



Rapla Vallavalitsus

Teie: 23.08.2024 nr 6-2/68-13

Meie: 16.09.2024 nr 14-3/3382-4

Koidu-Mündi detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamine

Planeeringuala hõlmab Koidu (88 755 m², maatulundusmaa 100%) ja Mündi (4003 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid, mis mõlemad on hoonestatud. Detailplaneeringu eesmärk on viie uue üksikelamuga elumupiirkonna kavandamine. Planeeringuala läbivale Valtu-Väljataguse teele moodustatakse eraldi transpordimaa krunt. Lisaks moodustatakse kaks maatulundusmaa krunti (osaliselt jätkub põllumajanduslik tegevus, osaliselt jääb maa looduslikuks haljasmaaks) ning üks sihtotstarbeta maa krunt. Detailplaneeringut koostatakse Rapla valla üldplaneeringu (kehtestatud 2011) põhimõtteid järgides.

Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. Vallavalitsuse kirjas on märgitud, et detailplaneering on algatatud Rapla Vallavolikogu 28.03.2024 otsusega nr 22. Lisatud on viide vallavalitsuse dokumendiregistrile, volikogu otsusele. Seletuskirja peatükis 2 „Detailplaneeringu koostamise eesmärk“ on aga märgitud, et detailplaneeringu koostamise algataja on Rapla Vallavalitsus. Palume viga seletuskirjas parandada.
2. Rapla Vallavolikogu on algatanud 28.03.2024 otsusega nr 22 Koidu-Mündi detailplaneeringu, ka vallavalitsuse veebilehel on detailplaneeringu nimetuseks Koidu-Mündi detailplaneering. Detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel on aga detailplaneeringu nimetuseks Koidu ja Mündi maaüksuste detailplaneering. Palume detailplaneeringu algatamisel ning menetlemisel kasutada üheselt arusaadavaid nimetusi ning kasutada nimetusi igas dokumendis ühtemoodi.
3. Seletuskirja peatükis 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ on kirjeldatud, et üldplaneeringu järgi asub Koidu maaüksus hajaasustusalal ja on osaliselt pere- ja ridaelamumaa, osaliselt väärtusliku põllumaa juhtotstarbega. Peatükist ei selgu üheselt, et detailplaneeringut koostatakse üldplaneeringu põhimõtteid järgides.

Seletuskirja peatükis 8.7 „Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga“ on toodud, et üldplaneeringus on minimaalne lubatud uue katastriüksuse pindala 2 ha, detailplaneeringuga kavandatakse aga 4000-6000 m² suurusega katastriüksuseid; elamute omavaheline minimaalne kaugus peab olema 100 m, detailplaneeringuga on kavandatud elamute omavaheliseks kauguseks 30 m. Ka peatükist 8.7 ei selgu üheselt, et detailplaneeringut koostatakse üldplaneeringu põhimõtteid järgides. Palume

seletuskirja nimetatud peatükke vastava infoga täiendada, et oleks üheselt selge detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule. Kui detailplaneering ei järgi üldplaneeringus ettenähtud põhimõtteid, tuleb vajadusel teha ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ning vastavalt ka detailplaneeringut edasi menetleda, üldplaneeringut muutvana. Palume ka tagada, et kavandatav vastaks koostatavale Rapla valla üldplaneeringu lahendusele.

4. Seletuskirja peatükis 8.7 „Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga“ on toodud, et maksimaalne ehitisealune pind elamumaal, kruntidel nr 4...10 on 350 m². Seletuskirja peatükis 8.4 „Krundi ehitusõigus“ on aga toodud, et suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 300 m². Põhijoonisel on tabelis „Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed ja ehitusõigus“ märgitud kruntide 5, 6, 7, 8 ja 10 hoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks 350 m², krundi 9 hoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks on määratud 400 m². Krunt 4 on tee ja tänavamaa krunt, millele hooneid kavandatud pole. Planeering peab olema üheselt selge ja arusaadav, seletuskiri ja joonised peavad täiendama üksteist ja moodustama ühtse terviku, nagu sätestab ka PlanS § 3 lõige 2. Palume planeeringulahendus üle vaadata ning parandada vead.
5. Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunaline tee, mis on juurdepääsuks planeeringuala naabriks olevale Lagedi katastriüksusele (66904:002:0270). Detailplaneeringuga sellele teele eraldi krundi moodustatud ei ole, samuti ei ole juurdepääsuteele ette nähtud servituudi vajadust (ptk 8.16). Olemasolev tee jääb krundile, millele on ette nähtud sihtotstarbena maa krundi kasutamise otstarve (Pos 3). Planeeringulahendusest ei selgu, kelle omandisse sihtotstarbena maa krunt jääb. Palume anda detailplaneeringuga terviklik lahendus ka sihtotstarbena maa krundile (näiteks liita kõrvalkruntide koosseisu või määrata haljasala maa krundi kasutamise otstarve). Lisaks palume üle vaadata juurdepääsude lahendus ja tagada seaduslik juurdepääs ka naaberkatastriüksusele.
6. Detailplaneeringuga kavandatakse transpordimaa krunt. Planeeringust ei selgu, kas see antakse üle kohalikule omavalitsusele või jääb see eraomandisse ning sellele seatakse avaliku kasutamise õigus. Palume planeeringulahendus üle vaadata ning kaaluda pärast tee valmimist transpordimaa krundi üleandmist kohalikule omavalitsusele. Vastav põhimõte palume fikseerida ka seletuskirja peatükis 10 „Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Raine Viitas

58851458 raine.viitas@agri.ee