

SILLAOTSA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

1 / 6

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
Algamisele eelnenud koostöö			
1.	eraisik 23.03.2022 e-kiri (kiri dokumendiregistris)	Juuru Vallavolikogu algatas 2016. aastal samale maaüksusele sarnase eesmärgiga detailplaneeringu koostamise, kuid planeeringu koostamine jäi vaidluste tõttu venima ja soikus lõpuks. Uuesti algatatud uue omaniku detailplaneeringus mina sisulisi erinevusi ei näe. Kaks majapidamist antud territooriumil on selgelt liiga palju. Esialgelt oli uue omanikuga juttu väikesest hütikesest oma tarbeks. Detailplaneeringus on kaks kinnistut kahe suure majaga. Seega on varasemad vastuväited jätkuvalt asjakohased.	Kavandatav asustustihedus jääb oluliselt alla olemasolevate suvilapiirkondade asustustihedusele. Kavandatavad hoonete suurused on suvilapiirkonna omadega võrreldavad (suurim kõrgus kuni 8,5 m; suurim ehitisealune pind ühel krundil 120 m ² , teisel - 200 m ² , mis peaks vastama algatamissettepaneku esitaja määratlusele "hütikene oma tarbeks". Olemasolevate hoonete alused pinnad on näiteks Suve tee 15 maaüksusel ca 140 m ² , Viigi tee 1 maaüksusel ca 200 m ² ning Suvila tee 3 maaüksusel ca 240 m ² .
2.	Keskkonnaamet 10.06.2022 nr 6-5/22/10210-2 (kiri dokumendiregistris)	Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist KeHJS § 2 ² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel on planeeringuala keskkonnakaitsete tingimustega võimalik piisaval määral arvestada planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 sätetstatuga.	Arvestatud.
		Kuus märkust ja seisukohta, millega tuleb esitatud dokumentatsiooni täiendada.	Ettepanekute alusel on lähteseisukohti ja KSH eelhinnangut täiendatud. Esikiisi täiendamine jääb esikiisi koostamise faasi.
3.	Maa-amet 21.06.2022 nr 6-3/22/2298-3 (kiri dokumendiregistris)	Maa-ametil ei ole täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid detailplaneeringu eskiislahenduse osas. Palume hoida Maa-ametit kursis kõnealuse detailplaneeringu edasise menetlemisega.	Arvestatakse.
4.	Rahandusministeerium 21.06.2022 nr 15-3/4636-2 (kiri dokumendiregistris)	Põhijoonisel on näidatud tiheasustusala piir planeeritava ala keskele, mitte olemasolevate suvilate kinnistute piirile. Märgime, et üldplaneeringus ei saa näidata piire kattavana, millest tulenevalt kantakse joonise parema loetavuse eesmärgil erinevad piiride tähised üksteise kõrvale. Palume üle kontrollida Juuru valla üldplaneeringu dwg joonisel, kas detailplaneeringu joonisel näidatud tiheasustusala piir on peale kantud õigesse asukohta.	Kuna piir on kõigis vektorgraafilistes allikates enam-vähem sama koha peal ning mitte kusagil mujal pole tiheasustusala piiri asukohta kahtluse alla seatud, eeldame, et Maa-ameti kaart ei valeta.
		Palume detailplaneeringu lähteseisukohtade peatükki „Väljakujunenud ehitusjoon“ parandada vastavalt Keskkonnaameti kirjas toodud märkustele.	Parandatud.
		Rapla maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub Sillaotsa maaüksus väärtuslike maastike reservaalal. Maakonnaplaneeringu peatükis	Arvestatakse planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		<p>„Väärtuslikud maastikud“ toodud tingimused väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks toob välja, et uute ehitiste kavandamisel tuleb arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga. Säilitada tuleb ajaloolist maakasutust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Palume arvestada maakonnaplaneeringus toodud tingimustega.</p> <p>Rahandusministeerium ei poolda reeglina uue hoonestuse planeerimist selleks üldplaneeringuga mitteettenähtud kohta (eriti rohe- ning puhke- ja virgestusmaa alale) ning üldplaneeringuga kehtestatud maakasutus- ja ehitustingimuste eiramist. Kohalik omavalitsus ei ole antud juhul veenvalt põhjendanud, miks on vajalik üldplaneeringus ettenähtud pereelamute maa alalt väljapoole (sealjuures Keila jõe ehituskeeluvööndisse) uusi elamumaa krunte kavandada, selle asemel, et suunata see üldplaneeringus reserveeritud vastavaks otstarbeks ettenähtud aladele (planeeringuala naabruses). Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on ala määratud valdavas osas avalikuks kasutamiseks, kuhu võib rajada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi. Palume kohalikul omavalitsusel esitada veenvad põhjendused, kuidas detailplaneeringuga kavandatav vastab Juuru valla üldplaneeringus toodud eesmärkidele ja tingimustele või teha detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas. Kuid juhime tähelepanu, et PlanS § 142 lõikest 1 tulenevalt võib detailplaneeringuga teha ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks üksnes põhjendatud vajaduse korral.</p>	<p>Algamise eelnõusse on põhjendusi ja kaalutlusi lisatud järgmises sõnastuses: „Maakonnaplaneeringus nimetatud põhimõtteid ajaloolise maakasutuse säilitamiseks ja väärtuslike maastikuelementide avamiseks saab kõige tõhusamalt rakendada just maaüksusele mõistliku ja parajaks dimensioneeritud kasutusviisi leidmisega, mis on algatava detailplaneeringu eesmärk. Nõukogude aeg ja sellele järgnenud üleminekuperiood näitas Keila jõe kallastel oleva võsa prügistumistendentsi, kuna maaüksusel ei olnud selget omanikku, kelle kohalolu distsiplineeriks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse andmisega säilitab maatükk valdavas osas praeguse elurikkuse, kuid lisandub peremehe olemasoluga kaasnevad plussid. Planeeringualal tervikuna säilib puhke- ja virgestusmaa iseloom, rajatakse ligipääs kallasrajale, samuti tuletõrje veevõtukoht avalikes huvides.“</p>
5.	<p>eraisik 29.06.2022 e-kiri (kiri dokumendiregistris)</p>	<p>Jagan piirkonna elanike arvamust, et antud planeering on sellele alale oma suuruse tõttu sobimatu.</p> <p>Vesiveski varemete juurde kuuluva tammi lammutamise ideed ma kindlasti ei toeta. Kuna tegemist on pärandkultuuri objektiga, siis lõhuks tammi lammutamine selle terviklikkuse. Samuti pole selge, kuidas muutub nt. suurvee või põuase suve korral alla ja ülesvoolu jääv vee tase.</p>	<p>Kavandatav asustustihedus, hoonete mahud ja iseloom on vallaarhitekti hinnangul piirkonnale omase piires.</p> <p>Tammi lammutamist ei kavandata.</p>

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		Ei saa nõustuda väitega, et planeeringu mõju kohalikule looduskeskkonnale on tagasihoidlik. Erinevalt KSH eelhinnangus kirjeldatust on planeeritavale alale jääv jõekallas olnud pikka aega suures osas inimtegevusest puutumatu ja liigirikas lindude ja loomade elukeskkond. Kuna jõe vastaskalda katastriüksus 66903:002:0180 on elupaigaks II kategooria kaitsealustele liikidele Myotis daubentonii (veelendlane), Eptesicus nilssonii (põhja-nahkhiir), Pipistrellus nathusii (pargi-nahkhiir), Nyctalus noctula (suurvidevlane), siis suure tõenäosusega elavad nimetatud liigid ka planeeritaval alal. Planeeringu teostumisel nimetatud liigid seal ilmselt häviksid.	Detailplaneeringuga ei kavandata arvestataval hulgal tegevusi jõe kaldale ja pigem on eesmärk säilitada seal valdavas osas looduslik iseloom, mistõttu nimetatud liigid ei pruugi hävida. Lähim ehitis on jõest u 30 m kaugusel asuv vare. Hooneid ja rajatisi saab ehitada vaid umbes 1/8-le planeeringuala pindalast.
Eskiisi avalikustamise etapi koostöö			
6.	eraisik 25.12.2022 e-kiri	Jään varasemalt esitatud (29.06.2022) arvamuste juurde.	Võetud teadmiseks.
Põhilahenduse kooskõlastamise etapi koostöö			
7.	Maa-amet 06.10.2023 nr 6-3/22/2298-8	Maa-amet on nõustunud eskiislahendusega 21.06.2022 kirjaga nr 6-/22/2298-3. Kuna planeeringulahendus ei ole põhimõtteliselt muutunud, ei ole Maa-ametil vastuväiteid Sillaotsa detailplaneeringu osas.	Võetud teadmiseks.
8.	Keskkonnaamet 27.10.2023 nr 6-2/23/20081-2	Keskkonnaamet loobub DP kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel. KSH eelhinnangus on öeldud, et „Tegevuskava valmimise ajal (2016) oli 69% nahkhiirlaste leiukohtadest võetud pindobjektidena looduskaitse alla. Keila jõe kõnealune leiukoht ei ole looduskaitse all, järelikult ei kuulu ta esinduslikemate leiukohtade sekka.“ Keskkonnaamet märgib, et selliseid järeldusi ei saa teha ilma eksperthinnanguta.	Võetud teadmiseks. DP lahenduses on arvestatud KSH eelhinnanguga. Täiendasime seletuskirja p.8.12.1, lisasime lause „Keila jõe kõnealune nahkhiirte leiukoht ei ole looduskaitse all, järelikult ei kuulu ta esinduslikemate leiukohtade sekka“.

