



Rapla Vallavalitsus
rapla@rapla.ee

Teie: 14.12.2023 nr 6-2/40-15

Meie: 12.01.2024 nr 14-3/3923-1

**Seisukoht Kalevi külas Kaupmehe
detailplaneeringu algatamise kohta**

Rapla Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 ning planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lõikele 1 Rapla Vallavolikogu otsuse „Detailplaneeringu algatamine (Kaupmehe, Kalevi)“ eelnõu (edaspidi eelnõu) koos lisadega (lähteseisukohad, keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang, detailplaneeringu eskiisjoonis). Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala hõlmab Kaupmehe katastriüksust (katastritunnus 66801:001:1543, 100% maatulundusmaa, pindala 6724 m²) ning osaliselt 20141 Rapla-Varbola tee (katastritunnus 66904:001:1990) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0564) katastriüksuseid. Planeeringuala on hoonestamata. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone püstitamiseks.

Alal kehtib Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Rapla valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala kaitsva (säilitatava) metsamaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 4.12 on kaitsva (säilitatava) metsamaa ülesandeks keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude – nagu liiklusest tuleneva müra ja õhusaaste - aga ka näiteks teatud tootmistegevusest tuleneva keskkonnasaaste (müra, õhku paisatud kahjulikud ühendid ja ebameeldiv lõhn) ning samuti kestvatest tuultest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamine. Lisaks on välja toodud, et kaitsva (säilitatava) metsamaa piirkonda jääva maakasutuse juhtotstarbe muutmine võib toimuda erandkorras seaduses sätestatud juhtudel.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Rapla Vallavalitsuse 14.12.2023 kirjas nr 6-2/40-15 ja lähteseisukohtades on välja toodud, et detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana. Eelnõus on välja toodud järgmist. *Kaalutud on ka üldplaneeringut muutva planeeringumenetluse kohaldamist, kuid Rapla Vallavolikogu hinnangul on selle rakendamine antud juhul kohatu, kuna detailplaneering on suunatud üldplaneeringu oluliste ruumilise arengu*

põhimõtete elluviimisele. Üldplaneeringut muutva menetluse korral ei lahendata tavamenetlusega võrreldes suuremat hulka küsimusi, küll aga suurendab üldplaneeringut muutev menetlus 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.

Esmalt palume detailplaneeringu algatamise materjalides tuua üheselt ja selgelt välja, kas detailplaneering on üldplaneeringut muutev või mitte. 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 ning sama paragrahvi punktides 1, 2 ja 3 on välja toodud, millistel juhtudel on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ehk tegemist on juhtudega, kus detailplaneeringu algatamine üldplaneeringut muutvana on kohustuslik.

Üldplaneeringu kohase detailplaneeringu algatamisel peab lähtuma eelkõige PlanS-st kui eriseadusest ja haldusmenetluse seadusest tuleb lähtuda küsimustes, mida PlanS otseselt ei reguleeri. Seega ei saa detailplaneeringu algatamisel üldplaneeringu kohasena tugineda vaid kiiremale haldusmenetlusele. Detailplaneeringu algatamise otsus peab sisaldama asjakohast kaalutlust. Lisaks tuleb detailplaneeringu algatamise otsusesse märkida õiged detailplaneeringu algatamise alused PlanS-ist. Selgitame, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus, mis aitab tagada paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Samas peab üldplaneeringu detailplaneeringuga muutmine olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07). Tulenevalt eelnevast palume detailplaneeringu algatamise eelnõud, lähteseisukohti ja KSH eelhinnangut parandada ja viia omavahel vastavusse.

2. Vastavalt PlanS § 128 lõike 5 punktile 1 märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir ja suurus. Lähteseisukohtades on nimetatud detailplaneeringuga hõlmatud katastriüksused. Palume detailplaneeringu algatamisel fikseerida planeeringuala piir. Planeeringuala määramisel arvestada asjaoluga, et planeeringualale koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Vastavalt PlanS § 130 lõikele 3 on planeeringuala muutmine lubatud vaid planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel.
3. Vastavalt KeHJS § 35 lõikele 1 otsustatakse KSH algatamine või algatamata jätmine üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Esitatud eelnõus otsustatakse algatada vaid Kaupmehe detailplaneering ning KSH algatamise/algatamata jätmise otsus puudub. Palume eeltoodu osas eelnõud täiendada ning lisada lisaks PlanS alustele ka KeHJS alused.
4. KSH algatamise või algatamata jätmise otsustamine on oma sisult kaalutlusotsus, mis lähtub KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide põhjal koostatud KSH eelhinnangu tulemusest ning KeHJS § 33 lõikes 6 toodud asutuste seisukohtadest. PlanS § 11 toodud teabe piisavuse põhimõtte punkti 2 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tagama planeerimismenetluses kogutud teabe säilimise ja kättesaadavuse. Eelnevat arvesse võttes palume lisada KSH eelhinnangu dokument lisamaterjalina detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse juurde.
5. Vastavalt KeHJS § 35 lõike 5 punktile 2 peab KSH algatamise või algatamata jätmise otsus sisaldama strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ning kontaktandmeid. Palume eeltoodu osas eelnõud täiendada.

6. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik kui detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Samas märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on detailplaneeringu koostamise käigus võimalik määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust planeeringu koostamisel lähtuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee