



Rapla Vallavolikogu 31.05.2018 otsuse nr
lisa

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMISE TULEMUSED

Sisukord

1. SISSEJUHATUS	2
2. KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAADE.....	2
2.1. Raikküla valla üldplaneering	3
2.2. Kaiu valla üldplaneering	3
2.3. Juuru valla üldplaneering.....	4
2.4. Rapla valla üldplaneering	4
3. ÜLDPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE	5
4. HINNANG KEHTIVATELE ÜLDPLANEERINGUTELE	6
4.1. Raikküla.....	8
4.2. Kaiu.....	8
4.3. Juuru	8
4.4. Rapla.....	9
5. VARASEMAD ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISED	9
6. PLANEERINGUTE ANDMEBAASI ÜLEVAADE	10
6.1. Üldplaneeringud	10
6.2. Detailplaneeringud	10
7. ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISE JÄRELDUSED	11
8. LISAD	11



1. SISSEJUHATUS

Planeerimisseaduse (PlanS) § 92 lg 1 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse volikogu iga viie aasta tagant üle üldplaneeringu. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 5 lg 1¹ kohaselt vaatab haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud üle haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

PlanS § 92 lg 2 kohaselt selgitatakse üldplaneeringu ülevaatamisega välja ja vaadatakse üle järgmised asjaolud:

- planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

2. KEHTIVATE ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAADE

Haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Rapla valla territooriumil kehtib neli erinevat üldplaneeringut:

- [endise Rapla valla üldplaneering](#), kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6;
- [endise Juuru valla üldplaneering](#), kehtestatud Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 10;
- [endise Kaiu valla üldplaneering](#), kehtestatud Kaiu Vallavolikogu 26.03.2004 määrusega nr 19;
- [endise Raikküla valla üldplaneering](#), kehtestatud 17.06.2002, muudetud 17.12.2003.

Praeguse Rapla valla territooriumil kehtivad üldplaneeringud on erinevad nii üldistusastmelt kui sätestatavate tingimuste iseloomult, vastavalt planeeringu kehtestamise ajal käibinud tavadele. Kõigis üldplaneeringutes on olemas valla üldiseloostuse peatükk, ruumilise arengu põhisuunad ja eesmärgid ning haja- ja tiheasustusega alade arendustingimused.



2.1. Raikküla valla üldplaneering

Endist Raikküla valda iseloomustab hõre hajaasustus, kus domineerib metsa- ja haritav maa, on maastiku- ja looduskaitsealasid. Sätestatud on üldised tingimused kohaliku maastikulise eripära ja miljöö hoidmiseks, loodusressursside säästvaks kasutamiseks, aga ka maategevuste, rekreatiivse väärtusega alade, keskuste (Tamme, Raikküla, Purku ja Lipa) ja tehnilise taristu arendamiseks. Arendamiseks nähti eelkõige ette olemasolevate asulate laienemist ja tihendamist. Erandina on nimetatud täiendavat perspektiivset Koikse küla ehitusala ning Lõpemetsa ja Loe küla suvemajade ala. Üldplaneering sisaldab visiooni Raikküla vallast aastal 2015.

Üldplaneering sisaldab vähesel määral arengut suunavaid põhimõtteid, kuid on üldiseloomult deklaratiivne ja sedastav. Selline käsitlus on vähese arendussurvega piirkonnale üldjuhul paslik, kuid võib jätta kaitseta piirkonna väärtused, iseäranis juhul, kui otsuste langetamisel jäävad olulised mõjutegurid kaalumata.

Raikküla üldplaneeringu koostamisel on kasutatud konsultandina OÜ Disarek. Üldplaneering koosneb seletuskirjast, keskasulate kompaktse hoonestusega ala ja keskasulate arengusuundade kaartidest mõõtkavas 1:10 000 ning erinevatest teemakaartidest mõõtkavas 1:75 000 (põhjavesi, maavarad, veekogud, looduskaitse, muinsuskaitse, metsad, rekreatsiooniala, külad, teed, elektrivõrk, tuletõrjavesi).

2.2. Kaiu valla üldplaneering

Endist Kaiu valda iseloomustab hõre hajaasustus metsade, soode ja rabade vahel. Olulise osa valla pindalast moodustab kaitstavate alade võrgustik. Üldplaneering annab Rapla maakonnaplaneeringust tulenevad arengustrateegia põhisuunad aastani 2010 erinevate teemade lõikes (looduskeskkond, sotsiaalsed, kultuurilised ja tehnilise taristuga seotud küsimused), määratleb maa- ja veealade kasutuspõhimõtted, tingimused keskkonna säästlikuks kasutamiseks ning sätestab ehitamise printsiibid.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ning tingimused, milliste olemasolul tekib detailplaneeringu koostamise kohustus (näiteks suuremate kui 300 m² hoonete kavandamisel, veekogu kallastest 250 m ulatuses metsastatud alade arendamise kavandamisel, kõigi teenindus-, kaubandus- majutus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks, loomakasvatushoonete ja tanklate püstitamiseks miljööväärtuslikule alale). Rohelise võrgustiku, miljööväärtuslike alade, väärtuslike maastike ja väärtuslike maastike reservaalade kasutamiseks on antud soovitusel.

Kaiu valla üldplaneering koostati Kaiu Vallavalitsuse ja OÜ Valtu Projekt koostöös. Üldplaneering koosneb seletuskirjast, üldplaneeringu kaardist 1:20 000, Kaiu aleviku ning Kuimetsa ja Vahastu külade üldplaneeringu kaardist mõõtkavas 1:5000 ning teemakaartidest mõõtkavas 1:50 000 (loodusressursid, veekogud, väärtuslikud maastikud, rohelist võrgustikku toetavad alad, asustus, elanikkond, sotsiaalne infrastruktuur, teedevõrk, kommunikatsioonid, põhjavee kaitstus ja keskkonnoahtlikud objektid).



2.3. Juuru valla üldplaneering

Endist Juuru valda iseloomustab põline hajaasustus, rohke kultuuri- ja ajaloopärand ning kultuurmaastikud. Üldplaneering annab väärtuste analüüsile tuginevad piirkonna üldised kasutamise- ja ehitustingimused ning sätestab konkreetseid arenduspõhimõtteid juhtotstarvete kaupa. Üldplaneeringus on toodud ka seosed maakonnaplaneeringuga ning Juuru valla arengukavaga.

Üldplaneeringuga on muu hulgas sätestatud elamutevahelised minimaalsed kaugused külade lõikes ning kompaktse hoonestusega aladel elamukrundi minimaalne suurus (2500 m²). Üldplaneeringuga on rõhutatud eri piirkondade iseloomulikke jooni, sätestades erinevad tingimused eri piirkondadele. Sisustatud on „üldplaneeringut muutva detailplaneeringu“ mõiste (juhtfunktsiooni muutus üle 50% ulatuses maa-alast) ja määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud (näiteks suuremate kui 400 m² hoonete kavandamisel, autoteenindus- või bensiinijaama kavandamisel, hajaasustuses olemasolevale elamule lähemale kui 200 m ehitise kavandamisel jne).

Eraldi on välja toodud miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku alade kasutustingimused, tehtud on ettepanekud üksikobjektide väärtustamiseks, kohaldades neile kohaliku kaitse.

Juuru valla üldplaneeringu koostamine toimus Juuru Vallavalitsuse ja Miracon Grupp OÜ koostöös. Üldplaneering koosneb seletuskirjast, lisadest (kaitstavate loodusobjektide nimekiri, muinsuskaitseobjektide nimekiri, riigimaanteede nimekiri) ja kaartidest (põhikaart mõõtkavas 1:20 000, Juuru aleviku ja Järlepa külakeskuse väljavõtted mõõtkavas 1:5000).

2.4. Rapla valla üldplaneering

Endine Rapla vald on valdavalt hajaasustusega maapiirkond põllu- ja metsamajandusmaadega, kus paikneb maakonnakeskus Rapla linn. Üldplaneeringus on toodud ruumilise arengu suunad ja põhimõtted koos üldiste maakasutustingimustega. Eraldi peatükkides on käsitletud looduskeskkonna ja kultuurmaastike, tehiskeskkonna ning tehnilise taristu arendamistingimusi. Igas peatükis on nimetatud arendamise üldpõhimõtted ning konkreetseid tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja ehitustegevuse kavandamiseks.

Rapla valla üldplaneeringu koostamisel kaasati Miracon Grupp OÜ. Sisuline töö tehti suures osas valla jõududega. Üldplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest (roheline võrgustik, väärtuslikud maastikud, miljööväärtuslikud alad, pargid, hoiu- ja puhkealad, puhvertsoonina toimivad metsad, matkarajad ja teed, tehnovarustus, reoveekogumisalad, ühisveevärk ja -kanalisatsioon, munitsipaliseeritavad maad, tiheasustusalad), kaartidest (kogu valla kaart mõõtkavas 1:20 000 ning eraldi väljavõtted Rapla linnast ja lähiümbrusest, Hagudi alevikust, Iira külast, Kodila külast, Kuusiku alevikust ja Purila külast mõõtkavas 1:7500) ja lisadest.



3. ÜLDPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE

Kehtivad üldplaneeringud on ellu viidud osaliselt. Üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringuid on rohkem kui üldplaneeringut muutvaid, kuid iseäranis rangemalt reguleeritud piirkondades on üldplaneeringu muutmissettepanekute tegemine detailplaneeringuga tavapärane, iseäranis Rapla linnas ja selle vahetus ümbruses.

Planeerimisalane ja arendustegevus on aktiivsem olnud keskustes. Üldplaneeringud on koostatud valdavalt majanduskasvu aastatel ja on seetõttu osutunud tegelikkusest mõnevõrra optimistlikumateks, iseäranis kasvu ja asumite ruumilise laienemise osas. Üldjoontes on üldplaneeringutes fikseeritud ruumilise arengu põhisuunad rakendunud.



4. HINNANG KEHTIVATELE ÜLDPLANEERINGUTELE

Üldplaneeringute kehtivusajal on muutunud seadusandlus ja sisu on saanud mitmed uued planeerimisvaldkonnas käibivad mõisted, millest tulenevalt **ei täida kehtivad üldplaneeringud mitmeid neile esitatavaid nõudeid.**

Ülevaade kehtiva planeerimisseaduse § 75 kohaselt üldplaneeringule pandud ülesannetest ja nimetatud küsimuste kajastatusest kehtivate üldplaneeringutega:

Üldplaneeringuga käsitletav teema	PlanS §75 lg 1 punkt	Juuru	Kaiu	Raikküla	Rapla
transporditaristu, liikluskorraldus	1, 23				
jäätmekäitluskohad	2				
tehnovõrgud, veehaare	3, 30				
olulise ruumilise mõjuga ehitiste asukoha valimine	4				
arendamistingimused avalikus veekogus	5				
asustuse arengut suunavad tingimused	6				
supelranna ala määramine	7				
tänavade kaitsevööndi laiendamine	8				
üleujutusala	9				
rohevõrgustik	10				
kallasrada, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd	11, 12				
KOV tasandil kaitstavad loodusobjektid	13				
väärtuslikud maad, maastikud, rohealad, kooslused	14				
maardlad	15				
kultuuripärand, miljöoalad, üksikobjektid	16, 17				
üldised kasutus- ja ehitistingimused	18				
projekteerimistingimuste alused	18				
riigikaitse	19				
puhke- ja virgestusalad	20				
metsa säilitamine asustuse piirkonnas	21				
müra	22				
krundi minimaalsuurus	24				
arhitektuurivõistluse alad ja juhud	25				
detailplaneeringukohustuslikud alad ja juhud	26				
LKS ja MaaRS tiheasustusalad	27				
maaparandus	28				
sundvõõrandamine, sundvaldus	29				

- kajastatud ammendavalt, kuid vajab täpsustamist (aktid, nimed etc)
- kajastatud, kuid vajab täiendamist
- ei kajasta



Vahepealsete aastate jooksul on uue planeerimisseaduse rakendumisega **üldplaneeringu roll ruumilise arengu kujundamisel** muutunud tähtsamaks, millest tulenevalt on vajalik kõigi Rapla valla piires kehtivate üldplaneeringute kaasajastamine. Kehtiva planeerimisseaduse kohaselt antakse asjakohastel juhtudel üldplaneeringu alusel ehitusõigus, mistõttu üldplaneeringu ülesandeid ammendavalt täitva üldplaneeringu olemasolu on omavalitsusele igapäevaelu jooksvate küsimuste lahendamisel möödapääsmatu ja oluline.