SILLAOTSA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

4 / 6

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		<p>DP seletuskirjas on korduvalt kirjutatud, et Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi laiuks on 50 m. Samuti on planeeringu põhijoonisel kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks märgitud 50 m. Keskkonnaamet kirjutab 03.03.2022 kirjas nr 7-9/22/2229-2 ja 10.06.2022 kirjas nr 6- 5/22/10210-2 järgnevat: „Keila jõe valgala on üle 25 km² . LKS § 38 lõike 1 punkti 4 kohaselt on ehituskeeluvöönd üle 25 km² suuruse valgalaga jõel 50 meetrit. LKS § 38 lõige 2 kohaselt ulatub jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. LKS § 37 lõige 1 punkti 2 kohaselt on üle 25 km² valgalaga jõel kaldal piiranguvööndi laius 100 meetrit. Põhijoonise eskiisil on kujutatud kalda ehituskeeluvööndi ulatus 50 m Keila jõest. Osaliselt on Sillaotsa kinnistu kaldal metsamaa. Tulenevalt eelnevast palus Keskkonnaamet põhijoonise eskiisil ehituskeeluvööndi ulatust täpsustada.“ Keskkonnaamet märgib, et DP seletuskirjas ja põhijoonisel ei ole endiselt looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg-s 2 sätestatud erisusega arvestatud. Palume DP seletuskirja ja põhijoonist parandada.</p>	<p>Kandsime joonistele DP-2, DP-3, DP-4 ja DP-5 viirutusega jõe kaldal paikneva metsamaa. Leppemärkidesse, mõõtkettidele ja märkustesse lisasime selgituse, et metsamaal on ehituskeeluvööndi laiuks 100 m (jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini 100 m). Seletuskirjas parandasime p.2, p.</p>
		<p>DP põhijoonisel on Pos 2 puhul veidi arusaamatult kujutatud ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 m-ni. Joonisel kujutatu põhjal ei väljendu vähendatava ala ulatus, vaid see, milline osa sellest krundist jääb peale ehituskeeluvööndi vähendamist jõest tuleneva 25 m ehituskeeluvööndi sisse. Palume joonist parandada, et see oleks üheselt mõistetav.</p>	<p>Täiendasime jooniseid DP-3 ÷ DP-5, et oleks üheselt mõistetav ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.</p>
		<p>DP-ga kavandatakse osaliselt ehitustegevust Keila jõe kalda ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erisused, millele ehituskeeld ei laiene on loetletud LKS-i § 38 lg-tes 4, 5 ja 5¹ .</p>	<p>DP-ga soovitakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist 25 m-ni jõe piirist, täiendasime jooniseid DP-3 ÷ DP-5 ning seletuskirja p.2.</p>
		<p>DP-s on käsitletud ligipääsu kallasrajale, kuid lahendamata on vaba läbipääs kallasrajal üle tiigist jõkke suunduvate kraavide. Kas nendes kohtadesse on planeeritud nt purrete rajamine?</p>	<p>Täiendasime jooniseid DP-3 ja DP-5 ning seletuskirja p.8.6. Planeerisime purded.</p>
		<p>DP kohaselt on jõe kaldal olemasolev ujumissild. Palume täpsustada, kas see on sinna seaduslikult püstitatud.</p>	<p>Puuduvad dokumendid ujumissilla seaduslikkuse kohta. Arvatavalt on see rajatud juba nõukogude ajal läheduses elavate inimeste poolt. See on kogukonna rajatis. Täiendasime seletuskirja p.3.m ja 8.6. Kirjutasime, et ujumissild tuleks seadustada käesoleva detailplaneeringu alusel (vt ka LKS § 38 lg 5-9).</p>

