



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU nr 1-4/2025/67
seisuga 31. juuli 2025
eelnou algataja: vallavalitsus

Rapla

... 2025 nr

Detailplaneeringu algatamine (Viljandi mnt 92a
detailplaneering)

Rapla vallale esitati 16. juulil 2025 detailplaneeringu algatamisettepanek eesmärgiga kavandada Rapla linnas Viljandi mnt 92a maaüksusele (katastritunnus 67001:009:0056, pindala 3721 m², tootmismaa 100%) üks äripindadega korterelamu koos seda teenindavate rajatistega. Detailplaneeringuga tehakse planeeringuala ulatuses endise Rapla valla üldplaneeringu muutmissetpanek maaüksuse juhtotstarbe ja korterelamu parkimiskohtade arvu osas. Koostatud on detailplaneeringu eskiis (töö autorid: Kaarel Mikkal, Lii Susanna Subatšjus ja Kaspar Stroom, Raadius Arhitektid OÜ) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang (koostajad Piret Toonpere ja Heli Aun, LEMMA OÜ töö). Planeeringust on huvitatud Matusebüroo MT Memoris OÜ. Sõlmitud on haldusleping detailplaneeringu koostamiseks ja koostatud detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud).

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse kavandatav juhtotstarve planeeringualal kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Äripindadega korterelamu sobib üldplaneeringus määratud juhtotstarbega vaid osaliselt. Üldplaneeringu kohaselt peab detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast. Antud juhul on äripinnad kavandatud vaid u 20% ulatuses, seega on tegemist üldplaneeringut muutva juhtumiga.

Kehtiva üldplaneeringuga kavandati Rapla linna märksa ulatuslikum laienemine kui päriselt aset leidnud on. Tegelikuses on linn stabiilse või nõrgalt kahaneva rahvastikuga, kus on heal tasemel sotsiaalteenused, lasteaiad ja koolid ning kvaliteetne rahulik elukeskkond. Äri- ja tootmispindade nõudlusest suurem on eluasemete nõudlus. Seega sobitub kavandatav äripindadega korterelamu hästi piirkonnas olevate funktsioonidega ja vastab ruumilise arengu tegelikele suundumustele.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb planeeritava korterelamu igale korterile kavandada vähemalt 2 parkimiskohta. Arvestades kohaliku tasandi teenuste ja ühistranspordi kättesaadavust ning arendaja eesmärki kavandada kestlik ja kvaliteetne tasakaalustatud ruum, milles lisaks autodele on panustatud ka haljastusele ja mänguväljakule, lähtutakse parkimiskohtade vajaduse arvutamisel linnatänavate standardist.

Detailplaneering võib planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise korral on kohustuslik anda KSH eelhinnang ja kaaluda KSH algatamist. Äripindadega korterelamu kavandamine, püstitamine ja kasutamine ei kujuta endast üldjuhul keskkonnamõjuga tegevust. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega KSH eelhinnangu järel dustel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatav tegevus ei mõjuta Natura 2000 loodusalasid;
- 2) detailplaneeringu elluviimisega ei ole eeldada keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks ebasoodsat mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile või muud olulist ebasoodsat mõju või mõjude kumuleerumist;
- 3) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara;
- 4) planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja müra taseme oluline suurenemine;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhinnangus on olulisima mõjuna toodud asjaolu, et alale jääb XX sajandi arhitektuuri objekt, mis kavandatakse lammutada. Hoone pole kultuurimälestisena kaitse all. Hoone pole kasutuses ja selle seisukord on halb. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd Muinsuskaitseametiga ja leitakse olukorrale sobiv lahendus näiteks hoone vajalikus ulatuses dokumenteerimise näol.

KSH eelhinnangus on antud soovitusel võimalike negatiivsete mõjude minimeerimiseks tegevuste kavandamisel detailplaneeringuga.

Enne detailplaneeringu algatamise üle otsustamist esitati algatamise eelnõu, detailplaneeringu lähteseisukohad ja KSH eelhinnang asjaomastele asutustele arvamuse andmiseks, samuti kaasati piirkonna maaomanikud.

