



Rapla Vallavalitsus
rapla@rapla.ee

Teie: 12.03.2024 nr 6-2/63-13

Meie: 10.04.2024 nr 14-3/1333-1

**Koostöötegijate ja kaasatavate määramine ning arvamuse andmine
Rõa küla Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eelnõu kohta**

Rapla Vallavalitsus esitas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 85 lõikele 1 Rõa külas Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu arvamuse andmiseks. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati Rapla Vallavolikogu 21.06.2023 otsusega nr 40. Planeeringuala hõlmab Nurme katastriüksust (katastritunnus 66903:002:0952, suurus 16356 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine tootmishoone püstitamiseks.

Alal kehtib Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Rapla valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala põllumajandusmaa juhtotstarbega alal, kus on üldjuhul uute hoonete ehitamine keelatud, välja arvatud maatulundusmaad teenindavate hoonete rajamine. Lisaks asub planeeringuala roheline võrgustiku alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe osas ning planeeringualale määratakse tootmismaa juhtotstarve. Tulenevalt eelnevast kohaldatakse detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Märgime, et Rapla Vallavalitsus ei ole vastavalt PlanS § 142 lõikele 4 palunud määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellele tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Detailplaneeringu algatamise otsuse lisas „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“ on märgitud koostöötegijateks Keskkonnaamet ja Päästeamet. Kaasatavateks on märgitud Kūüne, Nurme, Nurmela, Pae, Seli tankla, Silveri ja Tänavaga katastriüksuste omanikud, Mittetulundusühing Rõa küla, Rahandusministeerium (alates 01.07.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium), Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest, arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ja PlanS § 142 lõiget 4, ei määra Regionaal- ja Põllumajandusministeerium täiendavalt koostöötegijaid ja kaasatavaid lisaks lähteseisukohtades nimetatud isikutele ja asutustele. Palume veenduda, et kaasatud oleks kõik isikud, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Palume vaadata üle detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud mõisted. Kasutada korrektset mõisteid katastriüksus, krunt ja kinnistu. Näiteks on seletuskirjas välja toodud, et detailplaneeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega maa kaheks kinnistuks. Vastavalt PlanS § 6 punktile 8 määratakse detailplaneeringuga krundid. Maakatastriseaduse alusel moodustatakse katastriüksused ning kinnistu on defineeritud kinnistusraamatuseaduses. Detailplaneeringu põhijoonisel on välja toodud planeeritava kinnistu piir. Palume joonistel kajastada kruntide piirid vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 1. Lisaks on seletuskirjas välja toodud ehitusalune pindala, kuid vastavalt ehitusseadustikule tuleb kasutada mõistet ehitisealune pind. Palume detailplaneeringu eelnõud eelneva osas parandada.
2. Detailplaneeringu algatamise otsuses otsustatakse algatada Nurme detailplaneeringu koostamine ning planeeringualaks on määratud 1,6 ha. Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuse lisale moodustab planeeringuala Nurme katastriüksus. Detailplaneeringu eelnõu joonistel on planeeringualaks määratud Nurme katastriüksus ja lisaks märgitud planeeringus käsitletava ala piir 3 ha. Detailplaneeringu eelnõus on detailplaneeringu nimetus Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneering. Kuna detailplaneeringuga planeeritakse vaid Nurme katastriüksust, jääb arusaamatuks, miks on detailplaneeringu nimetus ka Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneering. Palume detailplaneeringut nimetada üheselt detailplaneeringus ja menetlustoimingutes.
3. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07). Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus ehk üldplaneeringu muutmise vajadust peab põhjendama. Detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ ja 8.1 „Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on ebaselgelt välja toodud, milles seisneb üldplaneeringu muutmine (st milline on üldplaneeringuga määratud juhtotstarve, millistele üldplaneeringu tingimustele detailplaneering ei vasta, kas planeeritav tegevus vastab üldplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku tingimustele). Lisaks puuduvad kaalutlused ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Peatükis 8.7 „Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga“ on välja toodud üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbele seatud tingimused. Detailplaneeringus on üldplaneeringut puudutavaid peatükke kolm, kuid igas peatükis jääb üldplaneeringule vastavuse käsitus ebaselgeks. Lisaks on vastavalt PlanS § 142 lõikele 7 puudu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Lähtudes eeltoodust palume detailplaneeringu eelnõud täiendada.
4. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 8.1 on välja toodud vastavus Rapla maakonnaplaneeringule 2030+. Märgime, et vastavalt maakonnaplaneeringule asub planeeringuala väärtusliku maastiku serval ja rohelises võrgustikus. Tulenevalt eelnevast palume seletuskirja täiendada ja tuua välja detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringuga seatud väärtuste tingimustele. Juhime tähelepanu, et Riigikohus on asjas 3-21-125 tehtud lahendis viidanud varasemale lahendile (3-20-1310/52) ja tõdenud, et kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tükkaaval muutmise detailplaneeringu tasandil. Rohevõrgustiku toimimise ebasoodsaks mõjutamiseks üksnes lokaalselt (ehk siis detailplaneeringuga) tuleb kohalikul omavalitsusel näidata, millised muud olulised huvid selle mõju üles kaaluvad.
5. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4 „Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)“ on välja toodud planeeringualaga piirnevate katastriüksuste nimed ning kirjeldatud naaberkatastriüksusel asuvat tootmishoonet.

Palume peatükki täiendada arvestades juhendi „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ (kättesaadav <https://planeerimine.ee/docs/noustik/>) peatüki 5.2.3 soovitusi. Detailplaneeringu seletuskirjas on näiteks kirjeldamata piirkonna maakasutus, krundistruktuur, hoonestusstruktuur ja hoonemahud, kruntide täisehituse ja haljastuse osakaalu suhe ning piirkonnale iseloomulike piirete lahendused.

6. Detailplaneeringu joonistel on kajastatud ehituskeeluala. Märkime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 2 tuleb detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala. Palume jooniseid eeltoodu osas parandada.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning teatada detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee