



RAPLA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rapla

7. aprill 2025 nr 137

Projekteerimistingimuste andmine
(Pirgu küla, Männimäe)

Rapla Vallavalitsusele esitati 10. veebruaril 2025 projekteerimistingimuste taotlus eesmärgiga kavandada Pirgu külas Männimäe maaüksusele (katastritunnus 24001:002:0401, maatulundusmaa 100%, pindala 21 178 m²) üksikelamu, abihooned ja neid teenindavad rajatised. Taotluse kohaselt on plaanis taastada vana talukoht ning püstitada uus 2-korruseline üksikelamu, kuur, garaaž, saun ja maakelder. Tulevikus on plaanis maaüksus jagada.

Männimäe maaüksus on hoonestatud maaüksus hajaasustuses. Maaüksuse juhtotstarbed on põllumaa, metsamaa ja õueala ning osaliselt on maaüksuse juhtotstarve Juuru valla üldplaneeringu kaardil märkimata. Märkimata juhtotstarbega piirkond võib viidata asjaolule, et planeeringu koostajal ei olnud selget plaani, millist juhtotstarvet määrata.

Kehtiva Juuru valla üldplaneeringu kohaselt ei kuulu maaüksus roheline võrgustiku alale, küll aga on märgitud, et maaüksus kuulub looduskaitsealale. Koostatavas Rapla valla üldplaneeringus on roheline võrgustiku koridor märgitud kulgema Atla jõega paralleelselt ja Männimäe maaüksus kuulub osaliselt roheline võrgustiku koridori ja osaliselt roheline võrgustiku tuumalale. Kuivõrd Rapla valla koostatav üldplaneering ei ole veel vastuvõtmiseni jõudnud ning pole põhjust eeldada, et praeguses eskiisis kujutatud viisil rohevõrgustiku piire muudetakse, ei ole alust Männimäe maaüksuse ehitusõiguse menetlemisel koostatava üldplaneeringu kitsendusi kohaldada, küll aga arvestatakse menetluse läbiviimisel roheline võrgustiku tingimuste võimalusega. Avalikkusele paremate võimaluste andmiseks ruumiloomes kaasarákimiseks korraldati taotluse lahendamiseks avalik menetlus.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uute elamute ehitamisel arvestada olemasoleva asustumustri säilimisega. Hajaasustusega külades on tarvis arvestada olemasolevate hoonete suuruste ja mahtudega, samuti arhitektuuriliste eripäradega. Esmajärjekorras nähakse ette vanade talukohtade taastamist. Uue elamu ehitamisel peab kaugus olemasolevatest elamutest olema vähemalt 200 m, kuid seda piirangut ei kohaldata vanade talukohtade taastamisele.

Maa-ameti 1952. aasta fotokaardil on Männimäe maaüksuse põhjaosas tähistatud elu- ja abihooned, samuti on talukoht kujutatud 1942. aasta kaardil. Seega on olemas dokumentaalsed tõendid talukoha olemasolu kohta kavandatava ehitustegevuse piirkonnas.

Eesti maa-asustusele on iseloomulik talude hajus paiknemine ja nii elamust kui abihoonetest koosnev eluase. Seega järgitakse kavandatava arendusega meie kultuurile omast asustumustrit.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt tuleb hajaasustusse uushoonestuse planeerimisel koostada detailplaneering juhul, kui vastav katastriüksus kattub täielikult või osaliselt roheline võrgustikuga. Üldplaneeringus on elamumaa kasutamise- ja ehitustingimused hajaasustusega aladel antud.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 tuginedes detailplaneeringut koostamata püstitada olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone, kui ehitise sobitub sinna mahuliselt ja otstarbalt ning vastab üldplaneeringu tingimustele. Taotlus sisaldab ka abihoone kavandamist. Kui kavandatakse loakohustuslikku abihoonet, on vajalik üksikelamu esmalt valmis ehitada ning alles seejärel on võimalik esitada täiendavate projekteerimistingimuste taotlus. Teatisekohustuslik abihoone ehitusõiguse määramist ei eelda ja seega on taotlusega esitatud mahus teatisekohustuslikud abihooned lubatud projekteerida esitatud taotluse alusel antavate projekteerimistingimuste alusel.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 on sätestatud teadlikult ja selgetel õigus- ja majanduspoliitilistel eesmärkidel, et kiirendada ja lihtsustada planeerimis- ja ehitusloa taotlemise menetlust juhul, kui ilmselgelt puudub oluline avalikul huvil põhinev põhjus tavapäraselt pikaajalise ja keeruka detailplaneeringumenetluse läbiviimiseks üksiku hoone püstitamisel teiste vahele. Planeerimismenetluse korraldamine ei ole eesmärk omaette. Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et suur avalik huvi on põhjendatud selliste ruumilise planeerimise tulemuste üle, mis on igapäevaselt tajutavad suurele hulgale inimestele ning mis võib mõjutada suure hulga inimeste elukvaliteeti või väljakujunenud harjumusi (näiteks Tallinna Halduskohtu lahend asjas nr 3-20-50, p 23). Samas ei ole detailplaneeringu menetlus ette nähtud mitte üksnes avalike huvide kaitseks, vaid ka avalikkusele võimaluse andmiseks ruumilise planeerimise käigus kaasa rääkida linnaruumi kujundamisel (näiteks Tallinna Ringkonnakohtu lahend asjas nr 3-19-538, p 16).

Antud juhul on puudutatud kogukonna kaasamine detailplaneeringuga samaväärsel tasemel võimalik ka projekteerimistingimuste avatud menetluses. Detailplaneeringu asendamise korral projekteerimistingimuste menetlusega on kohustuslik avatud menetluse korraldamine. Kogukonna aktiivne osalemine ruumiloome protsessis võib aidata tuvastada võimalikke probleeme ja leida nendele lahendusi, parandades seeläbi arenduste kvaliteeti ja aktsepteeritavust. Kogukonna kaasamine detailplaneeringu menetluses on oluline samm, mis aitab tagada kavandatava edukuse ja puudutatud ühiskonna osa rahulolu. Kaasamise korraldamiseks saadeti projekteerimistingimuste eelnõu puudutatud isikutele ja asutustele otsepöördumisena ehitisregistri vahendusel, samuti avaldati valla veebilehel ja valla infolehes „Rapla Teataja“. Rapla valla infolehe „Rapla Teataja“ vahendusel on teavitatud suurt hulka valla elanikkonnast, kuna infolehe tiraaž on enam kui kuus tuhat eksemplari ning infoleht kantakse koju. Seega võib järeldada, et antud juhul on kaasatud seadusega määratud miinimumhulgast oluliselt suurem hulk kogukonna liikmeid, kellest kõigile on antud võimalus osaleda ruumiloome protsessis. Teabejagamisel on oluline roll kaasamisprotsessis ja ruumiloome menetlustes. Efekttiivne teabevahetus ja läbipaistvus aitavad tagada kogukonna liikmete informeerituse ning võimaldavad neil osaleda neid puudutavate või neid huvitavate küsimuste otsustamisel. See loob eeldused usaldusväärsete otsuste langetamiseks ja annab otsustajale väärtuslikku teavet kvaliteetsete ruumiotsuste tegemisel.

Ruumiotsuste kvaliteet mõjutab füüsilist keskkonda, linnaplaneerimist, ehitust, maa kasutamist ja taristu arengut. Kvaliteetsete ruumiotsuste tegemine on oluline, et tagada kestlik, funktsionaalne ja esteetiliselt meeldiv elukeskkond. Kvaliteetsete ruumiotsusteni on võimalik jõuda otsustusprotsessi läbipaistvuse ja andmepõhisusega, samuti läbi tõhusa kaasamise, et saavutada parim võimalik elukeskkond kõigile kogukonna liikmetele.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt saab erandit kaaluda juhul, kui puudutatud kinnisasi jääb olemasoleva hoonestuse vahele. Rakendusjuhistes ei ole täpselt määratletud, millises ulatuses

peab naabruskond olema hoonestatud, kuid rakendamisel on riigis kujunenud teatav praktika. Antud juhul on hoonestatud vahetus naabruses olevad Peetri, Mihkli ja Jõepeere ning teisel pool Seli-Angerja teed paiknev Kruusimäe. Piirkonna asustus moodustab Pirgu külale iseloomuliku ajalooliselt väljakujunenud asustuse piki Atla jõe kaldaid, mida sobival viisil täiendab Männimäe maaüksusel taastatav vana talukoht.

Ühe krundiga seotud tegevuste kavandamisel esilekerkivad küsimused on tavaliselt võimalik lahendada projekteerimistingimuste menetluses. Seetõttu ei ole planeeringumenetluse korraldamine proportsionaalne. Antud juhul on projekteerimistingimuste menetlus nii taotleja kui ka omavalitsuse jaoks vähem koormav. Menetlusliigi valikul on lähtutud haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2. Avatud menetluse läbiviimisega selgitatakse välja võimalikud küsitavused ja seetõttu ei ole planeeringumenetluse läbiviimine antud juhul vajalik.

Eelnõu avaldati valla veebilehel 13. veebruaril 2025 ja teade trükiti valla infolehe „Rapla Teataja“ märtsikuu numbris. Avalik väljapanek kestis 15. kuni 30. märtsini 2024.

Projekteerimistingimuste menetlusele kaasati Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Transpordiamet, Elektrilevi OÜ, Enefit AS ja piirkonna maaomanikud.

Maa- ja Ruumiameti 18. veebruari 2025 kirjaga nr 6.2-2/7968 anti eelnõu kooskõlastus ja maaparandushoiuala puudutav täiendav tingimus haldusaktile kandmiseks (lisatud).

Keskkonnaameti 21. veebruari 2025 kirjaga nr 7-9/25/2916-2 (lisatud) anti nõusolek elamu projekteerimiseks tingimusel, et kaitstavale elupaigatüübile ehitisi ei kavandata ja et hoonestusala paigutatakse väljapoole kalda ehituskeeluvööndit.

Transpordiameti 21. veebruari 2025 kirjaga nr 7.1-2/25/2478-2 anti ristumiskoha nõuded ja täiendavad tingimused (lisatud).

Enefit AS nõustus tingimustega ja andis juhised projekteerimiseks (lisatud).

Maaüksusele kohalduvad Juuru valla üldplaneeringu tingimused, maaparandussüsteemi eesvoolu, Seli-Angerja maastikukaitseala, riigimaantee kaitsevööndi ja kaldakaitselised kitsendused, samuti ehitise kaitsevööndi kitsendused. Projekteerimisel arvestada ka kehtivate koormatistega.

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on Rapla Vallavolikogu 24. novembri 2022 otsuse nr 79 „Volituste andmine Rapla Vallavalitsusele planeerimisseadusest tulenevate küsimuste lahendamiseks“ punkti 1 alusel Rapla Vallavalitsus.

Tuginedes planeerimisseaduse § 125 lõigetele 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 28 lõikele 1, § 31 lõikele 1, Juuru valla üldplaneeringule ning vastavalt menetluse käigus ilmnunud asjaoludele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) üksikelamu kavandamiseks Pirgu külas Männimäe maaüksusele (katastritunnus 24001:002:0401).

2. Vallaarhitektil anda projekteerimistingimused elektrooniliselt ehtisregistrisse.

3. Korralduse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel korralduse teatavakstegemisest arvates.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Gert Villard
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär