

# SAARE DETAILPLANEERINGULE LAEKUNUD ETTEPANEKUD

1 / 5

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Ettepanekuga arvestamine
<b>Algamisjärgne koostöö</b>			
1.	<b>OÜ Landeker</b> 23.11.2020 kiri  ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Palume muuta Saare maaüksuse plaanilahendust selliselt, et kinnistu loodepoolsesse otsa jääks tulevikus servituudiga koormatav ala Posti kinnistule ligipääsu tagamiseks.	Arvestatud.
<b>Kooskõlastamise etapi koostöö</b>			
2.	<b>Põllumajandus- ja Toiduamet</b> 31.03.2021  ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 "Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" ulatub tiheasustusega alal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks.	Arvestatud.  Arvestatud.
3.	<b>Rahandusministeerium</b> 01.04.2021  ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Soovitame detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga. Juhul kui pärast detailplaneeringu vastuvõtmist toimuva avaliku väljapaneku jooksul esitatakse selliseid arvamusi, mida planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvesse ei võta, siis vastavalt § 138 lõikele 1 peab detailplaneeringu esitatama heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile Kuna PlanS § 138 lõike 3 kohaselt on riigihalduse ministri või tema volitatud ametniku ülesanne detailplaneeringule heakskiidu andmine, siis Rahandusministeerium ei saa olla detailplaneeringu kooskõlastaja, vaid kaasatud isikuna saab olla PlanS § 133 kohase arvamuse andja.	Arvestatud.  Võetud teadmiseks.  Võetud teadmiseks.
4.	<b>Heavara OÜ</b> 06.04.2021  ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Naabreid tulnuks teavitada vahetult pärast algatamist.  Planeeringulahendus on oma iseloomult üldplaneeringut muudev ja algatamise otsus on tehtud ebapädevatele järeldustele tuginedes. Planeeringu koostamine on usaldatud ebapädevatele isikutele.  Palun tühistada senine Rapla Vallavolikogu otsus nr 43 ja algatada planeering õigetel alustel ja põhjendustega.	Seda üritati, kuid ärireistris olevale firma kontaktmeilile dokumendiregistrist kirja saata ei õnnestunud. vt k vallaarhitekti selgitused ( <a href="#">kiri 06.04.2021</a> )  Eelhinnangus ja algatamise alustes küsitavusi pole leitud.  Arvamus võetud teadmiseks. vt ka Mereno Ehitus selgitused ( <a href="#">kiri 07.04.2021</a> )  Ei ole arvestatud, kuna algatamise aluste küsitavused pole kinnitust leidnud.

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Ettepanekuga arvestamine
		Palun kaasata planeeringusse Allika tn 13 ja Allika tn 14 ning näha ette nendele kinnistutele õigustatud ootuse printsiibist lähtuvalt senine maakasutus Saare kinnistul, mis vastab ka üldplaneeringule.	Arvestatud.
		Veel ei ole hilja seni tehtud menetluslikud vead parandada. Edasi saab tegeleda juba planeeringus toodud lahenduste ja planeeringu vigade parandamisega.	Arvamus võetud teadmiseks.
<b>Avalikustamise jooksul laekunud ettepanekud</b>			
5.	Heavara OÜ 06.08.2021  ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Heavara OÜ on vastu naaberkinnistu metsamaa muutmisele elamumaaks. Heavara OÜ hinnangul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Juhtotstarbelisse kasutusse jääb tegelikult ca 49% kinnistust. Hoonestatav ala paikneb Allika tn 14 ja Allika tn 13 kruntidele väga lähedal, üldplaneeringujärgset puhverala ei moodustu. Saare kinnistu on maakonnaplaneeringu kohaselt mõeldud olema Allika tn 13 ja Allika tn 14 kinnistutele RB raudteekoridori puhvriks.  Puudub nõue, et kinnistu omanik on kohustatud rajama enne hoonestamist kõrghaljastuse. Palun planeeringusse lisada nõue, et kinnistu tuleb metsastada kase või männi puudega ja isutatud puistut hooldada järgnevad 7 a.  Puudub Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi piiramise lahendusele.  Kuritegevuse riskide vähendamise osa on vastuoluline, kuna planeeringuga püütakse likvideerida kõik varjumise kohad, milleks mets ilmingimata on.  Koostöö Päästeametiga puudulik. Kooskõlastamata on tuletõrjervee lahendus ja võimalik mahutite asukoht.  Kruunt nr 2 sihtotstarve määrata kaitsehaljastuse maa vastavalt üldplaneeringule.  Palun planeerida kõik vajalikud tehnovõrgud teemaale.  Kui 2,4 ha metsmaad muudetakse elamumaaks ja planeeringuga ei kehtestata metsastamise kohustust siis seda ei saa käsitleda olematu keskkonnavalajajäljena.  Puurkaev asub ca 200 m kaugusel. Vesiallika elamurajooni puurkaevust väljub veetorustik, mis ulatub ca 30 m kaugusele Saare kinnisust. Kui naaberlala võrguvaldajaga koostööd teha, oleks võimalik liita Saare kinnistu tsentraalse veevõrgu ja reoveepuhastiga.  Saare kinnistu arendamisel puuduvad optimaalsed eeldused avalike tehnovõrkudega liitumiseks, läbi avalike kinnistute.	Võetud teadmiseks.  Arvestatud osaliselt. Planeeringulahendust muudeti selliselt, et 75% ulatuses planeeringualast säilib kaitsehaljastuse juhtotstarve ja funktsioon. RB raudteekoridoriga ei saanud üldplaneering arvestada, kuna on varasem.  Arvestatud osaliselt. Kõrghaljastuse rajamise ja hoidmise nõue lisati.  Põllumajandus- ja Toiduamet on andnud tingimuse kooskõlastada ehitusprojekt.  Tähelepanek võetud teadmiseks, kuid metsastamisest siiski ei loobuta.  Planeering on saadetud täiendavaks kooskõlastamiseks Päästeametiga  Arvestatud.  Tehnovõrkude kavandamisel on lähtutud võrguvaldaja tingimustest.  Arvamus võetud teadmiseks.  Arvestatud. Kuigi konkreetseid kokkuleppeid veel pole, on võimalus naaberlala olevate võrkudega liitumiseks planeeringusse jäetud.  Arvamus võetud teadmiseks.

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Ettepanekuga arvestamine
		Allika tn kruntide pärast ei ole vaja pikendada elektrit kaabli koritori kuni Saare kinnistuni.	Arvamus võetud teadmiseks.
		Cerly-Marko Järvela väited, et Heavara OÜ'd on püütud kaasata planeeringu algatamise protsessi ei vasta tõele.	Arvamus võetud teadmiseks.
		Algatamise üle ei saa Rahandusministeerium mingil viisil järelevalvet teha, kuna see ei ole antud faasis nende pädevuses.	Arvamus võetud teadmiseks.
		Palun arvestada Heavara OÜ poolt tehtud menetluslikke ettepanekuid ja ka Heavara OÜ ettepanekuid avalikustatud planeeringule. Ettepanekuid võib veel lisanduda.	Osaliselt arvestatud.
<b>Teise avalikustamise jooksul laekunud ettepanekud</b>			
6.	Heavara OÜ 23.09.2021  ( <a href="#">kiri dokumendiregistris</a> )	Jääb arusaamatuks, millal on planeering koostatud. Tiitellehel ja põhijoonisel on september 2019 (aasta enne KSH eelhinnangu andmist).	Selgitus: planeeringu kaust on allkirjastatud 31.08.2021, mida tuleb lugeda planeeringu viimase versiooni valmimisajaks. Ilmselged trükivead parandatakse. Ettepanekuga arvestatakse.
		Jääb arusaamatuks, kes on planeeringust huvitatud isik. Dokumendiregistri järgi on haldusleping sõlmitud Mereno Ehitus OÜ-ga, kuid planeeringus on huvitatud isikuks nimetatud Jüri Haud. Palun Heavara OÜ-le edastada haldusleping.	Selgitus: omanik on palganud firma planeeringu koostajaks; valla on leping firmaga, kes on huvitatud isik PlanS mõistes. Haldusleping saadeti tutvumiseks.
		Planeeringu koosseisus puudub tugiplaan. Palun kanda plaanile kõik kehtivad kitsendused ja tiheasustusala piir, millele planeeringu seletuskirjas viidatakse.	Selgitus: planeeringu koosseisus on esitatud 3 kuud enne algatamist koostatud geoalus. Kitsendused on leitavad Maa-ameti avalikust geoportaalist ja kitsendustega seotud tingimused on detailplaneeringus ammendavalt kirjeldatud. Kahtlemata on hea, kui kitsendused kajastuvad ka joonistel, kuid joonise loetavuse huvides ei ole tingimata vajalik kitsendusi ümber joonistada.
		Planeeringu koosseisus puudub üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis.	Selgitus: üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ei tehta üldplaneeringu muudatuse ettepanekut.
		Palun planeerida kõik vajalikud tehnovõrgud teemaale. Kooskõlastada elektri trassikoridor kõigi maaomanike ja võrguvaldajaga. Detailplaneeringu ülesanne on muu hulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine. Varasemas lahenduses olnud elektri maakaabel polnud Allika tn 13 maaomanikuga kooskõlastatud.	Selgitus: tehnovarustuse kavandamisel on detailplaneeringus põhimõtted antud ning edasine võib jääda projekteerimise faasi kui ilmselgelt on võimalused lahenduse leidmiseks olemas. Vastavalt võrguvaldaja seisukohale ei ole Allika tn 13 maaüksusele tehnovõrke paigutada tarvis.

