (katastritunnus 66901:001:0148), Panga (katastritunnus 66904:003:0520), Metsataguse (katastritunnus 66904:003:0128), 6690023 Sõerumäe-Alu tee L1 (katastritunnus 66901:001:0635), Sõerumaa kergtee (katastritunnus 66901:001:0149) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0444) ning Tuti külas Karjamardi (katastritunnus 66904:003:1192) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee (katastritunnus 66901:001:0728) maaüksused. Olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimise teel kavandatakse moodustada üks täiendav krunt Rail Baltica Rapla peatuse hoone ja väliala tarbeks ja vähemalt üks täiendav transpordimaa krunt.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Rail Baltica Rapla peatuse asukohas põllumajandusmaa. Mullastiku kaardi andmetel on piirkonnas leostunud gleimuld huumushorisondi tusedusega kuni 30 cm ja perspektiivse boniteediga 46. Kuigi boniteedi hindepunktid on Rapla maakonna keskmisest kõrgemad, ei ole planeeringuala maaüksusi väärtusliku põllumaa hulka arvatud. Üldplaneeringu kohaselt soovitatakse põllumaad hoida kasutuses põllumajandusliku maana, kuid erandjuhtumil võib ka muud kasutust ja maaüksuste jagamist ette näha.

Rapla maakonnaplaneeringuga on kavandatud nii kiirraudteetrassi rajamine kui ka kohalike peatuste põhimõttelised asukohad. Rapla peatuse asukoht maakonnaplaneeringus vastab algatamisettepaneku asukohale. Üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud raudteetrassi kulgemisjoon veel teada, kuid Rail Baltica raudteetrassi rajamist on Rapla valla üldplaneeringus käsitletud kui ühte olulist lüli ettevõtlust soosiva keskkonna loomisel ja piirkonna logistilise potentsiaali kasutamisel. Seetõttu on algatatav detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhilahendusega ja suunatud üldplaneeringu elluviimisele. Rapla peatuse rajamine olemasoleva põllumaana tähistatud alale ei kujuta endast üldplaneeringu muutmist. Ei ole teada, et praeguse maakasutuse põlistamine aitaks valla arengule paremini kaasa kui funktsioonimuutus.

Üldplaneeringut muutva planeeringumenetluse kohaldamist on kaalutud, kuid Rapla Vallavolikogu hinnangul on selle rakendamine antud juhul kohatu, kuna detailplaneering on suunatud üldplaneeringu ühe olulise ruumilise arengu põhimõtte elluviimisele. Üldplaneeringut muutva menetluse korral ei lahendata tavamenetlusega võrreldes suuremat hulka küsimusi, küll aga suurendaks üldplaneeringut muutev menetlus oluliselt nii omavalitsuse kui riigiasutuste töökoormust ja pikendaks menetlusaega vähemalt 10 kuu võrra. Põhjendamatute menetlustoimingute läbiviimine ei ole kooskõlas haldusmenetluse seadusega. Detailplaneeringu algatamisega üldplaneeringut järgivana juhindub omavalitsus hea halduse põhimõttest ning lahendab asja mõistlikult, tekitades võimalikult vähe ebamugavusi ja halduskoormust ning lähtub eesmärgipärasusest ja efektiivsuse põhimõtetest.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringust: avaliku kasutusfunktsiooniga hoone kavandamine toob kaasa detailplaneeringu koostamise kohustuse.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused. Eelhinnangu andmine on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 3 kohaselt raudteejaama rajamise korral kohustuslik.

Skepast&Puhkim OÜ keskkonnamõju hindamise juhtekspert Eike Riis ja keskkonnaekspert Vivika Väizene on koondanud teabe Rapla peatuse keskkonnamõju eelhinnangu koostamiseks (Skepast@Puhkim OÜ töö nr 2021_0096 27.01.2022, edaspidi „eehinnang“). Keskkonnatingimuste ja võimalike mõjude analüüsi põhjal ei ole eeldada negatiivse keskkonnamõju ilmnemist planeeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel. Eeldada on regionaalse ühendatuse ja piirkondade konkurentsivõime tugevnemisega kaasnevat positiivset mõju majandusele.

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

Detailplaneeringu algatamine sisaldab endas üldplaneeringu tingimuste tõlgendamist, mistõttu planeeringu algatab Rapla Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, detailplaneeringust on huvitatud osahing Rail Baltic Estonia.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 125 lõikele 2, § 128 lõikele 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 11 lõikele 2, § 33 lõike 2 punktile 4, lõikele 2¹, lõigetele 3, 4 ja 5, § 35 lõikele 5 ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisetpanekule,
Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Rail Baltica Rapla peatuse detailplaneering eesmärgiga sätestada kohaliku raudteepeatuse rajamise tingimused.

1.1. Planeeringuala hõlmab osaliselt Sulupere külas Sõerumaa-Veski (katastritunnus 66904:003:0996), Sõerumaa (katastritunnus 66901:001:0148), Panga (katastritunnus 66904:003:0520), Metsataguse (katastritunnus 66904:003:0128), 6690023 Sõerumäe-Alu tee L1 (katastritunnus 66901:001:0635), Sõerumaa kergtee (katastritunnus 66901:001:0149) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0444) ning Tuti külas Karjamardi

(katastritunnus 66904:003:1192) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee (katastritunnus 66901:001:0728) maaüksusi.