SILLAOTSA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

5 / 6

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
9.	Transpordiamet 30.10.2023 nr 7.2-2/23/20983-2	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu märkusega. Planeeringu seletuskirja lisada, et riigitee omanik (Transpordiamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad kulud kannab arendaja.	Võetud teadmiseks.
		Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.	Võetud teadmiseks.
10.	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 30.10.2023 nr 14-3/2674-1	Seletuskirja peatükis „Detailplaneeringu koostamise alused“ on märgitud aluseks olevad materjalid erinevates käänetes. Nt detailplaneeringu koostamise aluseks on siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“. Detailplaneeringu koostamise aluseks on siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023). Palume seletuskirja peatükk 1 üle vaadata ning keeleliselt parandada.	Parandatud.
		Palume läbivalt nimetada detailplaneeringut ühe nimetusega, seda nii planeeringus, kirjades kui menetlusdokumentides. Palume detailplaneeringu materjal üle vaadata ning ühtlustada nimetused.	Parandatud. Nüüd on kõikjal „Sillaotsa (24001:002:0260) kinnistu ja lähiala detailplaneering Pirgu külas Rapla vallas Rapla maakonnas“
		Nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel on kasutatud paralleelselt samatähenduslikke mõisteid – abihoone, majandusabihoone ja kõrvalhoone. 02.06.2015 vastu võetud majandus- ja taristuministri määruse „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on abihoone elamu teenindamiseks vajalik hoone, samas majandusabihoone ja kõrvalhoone mõisted on õiguslikult defineerimata. Palume detailplaneeringus kasutada õigusaktides kasutatud mõisteid.	Parandatud. Nüüd on kasutatud mõistet „elamu abihoone“ vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarbed“
		Palume detailplaneeringus läbivalt kasutada mõistet ehitisealune pind ja edaspidi kasutada mõisteid õiguslikusaktide tähenduses korrektset.	Parandatud.

SILLAOTSA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ ÜLEVAADE

6 / 6

Jrk nr	Esitaja, kuupäev, nr	Seisukoht, arvamus, ettepanek	Kommentaar
		Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ on toodud, et detailplaneeringu algatamisega loetakse 2016. aastal algatatud detailplaneering lõppenuks. Juhime Teie tähelepanu, et detailplaneeringu algatamisega ei saa lugeda varasemalt algatatud detailplaneeringu koostamist lõppenuks. Algatatud detailplaneeringu menetlus lõpetatakse vastava otsusega.	
		Seletuskirja peatükis 8.6 „Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded“ on toodud, et krundil nr 2 Suve tee 22 põhjapoolse külje kogu pikkuses (~41,5m) 2 m laiusele alale on seatud servituut läbipääsuks jalakäijale. Seletuskirja peatükis 8.17 „Servituutide seadmise vajadus“ on fikseeritud, et detailplaneeringu järgi on soovitatav seada servituut avaliku juurdepääsu tagamiseks jõe kallarasjale ja jõe ehitatud ujumissillani krundi nr 2 Suve tee 20-ga külgnevale piirilõigule 2 m laiusel ja 42 m pikkusel alal. Seletuskirjas jääb segaseks, kas vastav servituut on seatud või tuleb see seada. Palume vastuolu seletuskirjas kõrvaldada.	Parandatud seletuskirja peatükis 8.6. Servituuti seatud ei ole, kuid selle seadmine on soovitatav.
		Valla veebilehelt leitavas detailplaneeringu lähteseisukohtades on fikseeritud, et planeeringu koostamisse kaasatakse Päästeamet, Rahandusministeerium, Keskkonnaamet, puudutatud võrguvaldajad ja naaberkinnisasjade omanikud. Nimetatud on puudutatud maaüksused. Selgituseks, et koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusega nr 133. Planeerimisseaduses sätestatud põhimõtte kohaselt annavad koostöötegitajad üldplaneeringule kooskõlastuse, mis kohalikule omavalitsusele on planeeringu koostamisel siduv. Kaasatavad isikud avaldavad planeeringulahenduse kohta arvamust. Detailplaneeringu menetlemise üheselt mõistetavuse huvides palume määrata edaspidi detailplaneeringu lähteseisukohtades koostöötegitajad ja kaasatavad eraldi.	Kaasamise ja koostöö korraldamisel arvestatud.
		Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest ja PlanS § 142 lõikest 4, peab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaks3 koostöötegitajaks lisaks eelpool nimetatutele Transpordiameti (planeeringuala asub riigitee ääres). PlanS § 127 lõike 2 kohaselt peab detailplaneeringu koostamisse kaasama isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.	Arvestatud.
11.	Päästeamet 03.11.2023 nr 7.2-3.4/6742-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Valtu Projekt OÜ poolt koostatud Rapla maakond, Rapla vald, Pirgu küla, Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu tuleohutuse osale.	Võetud teadmiseks.

Ettepanekuid refereeris vallaarhitekt 29.11.2023