Kehtivate üldplaneeringute alusel on võimalik enamus üldplaneeringu ülesandeid täita, vajadusel sisustades teema juhtumipõhiselt, kuid praktikas sageli ettetulev tõlgendamise vajadus viitab **üldplaneeringuga sätestatu ebapiisavusele**. Üheski kehtivas üldplaneeringus pole üheselt mõistetavalt formuleeritud järgmisi tingimusi:

- projekteerimistingimuste alused;
- olulise ruumilise mõjuga ehitiste asukohad;
- avalikus veekogus püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste üldised ehituslikud tingimused ja asukohad;
- müra normtasemete kategooriad;
- langi suuruse ja raievanuse piirangud;
- kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid, maastikud, maastiku üksikelemendid, looduskooslused ning nende kaitse- ja kasutustingimused;
- detailplaneeringu koostamisel arhitektuurivõistluse korraldamise vajadusega alad ja juhud.

Kehtivad **üldplaneeringud on orienteeritud mõõdukale kasvule**. Eesti on kahaneva ja vananeva rahvastikuga riik. Praeguse Rapla valla territooriumil ei ole rahvastiku vähenemine kiire, kuid siiski valdav tendents. Kehtivad üldplaneeringud küll sedastavad toimuvaid protsesse, kuid ei käsitle kahaneva asustusega piirkondade ruumilist planeerimist ega näe ette abinõusid ääremaastumise ennetamiseks.

Kehtivad üldplaneeringud sätestavad kitsendavaid tingimusi ka aladel ja juhtudel, kus kitsenduste pikaajaline mõju võib osutuda arengut pärssivaks. Samavõrd võib pikemas vaates olla jätkusuutmatu oluliste väärtuste kaitsmisest loobumine. Rahandusministeeriumi „[Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks](#)“ annavad soovitusi **kahanemisega kohandumiseks**. Muu hulgas on kohane sätestada senisest enam segafunktsiooniga alasid ja määratleda tingimused nende jätkusuutliku arengu võimaldamiseks.

Üldplaneeringute kehtestamise järel **on muutunud valla ruumilist keskkonda suunavad tegurid**. Kehtestatud on uus maakonnaplaneering ja selle teemaplaneeringud, tekkinud on uued riiklikud prioriteedid (näiteks Rail Baltic raudteetrass, päikesejaamade arendamine jm), samas on abiprogrammide lõppemise tõttu pidurdunud investeeringud riigimaanteede taristusse, mis kõik mõjutavad ja suunavad ruumilise keskkonna arengut vallas ega ole kuidagi varasemates üldplaneeringutes kajastatud.



Üheski kehtivas üldplaneeringus pole käsitletud **strateegilise turvalisuse** valdkonda – tingimusi, mis aitaksid eriolukordades säilitada elutähtsate funktsioonide toimimise.

Muutunud seadusandlusest tulenevalt on üldplaneeringus kohane anda ruumilised põhimõtted **vaba ehitustegevuse** juhtudeks – seada põhimõtted loa- ja teatisekohustuseta ehitiste püstitamiseks.

4.1. Raikküla

Endises Raikküla vallas on viimase 10 aasta jooksul koostatud ca 5 detailplaneeringut, millest ükski pole olnud üldplaneeringut muutev. Osade planeeringute menetlus on jäänud erinevatel põhjustel pooleli.

Üldplaneeringu tingimused on piisavalt üldised et võimaldada piirkonda jätkuvalt ilma arvestatavate kitsendusteta arendada. Olemasolevaid väärtusi kaitsta ja säilitada liberaalne üldplaneering arendussurve ilmnemisel ei pruugi suuta.