1.2. Planeeringuala piirneb Õhtupäikese, Sõõrumaa-Veski, Sõerumäe, Sõerumaa, Sikapõllu, Sikametsa, Sepa, Panga, Männi, Metsataguse ja Karjamardi maaüksustega ning Rapla ümbersõiduga.

1.3. Planeeringuala pindala on u 4,3 ha.

1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

1.5. Vajalik on tellida tehnovõrkudega geodeetiline alusplaan.

1.6. Detailplaneering järgib Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust.

2. Jätta Rail Baltica Rapla peatuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata tuginedes eelhinnangu järeldustele ja Keskkonnaameti seisukohale.

2.1. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloom ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

2.2. Detailplaneeringu koostamise algataja on Rapla Vallavolikogu, menetleja, kehtestaja ning koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, planeerija on osaühing Skepast&Puhkim.

2.3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Rapla valla dokumendiregistri vahendusel, Rapla valla kodulehel ja eelneval kokkuleppel vallamaja lahtiolekuaegadel vallakantseleis (Viljandi mnt 17, Rapla linn).

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).

4. 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.

Kalle Toomet
Volikogu esimees

Algamisettepanek esitati 28.01.2022. [PlanS § 128](#) lg 4 kohaselt detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul. Mõjuval põhjusel võib tähtaega pikendada 90 päevani. Enne algatamist peab laekuma veel Keskkonnaameti seisukoht.

Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu „Detailplaneeringu algatamine“ SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine avaliku kasutusega hoone 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 Rail Baltica raudteetrassile kavandatava Rapla kohaliku peatuse rajamiseks.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas Rapla valla üldplaneeringu põhilahendusega, millest tulenevalt menetletakse planeeringut üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlusreeglite kohaselt. Algatamise otsus sisaldab teataval määral üldplaneeringu tõlgendamise kaasnemat kaalutusvabadust.

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega. Põllumaale raudteepeatuse rajamine sisaldab endas siiski üldplaneeringu tingimuste tõlgendamist, kuna maatulundusmaa hoonestamine on üldplaneeringu kohaselt erandlik võimalus. Üldplaneeringu tingimuste tõlgendamine ja üldplaneeringu muudatuse määramine on volikogu pädevuses, mistõttu on vajalik detailplaneeringu algatamine volikogu kaalutletud otsusega.

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 arendajaga leping. 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.

Otsus sisaldab menetlusliigi kaalutletud valikut. Kaaluda on üldplaneeringut järgiva ja üldplaneeringut muutva menetlusliigi vahel. Üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlus vältab orienteeruvalt 5 kuud, millele lisandub koostööle ja võimalike keerukuste lahendamiseks vajalik aeg.

Planeeringu menetlemine üldplaneeringut muutvana on nii vallale, riigiametitele kui arendajale oluliselt koormavam kui üldplaneeringut järgiv, kuna vajalikke menetlustoiminguid on rohkem. Täiendavate menetlustoimingute ülevaade on tabelis.

lisanduv ülesanne	ülesande lahendaja	alus	lisanduv aeg
KSH eelhinnangu koostamine	KOV, planeerija või ekspert	PlanS § 142 lg 6	1...4 nädalat
KSH eelhinnangu kooskõlastamine	Keskonnaamet		30 päeva
dp algatamine volikogu otsusega	KOV (volikogu)	PlanS § 142 lg 2	3...4 nädalat

lisanduv ülesanne	ülesande lahendaja	alus	lisanduv aeg
dp eelnõu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku teavitus	KOV	PlanS § 82 lg 4	3...4 nädalat
dp eelnõu avalik väljapanek	KOV	PlanS § 82 lg 3	30 päeva
dp eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu	KOV	PlanS § 83	1 nädal (kui teavitus on tehtud varem)
dp vastuvõtmine volikogu otsusega	KOV (volikogu)	PlanS § 86 lg 1	3...4 nädalat
dp avalik väljapanek	KOV	PlanS § 135 lg 5	16 päeva
dp heakskiitmine	Rahandusministeerium	PlanS § 142 lg 5	60 päeva, mida võib pikendada kuni 90 päevani
dp kehtestamine volikogu otsusega	KOV (volikogu)	PlanS § 91 lg 1	3...4 nädalat
kokku			10 kuud

Tabelis kasutatud lühendid: dp - detailplaneering; KOV - kohalik omavalitsus; KSH - keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu menetlusaeg on **vähemalt 10 kuu võrra lühem** kui üldplaneeringut muutva menetluse korral. Üldplaneeringut muutva menetluse puhul on toiminguid rohkem ja osapooli enam, mistõttu on väga tõenäoline, et tegelik ajakulu tuleb üldplaneeringut muutva menetluse korral veelgi suurem. Menetlusliigi õige valik aitab kujundada omavalitsuse mainet ja tagab menetluse vastavuse hea halduse põhimõtetele.

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, 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

/.../

(2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui:

/.../

4) koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevust.;

/.../

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

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus otsustatakse, lähtudes:

1) strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust;

2) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast;

3) käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 1 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1) missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;

2) missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;

3) strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;

4) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;

5) strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

(5) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 2 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

§ 35. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja algatamata jätmine

/.../

(5) Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus peab sisaldama vähemalt:

- 1) strateegilise planeerimisdokumendi nimetust ja eesmärki;
- 2) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid;

/.../

- 5) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendust;
- 6) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsusega tutvumise aega ja kohta.