(Tagasiside laekumisel täiendatakse.)

Planeeringuala hõlmab Rapla linnas Viljandi mnt 92a maaüksust (katastritunnus 67001:009:0056) ja piirneb Viljandi mnt 90a, 92, 94, Võsa tn 14, 16 maaüksustega. Planeeringuala pindala on u 0,4 ha.

Soovituslik on vajalikus mahus geoloogilise uuringu koostamine. Vajalik on dendroloogiline inventeerimine.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu (Tallinna mnt 14, Rapla linn, tel 489 0510, e-post rapla@rapla.ee), koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus (Tallinna mnt 14, Rapla linn, tel 489 0510, e-post rapla@rapla.ee), detailplaneeringust on huvitatud Matusebüroo MT Memoris OÜ (registrikood 12919458), planeerija on Raadius Arhitektid OÜ (registrikood 14290361).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel kohaldatakse üldplaneeringu menetlust, sealhulgas korraldatakse detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek ja avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu.

Tuginedes Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisettepanekule, Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisest § 124 lõigetele 1 ja 10, § 125 lõike 1 punktile 1, § 128 lõikele 1, § 142 lõike 1 punktidele 1 ja 3 ning lõikele 2, KSH eelhinnangu järel dustele ja asjaomaste asutuste seisukohtadele,

Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Rapla linnas Viljandi mnt 92a detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused äripindadega korterelamu kavandamiseks.
2. Jätta Viljandi mnt 92a detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata tuginedes eelhinnangu järeldustele ja asjaomaste asutuste seisukohtadele.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).
4. Vallavalitsusel korraldada teate avaldamine detailplaneeringu algatamise kohta väljaandes „Ametlikud Teadaanded“, Rapla valla ametlikul veebilehel, maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“ ja valla infolehes „Rapla Teataja“, samuti teavitada huvitatud ja puudutatud isikuid.
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 koostamise lõpetamise otsus.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Kalle Toomet
volikogu esimees

Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu „Detailplaneeringu algatamine (Viljandi mnt 92a detailplaneering)“ SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Sisu kokkuvõte

Planeerimisseaduse kohaselt on loakohustusliku elamu püstitamine linnas detailplaneeringukohustuslik. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana, kuna antud juhul erineb üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve oluliselt kavandatavast ning eesmärk on kavandada üldplaneeringu reeglist väiksem hulk parkimiskohti. Seega muudetakse planeeringualal üldplaneeringu kahte tingimust - nii maakasutuse juhtotstarvet kui ka parkimiskohtade hulka.

Detailplaneeringu koostamine saab alguse algatamisest, millele järgneb eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu, seejärel detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek ning lõpeb sobiva lahenduse leidmise korral kehtestamisega, pärast mida asutakse planeeringut ellu viima. Detailplaneeringu algatamisel kaalutakse kavandatava vajalikkust ja põhjendatust ning hinnatakse kavandatava kooskõla kehtiva õiguse ja valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused ühe uue äripindadega korterelamu kavandamiseks Rapla linnas Viljandi maantee ja Võsa tänava vahele jääval alal, kus on teisi korterelamuid ning segaotstarbega hooneid. Algatamisettepanekuga esitatud eskiisi kohaselt kavandatakse nelja maapealse korrusega korterelamut 24 korteriga. U 20% ulatuses nähakse ette äriefunktsiooni võimalust. Planeeringu koostamise käigus on vaja mõelda piirkonnas olevatele objektidele, heitveekäitlusele, sademevee ärajuhtimisele, kaitsehaljastusele, elamuala elamistingimusi tagavatele tingimustele, jäätmekäitlusele ja säästvate ressursikasutusele laiemalt, tuletõrje veevarustusele ja paljudele muudele asjaoludele, mistõttu tegelik lahendus võib planeeringu koostamise käigus muutuda.

Oluline on maaüksusel paiknev, kuid paraku kasutuseta ja viletsas seisukorras XX sajandi arhitektuuri objekt, mis kavatakse lammutada. Objekt ei ole mälestisena kaitse all.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik demokraatliku ruumiloome põhimõtete tagamiseks.

Allpoololeval skeemil on aktuaalne menetlusetapp oranžil foonil. Volikogu otsustuspädevuses olevad menetlusküsimused on märgitud rasvases kirjas.



Detailplaneeringu materjal on kättesaadav [valla kodulehe](#) vahendusel.

Eelnõu on otsustamiseks planeeritud esitatama augustikuu volikogule.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud vallaarhitekt Cerly-Marko Järvela (tel 506 1360, e-post vallaarhitekt@rapla.ee). Eelnõu ja seletuskirja juriidilist kvaliteeti kontrollis jurist Virge Kuningas-Turu (tel 5333 5328, e-post virge.kuningasturu@rapla.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud ühegi menetluses oleva eelnõuga. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõikele 5 on eelnõu otsusena vastuvõtmiseks vajalik poolthääle enamus.

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb sissejuhatusest, resolutiivosast ja seletuskirjast. Sissejuhatavas osas antakse detailplaneeringu eesmärgi, ruumilise ulatuse ja menetluskäigu ülevaade, samuti põhjendatakse planeeringulahenduse sobivust piirkonda. Resolutiivosa koosneb kolmest otsustuse punktist, ühest haldustegevust korraldavast sättest ja viitest menetlustoimingu kohta. Menetlustoiming ei ole üldjuhul iseseisvalt vaidlustatav, vaid vaidlustada saab menetluse lõppotsust, milleks on kas detailplaneeringu kehtestamise või planeeringumenetluse lõpetamise otsus.

Otsuse sisu on detailplaneeringu algatamine. Algatamine tähendab kohaliku omavalitsuse läbimõeldud otsust alustada detailplaneeringu koostamist kindla maa-ala jaoks. See on esimene samm detailplaneeringu menetluses, mille käigus määratakse, millised tingimused peavad planeeringu koostamisel olema täidetud. Detailplaneeringuga määratakse, kuidas konkreetset maa-ala kasutada võib, pannakse paika hoonete lubatud kõrgus, ehitisealune pind, arhitektuuri- ja ehituslikud tingimused, taristu rajamise põhimõtted, keskkonnatingimused ja muu antud piirkonna ruumilise arengu seisukohalt oluline. Detailplaneeringu koostamisel selgitatakse välja puudutatud kogukonna, asjaomaste asutuste ja võrguvaldajate seisukohad ning integreeritakse need planeeringulahendusse.

Eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseaduse, planeerimisseaduse, endise Rapla valla üldplaneeringu ja valla strateegiliste arengudokumentidega.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Otsusel ei ole puutumust Euroopa Liidu õigusega.

4. Õigusakti rakendamisega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringu algatamisega üldplaneeringut muutvana kinnitab kohalik omavalitsus, et kavandataval on eeldused siiski olla valla ruumilise arengu eesmärkidega kooskõlas ja seetõttu detailplaneering algatatakse.

Detailplaneeringu algatamine võimaldab kohalikul omavalitsusel ja huvitatud isikul asuda planeeringu koostamisele. Detailplaneeringu algatamine on planeerimismenetluse esimene olulisem menetlustoiming, mis annab tõuke planeeringu koostamisele. Planeeringu koostamise esimene etapp on eskiislahenduse koostamine ja avalikustamine, millele järgneb avalik arutelu. Seejärel koostatakse planeeringu põhilahendus, millele järgneb kooskõlastamine, pärast seda vastuvõtmine ja avalikustamine. Kuigi ka planeeringu koostamisel tehakse menetlusosalistega koostööd ja kutsutakse asjast huvitatud või puudutatud isikuid kaasa mõtlema, seisneb avalikustamises planeeringu kui demokraatliku ruumiloome töövahendi oluline eesmärk. Detailplaneeringu algatamise otsusel puuduvad avalikkusele avalduvad otsesed mõjud ning neid ei ole seepärast ka hinnatud. Küll aga on mõjud planeerimisprotsessi tulemusel jõutud lahendusel. Neid mõjusid hinnatakse kehtestamise otsuse juures.

Arvestades väärtusliku XX sajandi arhitektuuriobjekti paiknemist planeeringualal ning väljavaadet see lammutada, kuivõrd asukoht planeeringuala keskel ei võimalda kavandada uut hoonet ilma arhitektuuriobjekti lammutamata (vähemalt mitte algatamisele esitatud eskiislahenduse korral), sisaldab algatamise üle otsustamine endas ka nimetatud väärtusliku XX sajandi arhitektuuriobjekti säilitamisest loobumise otsust. Keskkonna vaesustumisel ja väärtuslikuks hinnatud pärandi lammutamisel on negatiivne kultuuriline mõju.

Sõltuvalt vaatenurgast, taustsüsteemist ja inforuumist võib nõukogude ajal püstitatud hoonel olla ka negatiivne kuvand ning hoone lammutamist võib käsitleda teataval määral sümboolse ajaloolise

koorma vähendamise aktina, mille tulemusel avanevad uued võimalused ja tekib uue identiteedi loomise tunne.

5. Õigusakti rakendamisega seotud tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Õigusakti rakendamise tulemusel detailplaneering algatatakse, mille kohta ilmub teade valla veebilehel, maakonnalehes ja „Ametlikes Teadaannetes“. Algamisega ei kaasne vallaeelarvele otsest täiendavat kulu ega tulu. Menetlustoimingute läbiviimisega seotud kulutustele (lehekuulutuste avaldamine, ametnike tööpanus jms) on eelarves vahendid kavandatud. Kui algatamine käivitab avaliku diskussiooni ruumiloomes küsimustes, võib see osutada kaudselt kasulikuks ja tõsta piirkonna ruumiloomes kvaliteeti. Heatasemelise diskussiooni pidamisel planeeringumenetluses võib olla ruumiloomes taset parandav mõju ja see võib tuua kasu omavalitsuse mainele. Avatud ruumiloomes ideede rakendamine teenib demokraatlikku ühiskonnakorraldust ja vastab hästi haldusmenetluse põhimõtetele.

Seega on toimuva iseseisev mõju pigem vähenenud, kuid selle olulisus võimendub planeerimismenetluse kontekstis ja planeeringu elluviimisel. Planeeringu algatamata jätmise korral ei saa toimuda edasised planeeringu menetluse käigus asetleidvad menetlustoimingud ja tegevused, seega on konkreetse planeeringuala ruumiloomes käivitamiseks detailplaneeringu algatamine siiski väga oluline.

6. Õigusakti jõustumine

Detailplaneeringu algatamise otsus on kavandatud jõustuma teatavakstegemisest, kuna otsuse rakendamiseks on erahuvi ja otsuse rakendamisega viivitamiseks avalik huvi puudub. Detailplaneeringu algatamise otsuse rakendamine ei vaja täiendavat aega otsusega tutvumiseks või sellega kohanemiseks, kuna huvitatud isik on planeeringu eskiisi tellimise ja läbimõtlemissel juba seisukoha kujundanud.

7. Eelnõu kooskõlastamine, huvigruppide kaasamine, avalik konsultatsioon

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel on kohustuslik välja selgitada asjaomaste riigiametite seisukohad ja hea tava on kaasata ka huvigrupid ja korraldada avalik konsultatsioon. Vastavalt kaasamise heale tavale ja ruumiloomes parimale praktikale tehti enne algatamist koostööd asjaomaste asutuste, piirkonna maaomanike ja puudutatud võrguvaldajatega. Koostöötegitajate ja kaasatud isikute ettepanekud kuuluvad detailplaneeringu koostamisel käsitlemisele ja arvestamisele. Kui seisukohti ei arvestata, põhjendatakse arvestamata jätmist.

8. 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 hääleteenamus.

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 alata 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 muutev 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.

(3) Kui üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest.

(4) Maa- ja Ruumiametil on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata.