



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU nr 1-4/2022/40
14. detsembri 2023 seisuga
eelnõu algataja: vallavalitsus

Rapla

29. veebruar 2024 nr

Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Kalevi küla, Kaupmehe)

RRLektus Aktsiaselts (registrikood 10072791) esitas Rapla vallale 3. märtsil 2022 detailplaneeringu algatamisettepaneku eesmärgiga kavandada Kalevi külas Kaupmehe maaüksusele (katastritunnus 66801:001:1543) kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone. Taotluse kohaselt plaanitakse ehitada kuni 1400 m² suurune ärihoone, mille ühes osas paikneb Meie toidukaubad kauplus.

Algamise menetlemise käigus andsid lähteseisukohad Maa-amet 1. aprilli 2022 kirjaga nr 6-3/22/5513-2, Põllumajandus- ja Toiduamet 6. aprilli 2022 kirjaga nr 6.2-6/3233-1 ja Transpordiamet 26. aprilli 2022 kirjaga nr 7.2-2/22/6758-2. Rahandusministeerium juhtis 29. aprilli 2022 kirjas nr 15-3/2945-2 tähelepanu liiklusohutusküsimustele ja taotluse mittevastavusele üldplaneeringu tingimustega. Rahandusministeeriumi arvamusele tuginedes käsitletakse detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana ning menetletakse vastavas menetluses.

Osaühing VALTU PROJEKT (registrikood 10167095) esitas 14. detsembril 2023 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisettepaneku koos detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (keskkonnaekspert Andres Tõnissoni töö).

KSH eelhinnangu järelduste kohaselt on kavandatud tegevuse iseloomu ja selle võimalikku mõju naabruskonnale, kohapealseid keskkonnatingimusi ning kehtivaid ja pooleliolevaid arengudokumente arvestades võimalik väita, et olulise keskkonnamõju ilmnemise tõenäosus puudub. Projekteerimisel tuleb arvestada jalakäijate liiklusohutuse tagamise vajadusega ning kavandada olemasolevat kuivendusvõrku võimalikult vähe mõjutav lahendus. KSH algatamise vajadust ei ole ette näha. Detailplaneeringuga nähakse ette ebasoodsaid mõjusid leevendavad meetmed ja tingimused keskkonnaprobleemide ärahoidmiseks ning jäätmemajanduse korraldamiseks. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev häiring piirdub eeldatavasti ehituse perioodiga, on ajutine ja pöörduv. Õnnetuste esinemise võimalikkus ei erine tavapärasest.

Enne detailplaneeringu algatamist kaasati piirkonna maaomanikud, asjaomased valitsusasutused ja puudutatud võrguvaldajad.

(seisukohtade laekumisel eelnõu täiendatakse)

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja, koostaja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu, detailplaneeringust on huvitatud RRLektus Aktsiaselts, planeerija on Osaühing VALTU PROJEKT.

Planeeringuala hõlmab Kalevi külas Kaupmehe maaüksust (katastritunnus 66801:001:1543) ning osaliselt transpordimaa maaüksusi 20141 Rapla-Varbola tee (katastritunnus 66904:001:1990) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0564). Planeeringuala piirneb põhjast 20141 Rapla-Varbola teega, idast ja lõunast Kaaga maaüksusega ning läänest 6690023 Sõerumäe-Alu teega. Planeeringuala pindala on u 0,7 ha.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust. Vajalik on koostada ajakohane tehnovõrkudega geodeetiline alusplaan. Detailplaneeringuga muudetakse Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust.

Sujuva menetluse huvides antakse koos algatamisega teada detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalikustamisest ja avaliku arutelu korraldamisest. Planeeringulahenduse koostamine algas juba 2022. aastal ning toona esitatud lähteseisukohtade ja hilisema koostöö alusel on eskiislahendus valminud ning avalikustamiskõlblik.

Tuginedes Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamissetpanekule, Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse §. 82 lõigetele 1, 3, 4 ja 5, § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 125 lõikele 2, § 128 lõikele 1, § 142 lõike 1 punktile 3, lõikele 2 ja lõikele 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 2¹, lõigetele 3, 4 ja 5, § 35 lõikele 5, menetluse käigus ilmnenu asjaoludele ning vastavalt asjaomaste asutuste seisukohtadele,

Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Kalevi külas Kaupmehe detailplaneering eesmärgiga sätestada kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone püstitamise tingimused.
2. Jätta Kaupmehe detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata tuginedes eelhinnangu järeldustele ja asjaomaste asutuste seisukohtadele.
2.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Rapla valla dokumendiregistri vahendusel, Rapla valla veebilehel ja eelneval kokkuleppel vallamaja lahtiolekuaegadel vallakantseleis (Rapla linn, Tallinna mnt 14).
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).
4. Vallavalitsusel sõlmida planeerijaga leping detailplaneeringu koostamiseks.
5. Korraldada Kaupmehe detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek Rapla valla veebilehel ja Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14, Rapla linn) fuajees 25. märtsist kuni 28. aprillini 2024.
6. Korraldada Kaupmehe detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14, Rapla linn) III korruse nõupidamisruumis 30. aprillil 2024 algusega kell 16.00.
7. Vallavalitsusel korraldada teate avaldamine detailplaneeringu algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ning detailplaneeringu algatamise, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste arutelu kohta Rapla valla veebilehel, maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“ ja valla infolehes „Rapla Teataja“, samuti teavitada huvitatud ja puudutatud isikuid.
8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmise või kehtestamise osas. Menetlustoimingud on

vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või koostamise lõpetamise otsus.

9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Kalle Toomet
Volikogu esimees

Algatamisettepanek esitati 14. detsembril 2023. [PlanS § 128](#) lg 4 kohaselt algatatakse detailplaneering või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul. Mõjuval põhjusel võib tähtaega pikendada 90 päevani. Mõjuvaid põhjusi algatamise edasilükkamiseks ei ole näha, kuid arvestades tavapärase 30-päevase vastamistähtjaga ja teise samapaljuga majasiseseks menetluseks ei ole planeeringut kuidagi võimalik algatada enne 29. veebruari 2024. Menetlustähtaja pikendamisest anti taotlejale teada [Rapla Vallavalitsuse 14. detsembri 2023 kirjaga nr 6-2/40-14](#).

Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu
„Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata
jätmine (Kalevi küla, Kaupmehe)“
SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine tiheasustusalal ehitusloakohustusliku hoone ehitusõiguse andmiseks kohustuslik. Detailplaneeringu koostamine saab alguse algatamisest, millele järgneb detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek ning lõpeb üldjuhul kehtestamisega, pärast mida asutakse planeeringut ellu viima.

Eelnõu sisu

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused kauplusehoone kavandamiseks Kalevi külas Kaupmehe maaüksusel.

Rahandusministeeriumi hinnangul muudetakse detailplaneeringuga Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust, millest tulenevalt valitakse vastav menetlusliik. Üldplaneeringu kaardil on planeeringuala juhtotstarve kaitsev (säilitatav) metsamaa, kuigi piirkonnas on aastakümneid olnud põld ja kaitsehaljastust pole riigimaantee nähtavuskolmnurkade ja kõrgepingeliini kaitsevööndi tõttu rajada võimalik. Formaalne vastuolo üldplaneeringu kaardipildiga tõesti on.

Detailplaneeringu eskiis, keskkonnamõju eelhindang ja muud planeeringuga seotud dokumendid on [valla veebilehel](#).

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega. Üldplaneeringu tingimuste tõlgendamise ja muutmise võrra muudetakse detailplaneeringuga üldplaneeringut.

Otsuse mõjud

Õigusakti rakendamisega avaneb vallavalitsusel võimalus koostada detailplaneering, millega antakse ehitusõigus ja määratakse arendamise tingimused. Vallale kaasnevad menetlustoimingute läbiviimisega seotud otsesed kulutused (lehekuulutus, ametnike tööpanus jms). Kui detailplaneeringu koostamisele järgneb detailplaneeringu elluviimine, on see vallale ja piirkonnale kaudselt kasulik, kuna lisandub üks uus pood. Kaupluse tekkimine võib tingida vajaduse näha vallaeelarvest ette investeeringusummasid bussipeatuse ümberpaigutamiseks, Sõerumäe-Alu tee remondiks, samuti suureneb kergteede hulk, mida võidakse soovida vallale hallata anda.

Vastuvõtmiseks vajalik kvoorum

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõikele 5 on otsuse vastuvõtmiseks vajalik poolthäälte enamus.

Otsuse jõustumine

Ettepanek on otsus jõustada teatavakstegemisest.

Eelnõu koostaja:

Cerly-Marko Järvela
vallaarhitekt

Õigusaktide väljavõtted

KOHALIKU OMAVALITSUSE KORRALDUSE SEADUS

§ 45. Hääletamine volikogus

(5) Volikogu otsustused tehakse poolthääle enamusega. Käesoleva seaduse § 22 lõike 1 punktides 2, 4, 6–9, 10¹, 14, 15, 18, 24, 25¹ ja 27¹ ning põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse §-s 7 ettenähtud küsimustes otsustuste vastuvõtmiseks on vajalik volikogu koosseisu häälteenamus.

PLANEERIMISSEADUS

§ 82. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek

(1) Planeeringu koostamise korraldaja korraldab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskses ja valla suuremate asulate keskustes. Linnaosadega linnades korraldatakse avalik väljapanek linnaosa keskses.

(2) Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta arvamust.

(3) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva.

(4) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikust väljapanekust teatatakse käesoleva seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teates märgitakse avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht ning käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud teave.

(5) Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatatakse planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks, hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või ei ole teatamine valla- või linnalehe ilmutamissageduse tõttu hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust võimalik, avaldatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeeringuala maakonnalehes. Teade üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust avaldatakse üldplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud teates tuleb:

- 1) avaldada planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus;
- 2) tutvustada lühidalt üldplaneeringu sisu ja üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedes võivaid olulisi mõjusid, sealhulgas märkida olulisemad kavandatavad muudatused võrreldes olemasoleva olukorraga.

/.../

§ 124. Detailplaneering ja selle koostamise korraldaja

(1) Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks.

(2) Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

/.../

(10) Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 125. Detailplaneeringu koostamise kohustus

/.../

(2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

(3) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algselt detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida käesoleva paragrahvi lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud.

§ 128. Detailplaneeringu algatamine

(1) Detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 130. Haldusleping huvitatud isikuga

(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

(2) Käesoleva paragrahvi lõiget 1 ei kohaldata, kui:

- 1) planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut;
- 2) planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut;

§ 142. Üldplaneeringut muutev detailplaneering

(1) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

(2) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

/.../

(5) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 90 sätestatud nõudeid.

(6) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE JA KESKKONNANAJUTIMISSÜSTEEMI SEADUS

§ 33. Keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkus

/.../

(2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui:

- 1) käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi;
- 2) koostatakse maakonnaplaneering või üldplaneering teemaplaneeringuna;
- 3) koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul;

/.../

(2*) Planeerimisseaduse mõistes planeeringule korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist planeerimisseaduses sätestatud korras.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus otsustatakse, lähtudes:

- 1) strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust;
- 2) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast;
- 3) käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 1 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- 1) missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- 2) missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- 3) strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- 4) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- 5) strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekehtluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

(5) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 2 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud isärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

§ 35. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja algatamata jätmine

/.../

(5) Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus peab sisaldama vähemalt:

- 1) strateegilise planeerimisdokumendi nimetust ja eesmärki;

2) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid;

/.../

5) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendust;

6) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsusega tutvumise aega ja kohta.