



RAPLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Rapla

16. detsember 2021 nr 91

### Detailplaneeringu algatamine

Rapla vallale on esitatud detailplaneeringu algatamisettepanek Tuti külas Miku-Jüri maaüksusele (katastritunnus 66904:003:1431). Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine ca viieteistkümnest üksikelanust koosneva asumi kavandamiseks.

Miku-Jüri on ca 6,7 ha pindalaga 100% maatulundusmaa maaüksus Rapla linna vahetus naabruses Tuti küla tiheasustusalal. Tegemist on endise võsastunud põllumaaga. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmetel on planeeringuala kirdeosas koreserikas rähkmuld, keskosas rähkmuld ja gleistunud rähkmuld ning edelaosas leostunud gleimuld. Perspektiivne boniteet jääb vahemikku 38 kuni 48 ning suurim huumusehorisondi түsedus on edelaosas kuni 25 cm. Rapla maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Ligikaudu 2/3 kavandatavast planeeringualast kuulub Põlendiku-Suurearu1 maaparandussüsteemi alale. Kavandataval planeeringualal ei ole teada kaitsvate liikide, kultuuriväärtusega või pärandkultuuriobjektide esinemist.

Rapla valla üldplaneeringu kaardil on piirkond märgitud osaliselt kaitsvaks (säilitatavaks) metsamaaks, osaliselt looduslikuks haljasmaaks. Kaitsva metsamaa ülesanne on looduslike koosluste säilitamine ka järeltulevatele põlvkondadele ja ökoloogilise puhverala moodustamine. Üldplaneeringu kohaselt on looduslik haljasmaa looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatuna ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt. puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne). Tiheasustusaladel käsitletakse loodusliku haljasmaana ka põllu- ja metsaalasid. Eraomandis maaüksuselt saab eeldada ökoloogilise puhverala ülesannete täitmist, kuid inimtegevuse välistamine tiheasustusalal maaüksusel ei ole kooskõlas üldplaneeringu muude põhimõtetega.

Üldplaneeringu kohaselt on täiendavate üksikelanualade moodustamine Tuti küla tiheasustusalale ette nähtud. Kehtivas üldplaneeringus on elamualaks reserveeritud Sõõrumaa maaüksuse maantee äärde jääv piirkond ja kaitsehaljastus ette nähtud teest kaugemale. Arvestades kasvavat liikluskkoormust ja maanteest tulenevat häiringut on koostatavas üldplaneeringus kaitsehaljastus nihutatud maantee äärde ja elamualad peaaesjalikult teest kaugemale. Koostatava üldplaneeringu kohaselt puudub vajadus Miku-Jüri maaüksusele ulatusliku kaitsehaljastuse kavandamiseks, kuna kaitsehaljastuse alad on mujale ette nähtud.

Hea elukeskkonna kujundamine ja asustuse kompaktne laiendamine on üldplaneeringu olulised tingimused. Planeeringualast jalgsikäigu kaugusel on Rapla linna kaubanduskeskused ja teenindusasutused. Võimalik on rajada ratsionaalne teedevõrk. Transpordiameti 18.02.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/2135-2 on antud põhimõtted riigiteedega seotud taristu kavandamiseks, samuti on sõlmitud läbipääsuservituudi leping Liiva maaüksuse omanikuga. Miku-Jüri planeeringualal on

eeldused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Heitveepuhastusjaam asub u 300 m kaugusel.

Üksikelumuala moodustamise eesmärk ruumiliselt sobivas asukohas Rapla linna läheduses on hea kvaliteediga elukeskkonna kujundamine, mis on oluline valla püsimise ja arengu tingimus. Valla püsimajäämine ja areng on üldplaneeringu üks tähtsamaid ruumilise arengu põhimõtteid ning neid ideid kandev detailplaneering on suunatud üldplaneeringu elluviimisele.

Üldplaneeringu tingimuste järgimiseks on vajalik vähemalt 75 protsendi ulatuses maaüksusest säilitada üldplaneeringujärgne juhtotstarve - looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastus. Kuni 25 protsendi ulatuses võib ette näha muud kasutust. Kui igal elamukrundil jätta ehitiste alla 1000 m<sup>2</sup>, on looduslike koosluste säilimine võimalik 75 protsendil planeeringualast.

Eelnevale tuginedes ei sisalda detailplaneering üldplaneeringu muutmissettepanekut vaatamata asjaolule, et üldplaneeringu juhtotstarvet nõutud ulatuses ei järgita. Täiendava üksikelumuala kavandamine Tuti külla on üldplaneeringuga ette nähtud.

Üldplaneeringut muutva planeeringumenetluse kohaldamist on kaalutud, kuid Rapla Vallavolikogu hinnangul on selle rakendamine antud juhul kohatu, kuna detailplaneering on suunatud üldplaneeringu ühe olulisema ruumilise arengu põhimõtte elluviimisele. Üldplaneeringut muutva menetluse korral ei lahendata tavamenetlusega võrreldes suuremat hulka küsimusi, küll aga suurendab see 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.

Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on üldplaneeringu muudatuse määratlemine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveebi kohaselt ei tähenda iga kõrvale kaldumine üldplaneeringust üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, vaid see on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, mis lähtub planeeringu terviklahendusest, muudatuse iseloomust, asukoha olulisusest ja muudest asjaoludest.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust. Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusega aladel projekteerimise aluseks kehtestatud detailplaneering.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu algatamine sisaldab endas üldplaneeringu tingimuste tõlgendamist, mistõttu planeeringu algatab Rapla Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, detailplaneeringust on huvitatud eraisik, planeerija on Valtu Projekt. Huvitatud isik on valmis sõlmima koostöölepingu detailplaneeringu koostamiseks.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõikele 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 2<sup>1</sup> ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisettepanekule, Rapla Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Tuti külas Miku-Jüri detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused üksikelumuala kavandamiseks.

1.1. Planeeringuala hõlmab Tuti külas asuvat Miku-Jüri maaüksust (katastritunnus 66904:003:1431) ja osaliselt Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaa tee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445) maaüksusi.

1.2. Planeeringuala piirneb idast Liiva, lõunast Mikkuri, põhjast Sõõrumaa, Nuki ja Ärna maaüksustega ning läänest Rapla ümbersõiduteega.

1.3. Planeeringuala pindala on u 6,8 ha.

1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

1.5. Vajalik on tellida ajakohane tehnovõrkudega geodeetiline alusplaan.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).

3. 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.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Toomet  
volikogu esimees

06.10.2023

**MIKU-JÜRI DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**

**Detailplaneeringu nimetus: Miku-Jüri**  
**Planeeringute andmekogu ID: 30101283**  
**PlanID: 103632 (Maa-ameti andmekogu)**

**Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:**

aadress	katastritunnus	pindala (m <sup>2</sup> )	sihtotstarve
Miku-Jüri, Tuti küla	66904:003:1431	66571	100% maatulundusmaa

Osaliselt, juurdepääsude rajamise ulatuses kuuluvad planeeringualasse Liiva (katastritunnus 66904:003:0241), 28 Rapla-Märjamaatee L3 (katastritunnus 66904:003:0277), 28 Rapla-Märjamaa tee L1 (katastritunnus 67001:005:0007) ja 20125 Rapla ümbersõit (katastritunnus 66904:003:0445). Läbipääsu- või tehnovõrkudega seotud servituutide vajadusega alade ilmnemisel väljapool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Rapla Vallavalitsusega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

**Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded**

Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused u 15 üksikelanust koosneva asumi rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt PlanS § 126.

**Planeeringulahenduse põhimõtted:**

Üksikelanuala kavandada piirkonda sobituv. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise võrra võib kavandada üldplaneeringut muutvaid tegevusi, kuid elamuala tingimused määratleda lähtuvalt üldplaneeringust. Näha ette kaitselajastuse säilitamine võimalikult suures ulatuses. Näha igale elamukrundile ette kõrghaljastuse säilitamise kohustusega piirkonnad ja looduslike või looduslähedaste koosluste säilitamise põhimõtte. Arvestada Keskkonnaameti, Põllumajandus- ja Toiduameti, Transpordiameti ja teiste pädevate asutuste seisukohti, samuti võtta arvesse naabrite arvamusi. Jätta võimalus kergteede rajamiseks riigimaanteede kõrvale. Koostöös võrguvaldajatega selgitada välja võimalused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Krundi kasutamise detailplaneeringujärgsed sihtotstarbed: HL (looduslik maa), EP (üksikelanu maa), LT (tee ja tänava maa). Katastriüksuse sihtotstarbed määrata vastavalt [MaaKatS § 18<sup>1</sup>](#). Planeeringuga võib ette näha sobivaid kõrvalsihtotstarbeid.

**Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad:**

Keskkonnaamet, Päästeamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet; puudutatud võrguvaldajad; naaberkinnisasjade omanikud

## Korralduslikud küsimused

### Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [Rahandusministeeriumi soovitatud metoodikatest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel võib kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”, kuid peab kasutama [kehtivaid planeeringute vormistusnõudeid](#).

Avalikule väljapanekule kuuluvad materjalid (üldjuhul põhijoonis, lühikokkuvõtte detailplaneeringu seletuskirjast ja illustratsioonid) esitada eksponeerimiskõlbulikult väljatrükituna. Korraldatakse vähemalt kaks avalikku väljapanekut (eskiisile ja planeeringule).

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paberkandjal, elektrooniliselt struktureeritud failikogumina ja [planeeringute andmekogusse](#) sobival kujul.

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täienemisele võivad vormistamis- ja esitamisenõuded planeeringu koostamise ajal muutuda. Järgida tuleb kehtivaid nõudeid.

### Orienteeruv ajakava

Ajakava on indikatiivne. Tegelik ajakava sõltub istungite tegelikust toimumisajast ja võib muutuda sõltuvalt seotud etappide laabumise ajast.

aeg	tegevus
	halduslepingu sõlmimine
	algatamiseelne arvamuskorje, koostöö Transpordiametiga
16.12.2021	algatamine volikogus
...oktoober 2023	planeeringulahenduse koostamine, koostöö puudutatud ametite ja isikutega
31.10.2023	eelnõu esitamine
13.11.2023	eelnõu lugemine vallavalitsuses
22.11.2023	eelnõu lugemine majanduskomisjonis
30.11.2023	KSH algatamise üle otsustamine volikogus
04.12.2023	eskiislahenduse avalikustamine vallavalitsuse korraldusega
06.12.2023	eskiisi ja KSH teade valla infolehes „Raplamaa Sõnumites“
08.12.2023	eskiisi ja KSH teade valla infolehes „Rapla Teataja“
23.12.2023 ... 29.01.2024	eskiisi avalik väljapanek
30.01.2024 kell 16.00	eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu avalik koosolek (planeeringu põhilahenduse koostamine)
...märts 2024	planeeringu põhilahenduse kooskõlastamine
26.03.2024	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks
08.04.2024	eelnõu lugemine vallavalitsuses
17.04.2024	eelnõu lugemine majanduskomisjonis
25.04.2024	vastuvõtmise otsustamine volikogus
01.05.2024	vastuvõtmise ja avalikustamise teade („Raplamaa Sõnumid“)
10.05.2024	vastuvõtmise ja avalikustamise teade („Rapla Teataja“)
25.05.2024 ... 25.06.2024	avalik väljapanek
	(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub ca poolteist kuud ja leheteavitused)
...august 2024	planeeringu heakskiitmine
	elluviimise halduslepingu sõlmimine
27.08.2024	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjal)



aeg	tegevus
09.09.2024	eelnõu lugemine vallavalitsuses
18.09.2024	eelnõu lugemine majanduskomisjonis
26.09.2024	kehtestamine volikogu otsusega
02.10.2024	teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela  
 Rapla vallaarhitekt  
 +372 506 1360

**Piirkonna ortofoto 1999** (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/wcRQMHY1>)





(<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/W2W8R2Tv>)





**Fotolao ülevõtte 04.06.2021** (<https://fotoladu.maaamet.ee/foto=4860757>)