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Ettepanekuga arvestamine
		Planeeringu põhijoonisel puudub valla tee ehituskeeluvöönd, juurdepääsude nähtavuskolmnurgad avalikule teele pööramiseks jne.	Selgitus: valla teel puudub ehituskeeluvöönd. Detailplaneeringu ülesannete hulka kuulub liikluskorralduse põhimõtete määramine, aga mitte liikluslahenduse projekteerimine. Nähtavuskolmnurkadega arvestamise vajadus sisaldub valla üldplaneeringus ja ka asjakohases standardis. Ettepanekut pole võimalik arvestada.
		Kindlasti ei saa hajaasustuses olla lubatud kolme uue juhtotstarbega kinnistu planeerimine, lisaks veel tehnovõrkude koridori planeerimine. Juhtotstarbelisse kasutusse jääb tegelikult vähem maad kui planeeringus välja toodud. Kinnistu hajaasustuse osasse palun uue juhtotstarbega krunte mitte planeerida.	Ettepanekuga ei ole võimalik arvestada, kuna see läheks vastuollu detailplaneeringu algatamise eesmärgiga, mis oli kahe üksikelamu püstitamise. Detailplaneeringu kohaselt moodustab pereelamu maa 24%, tee ja tänava maa 1% ning kaitsehaljastuse maa 75% planeeringuala pindalast. Tavaliselt rajatakse ka elamumaale haljastust, mistõttu eeldatav loodusliku kooslusega ala pindala on suurem kui 75% planeeringualast.
		Kinnistul puudub kõrghaljastus mida säilitada ja puudub ka nõue, et kinnistu omanik on kohustatud selle enne hoonestamist rajama. Palun planeeringusse lisada nõue, et kinnistu tuleb metsastada männi puudega ja istutatud taimi hooldada järgnevat 7 aastat, pärast mida on võimalik hoonete rajamiseks väljastada ehitusload.	Ettepanekuga on arvestatud osaliselt. Hoonestusvälisel alal on detailplaneeringuga ette nähtud kõrghaljastus. Konkreetseid juhiseid haljastusele pole antud ja nõuet rajada haljastus enne hooned pole sätestatud. Monokultuure ei peeta üldiselt jätkusuutlikeks. Ehituslubadega 7 aastat venitada on ebaproportsionaalne meede, mis toob pigem kaasa täiendava raadamisvajaduse ja maa korduva ülessonkimise.
		Kinnistute piiridele on lubatud visuaalselt erinevad aedade lahendused. Elamumaade piiramine ei ole arvestades maa juhtfunktsiooni lubatud. Puudub lahendus ning Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus.	Selgitus: Elamu õueala piiramisele on kitsendused rohelises võrgustikus, kuid lubatav on see kõikjal. Põllumajandus- ja Toiduamet on planeeringu kooskõlastanud 31.03.2021 ja kinnitanud kooskõlastuse kehtivust 24.09.2021.
		Kuritegevuse riskide vähendamise osas on vastuolud, kuna planeeringu koostamise faasis ei ole koostööd tehtud kõigi isikutega kellele on viidatud ja kes peaks riske vähendama. Koostatava planeeringuga püütakse likvideerida kõik varjumise kohad, milleks mets ilmtingimata on.	Seisukoht võetud teadmiseks.

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Ettepanekuga arvestamine
		Planeeritud on kuni 1600 m <sup>2</sup> hoonestust. Puudub tuletõrje veevarustus ning lahendus ei vasta EVS 812-6 nõuetele. Puudub Päästeameti kooskõlastus.	Planeeringuala suurim lubatud ehitisealune pind kahe krundi peale kokku on 800 m <sup>2</sup> . PlanS § 133 lg 2 kohaselt loeti detailplaneering 24.04.2021 Päästeameti poolt kooskõlastatuks. Pärast täiendavat päringut andis Päästeamet 13.09.2021 ka kirjaliku kooskõlastuse ja kinnitas 29.09.2021 kirjaga, et lahendus vastab standardile EVS 812-6 ja et Saare kinnistu planeeringuga ei ole vaja lahendada tuletõrje veevarustust.
		Krundi nr 2 sihtotstarbeks määrata kaitsehaljastuse maa. Seada hoonestuse rajamise eeltingimuseks kinnistu metsastamise nõue metsaseaduse mõistes.	Arvestatud osaliselt. Elamukruntide suurusi vähendati ja ette nähti vähemalt 50 m laiune kaitsehaljastuse maa-ala Allika tänava kruntidega.
		Reovee lahendus on planeeringus andmata. Projekti mahus ei ole teostatud geoloogilisi uuringuid omapuhasti rajamiseks.	Selgitus: detailplaneeringus on antud 3 võimalikku lahenduspõhimõtet (kogumismahuti, biopuhasti ja liitumine naabrusesoleva kanalisatsioonisüsteemiga). Ehituslik projekteerimine ja geoloogilise uuringu läbiviimine ei kuulu detailplaneeringu ülesannete hulka.
		Planeeringu koosseisus puudub mürauuring.	Selgitus: mürauuringu läbiviimine või müra modelleerimine ei kuulu detailplaneeringu ülesannete hulka.

Ettepanekuid refereeris vallaarhitekt 30.09.2021