

## **O T S U S**

Rapla

29. märts 2018 nr 37

### **Detailplaneeringu algatamine**

Rapla vallale on esitatud taotlus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks Mahlamäe külas Niinemäe maaüksusel (katastritunnus 66904:003:0820). Maaüksus on osaliselt tihe- ja osaliselt hajaasustusse kuuluv maatulundusmaa kinnistu, mis piirneb läänest 6690018 Hallikivi-Rapla teega, põhjast Mardi elamumaa kinnistuga, idast ja lõunast Metsa maatulundusmaa kinnistuga.

Taotletav planeeringuala kuulub Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi suures ulatuses säilitatava metsamaa alale. Üldplaneeringu kohaselt võib säilitatava metsamaa piirkonnas maakasutuse juhtotstarvet erandkorras muuta. Niinemäe maaüksuse puhul on võimalik metsamaa suures ulatuses säilitada, nähes elamukrundi ette vaid juurdepääsutee vahetusse naabrusesse, mille tulemusena väheneb metsamaa pindala maaüksuse piires vaid ca 15 % võrra. Taotletava planeeringuala vahetus naabruses kehtestati Rapla Vallavolikogu 29.03.2007 otsusega nr 26 Küti kinnistu detailplaneering, millega nähti ette viie üksikelamukrundi moodustamine. Piirkond on tänu Rapla linna lähedusele ja hõlpsale ligipääsetavusele elamute ehitamiseks sobiv.

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetepanekut. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse juhtotstarvet väheses ulatuses muutev. Muus osas on üldplaneeringu põhimõtteid võimalik järgida.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on kehtestatud detailplaneering reaalse arendustegevuse, projekteerimise ja uute katastriüksuste moodustamise aluseks tiheasustusega aladel. Ala, millele kavandatakse üksikelamuid, kuulub tiheasustusalasse.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 33 lõike 2 kohaselt tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda sellele eelhindang. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist järgmistel põhjustel:

- a) puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused;
- b) strateegilise planeerimisdokumendiga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumine, sealhulgas vee,

- pinnase või õhu saastumist, olulist jäätmeteket või mürataseme suurenemist, soojuse, kiirguse, lõhna ega olulise valgusreostuse teket;
- c) kavandatavate üksikelamute püstitamine ja sihtotstarbeline kasutamine ei põhjusta taotletavas asukohas olulist keskkonnamõju;
  - d) ehitusaegsed võimalikud mõjud on väikese ulatusega ning õigusaktide järgimise korral pöörduvad; ehitustegevust saab organiseerida viisil, mis vähendab vibratsiooni, müra ja valgusreostusest põhjustatavat häiringut;
  - e) avariiolekordade esinemise tõenäosus on strateegilise planeerimisdokumendiga sätestatud nõuete järgimise korral väike;
  - f) kavandatava tegevusega ei ületata loodusvarade taastumisvõimet;
  - g) kavandatava tegevuse piirkonnas ega selle naabruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, samuti ei leidu piirkonnas mälestisi ega kaitstavat kultuuripärandit;
  - h) planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostust ega keskkonda saastavaid objekte;
  - i) strateegilise planeerimisdokumendiga kavandatav tegevus ei lähe vastuollu teiste strateegiliste dokumentidega.

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik läbi viia planeeringuala ehitusgeodeetiline uuring. Võimalike muude uuringute vajadus pole planeeringu algatamise ajaks ilmnenud.

Planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt pole planeerimisalase tegevuse korraldajal õigust üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimist usaldada huvitatud isikule, mistõttu planeeringu koostamiseks sõlmitakse arendaja ning planeerijaga kolmepoolne koostööleping. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikele 2 tuginedes võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus, planeeringust huvitatud isik on eraisik, planeerija on Valtu Projekt OÜ.

Planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt pole planeerimisalase tegevuse korraldajal õigust üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimist usaldada huvitatud isikule, mistõttu planeeringu koostamiseks sõlmitakse arendaja ning planeerijaga kolmepoolne koostööleping. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikele 2 tuginedes võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste väljaehitamiseks.

Juhindudes "Planeerimisseaduse" paragrahvi 124 lõigetest 1 ja 10, paragrahvi 125 lõikest 2, paragrahvi 128 lõikest 1 ning Planeerimisseaduse paragrahvi 142 lõikest 6, **Rapla Vallavolikogu otsustab:**

1. Algatada Rapla valla Mahlamäe külas **Niinemäe detailplaneering** eesmärgiga sätestada tingimused kuni nelja üksikelamu püstitamiseks. Detailplaneering on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarvet muutev, muus osas järgib planeering üldplaneeringu põhimõtteid.

Detailplaneeringuga on hõlmatud Rapla vallas Mahlamäe külas Niinemäe maaüksus (katastritunnus 66904:003:0820, pindala 5,9 ha, 100% maatulundusmaa). Läänest piirneb planeeringuala 6690018 Hallikivi-Rapla teega, põhjast Mardi elamumaa kinnistuga, idast ja lõunast – Metsa maatulundusmaa kinnistuga. Planeeringuala suurus on ca 6 ha.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

Planeeringu koostamise käigus on vajalik koostada geodeetiline uuring. Võimalike täiendavate uuringute vajadus pole ilmnenud.

2. Kinnitada detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (lisatud otsusele).

3. Otsuse peale võib esitada Rapla Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Rene Kokk  
Volikogu esimees