



RAPLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Rapla

16. detsember 2021 nr 91

### Detailplaneeringu algatamine

Rapla vallale on esitatud detailplaneeringu algatamisettepanek Tuti külas Miku-Jüri maaüksusele (katastritunnus 66904:003:1431). Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine ca viieteistkümnest üksikelamust koosneva asumi kavandamiseks.

Miku-Jüri on ca 6,7 ha pindalaga 100% maatulundusmaa maaüksus Rapla linna vahetus naabruses Tuti küla tiheasustuselal. Tegemist on endise võsastunud põllumaaga. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmetel on planeeringuala kirdeosas koreserikas rähkmuld, keskosas rähkmuld ja gleistunud rähkmuld ning edelaosas leostunud gleimuld. Perspektiivne boniteet jääb vahemikku 38 kuni 48 ning suurim huumusehorisondi түsedus on edelaosas kuni 25 cm. Rapla maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Ligikaudu 2/3 kavandatavast planeeringualast kuulub Põlendiku-Suurearul maaparandussüsteemi alale. Kavandataval planeeringualal ei ole teada kaitstavate liikide, kultuuriväärtusega või pärandkultuuriobjektide esinemist.

Rapla valla üldplaneeringu kaardil on piirkond märgitud osaliselt kaitsvaks (säilitatavaks) metsamaaks, osaliselt looduslikuks haljasmaaks. Kaitstva metsamaa ülesanne on looduslike koosluste säilitamine ka järeltulevatele põlvkondadele ja ökoloogilise puhverala moodustamine. Üldplaneeringu kohaselt on looduslik haljasmaa looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatuna ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt. puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne). Tiheasustuseladel käsitletakse loodusliku haljasmaana ka põllu- ja metsaalasid. Eraomandis maaüksuselt saab eeldada ökoloogilise puhverala ülesannete täitmist, kuid inimtegevuse välistamine tiheasustuselal maaüksusel ei ole kooskõlas üldplaneeringu muude põhimõtetega.

Üldplaneeringu kohaselt on täiendavate üksikelamualade moodustamine Tuti küla tiheasustuselale ette nähtud. Kehtivas üldplaneeringus on elamualaks reserveeritud Sõõrumaa maaüksuse maantee äärde jääv piirkond ja kaitsehaljastus ette nähtud teest kaugemale. Arvestades kasvavat liikluskooormust ja maanteest tulenevat häiringut on koostatavas üldplaneeringus kaitsehaljastus nihutatud maantee äärde ja elamualad peaaesjalikult teest kaugemale. Koostatava üldplaneeringu kohaselt puudub vajadus Miku-Jüri maaüksusele ulatusliku kaitsehaljastuse kavandamiseks, kuna kaitsehaljastuse alad on mujale ette nähtud.

Hea elukeskkonna kujundamine ja asustuse kompaktne laiendamine on üldplaneeringu olulised tingimused. Planeeringualast jalgsikäigu kaugusel on Rapla linna kaubanduskeskused ja teenindusasutused. Võimalik on rajada ratsionaalne teedevõrk. Transpordiameti 18.02.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/2135-2 on antud põhimõtted riigiteedega seotud taristu kavandamiseks, samuti on sõlmitud läbipääsuservituudi leping Liiva maaüksuse omanikuga. Miku-Jüri planeeringualal on

eeldused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Heitveepuhastusjaam asub u 300 m kaugusel.

Üksikelamuala moodustamise eesmärk ruumiliselt sobivas asukohas Rapla linna läheduses on hea kvaliteediga elukeskkonna kujundamine, mis on oluline valla püsimise ja arengu tingimus. Valla püsijäämine ja areng on üldplaneeringu üks tähtsamaid ruumilise arengu põhimõtteid ning neid ideid kandev detailplaneering on suunatud üldplaneeringu elluviimisele.

Üldplaneeringu tingimuste järgimiseks on vajalik vähemalt 75 protsendi ulatuses maaüksusest säilitada üldplaneeringujärgne juhtotstarve - looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastus. Kuni 25 protsendi ulatuses võib ette näha muud kasutust. Kui igal elamukrundil jätta ehitiste alla 1000 m<sup>2</sup>, on looduslike koosluste säilimine võimalik 75 protsendil planeeringualast.

Eelnevale tuginedes ei sisalda detailplaneering üldplaneeringu muutmissetpanekut vaatamata asjaolule, et üldplaneeringu juhtotstarvet nõutud ulatuses ei järgita. Täiendava üksikelamuala kavandamine Tuti külla on üldplaneeringuga ette nähtud.

Üldplaneeringut muutva planeeringumenetluse kohaldamist on kaalutud, kuid Rapla Vallavolikogu hinnangul on selle rakendamine antud juhul kohatu, kuna detailplaneering on suunatud üldplaneeringu ühe olulisema ruumilise arengu põhimõtte elluviimisele. Üldplaneeringut muutva menetluse korral ei lahendata tavamenetlusega võrreldes suuremat hulka küsimusi, küll aga suurendab see oluliselt nii omavalitsuse kui riigiasutuste töökoormust ja pikendab 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.

Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on üldplaneeringu muudatuse määratlemine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveebi kohaselt ei tähenda iga kõrvale kaldumine üldplaneeringust üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, vaid see on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, mis lähtub planeeringu terviklahendusest, muudatuse iseloomust, asukoha olulisusest ja muudest asjaoludest.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust. Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusega aladel projekteerimise aluseks kehtestatud detailplaneering.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. 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 eraisik, planeerija on Valtu Projekt. Huvitatud isik on valmis sõlmima koostöölepingu detailplaneeringu koostamiseks.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõikele 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 2<sup>1</sup> ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisettepanekule, Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Tuti külas Miku-Jüri detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused üksikelamuala kavandamiseks.

1.1. Planeeringuala hõlmab Tuti külas asuvat Miku-Jüri maaüksust (katastritunnus 66904:003:1431) ja osaliselt Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaa tee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445) maaüksusi.

1.2. Planeeringuala piirneb idast Liiva, lõunast Mikkuri, põhjast Sõõrumaa, Nuki ja Ärna maaüksustega ning läänest Rapla ümbersõiduteega.

1.3. Planeeringuala pindala on u 6,8 ha.

1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

1.5. Vajalik on tellida ajakohane tehnovõrkudega geodeetiline alusplaan.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).

3. 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Toomet  
volikogu esimees