Ettepanekud üldplaneeringu täiendamiseks:

- määratleda rohevõrgustiku alad ja väärtuslikud maastikud ning defineerida väärtuste säilimiseks ja jätkusuutliku arengu võimaldamiseks vajalikud tingimused;
- väärtustada piirkonna omapära.

4.2. Kaiu

Endises Kaiu vallas on üldplaneeringu kehtivusaja jooksul alates 2004. aastast kehtestatud 4 detailplaneeringut, millest üks on üldplaneeringut muutev (Kaiu alevikus asuva bussipeatuse, biotikide ja lasketiiru vahelise maa-ala detailplaneering). Algatatud, kuid soikunud on ühe detailplaneeringu koostamine (Aaviku I). Üks detailplaneering on tunnistatud osaliselt kehtetuks (Indreku kinnistu detailplaneering Vahastu külas), kuna ilmnes era- ja avaliku huvi vastuolu.

Kaiu valla üldplaneering vajab eelkõige uuendamist vahepealsete aastate jooksul muutunud õigusaktide osas.

Ettepanekud üldplaneeringu sisuliseks täiendamiseks:

- muuta osad olemasolevate väärtuste kaitseks sätestatud soovitusel kohustuslikeks tingimusteks;
- mõtestada detailplaneeringu kohustusega juhtude käsitletus viisil, mis võimaldaks keskkonda mittekahjustavaid tegevusi kavandada hõlpsamalt.

4.3. Juuru

Endises Juuru vallas on üldplaneeringu kehtivusaja jooksul alates 2010. aastast algatatud 9 detailplaneeringut, millest üldplaneeringut muutvaid on 2. Kehtestatud on 8 detailplaneeringut.



Üldplaneering on üldjoontes ajakohane, kuid üldplaneeringut muutvate tendentside osakaal viitab üldplaneeringu tingimuste leevendamise ja ümberhindamise vajadusele.

4.4. Rapla

Endises Rapla vallas on üldplaneeringu kehtivusaja jooksul alates 2011. aastast algatatud ca 40 detailplaneeringut, millest ligikaudu kolmandik on sisaldanud üldplaneeringu muutmissetepanekut.

Üldjoontes võimaldavad endise Rapla valla üldplaneeringuga sätestatud tingimused jätkusuutliku ruumilise arengu põhimõtteid jätkuvalt ellu viia, kuid üle tuleb vaadata planeeringu detailsusaste. Suur üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal viitab vastuoludele üldplaneeringuga sätestatud tingimuste ja tegelike arengusuundade vahel. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest tingitud üldplaneeringu muutmissetepanekute hulk detailplaneeringutes osutab vajadusele vähendada üldplaneeringuga Vigala jõe ehituskeeluvööndi ulatust Rapla linnas.

Ettepanekud:

- sätestada olemasolevate keskuste tihendamist ja valglinnastumist pärssivad tingimused;
- määratleda keskustes segafunktsiooniga alad;
- sätestada tingimused elamualadel ümbruskonda mittehäirivate kõrvaltegevuste arendamiseks;
- sätestada väljakujunenud tänavajoone mõiste ja sellega seotud kitsendused;
- vaadata üle alade juhtfunktsioonid ja nendevahelised seosed;
- defineerida ruumilised väärtused piirkondade kaupa ning sätestada tingimused nende väärtuste säilitamiseks.

5. VARASEMAD ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISED

Kehtivaid üldplaneeringuid on varasemalt üle vaadatud Kaiu ja Juuru vallas.

Kaiu Vallavolikogu 30.04.2014 otsusega nr 15 kinnitati **Kaiu valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused**. Leiti, et vähest planeerimisalast aktiivsust arvestades pole üldplaneeringu elluviimisel olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele ja kultuurilisele keskkonnale ilmnenu, looduskeskkonna seisund seevastu on tänu tehnilise taristu kaasajastamisele paranenud. Üldplaneering hinnati kohaliku omavalitsuse arenguvajadusele vastavaks.

Juuru Vallavolikogu 26.06.2017 otsusega nr 33 kinnitati **Juuru valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused**. Leiti, et üldplaneering arvestab valla ruumilise, keskkonna, majandusliku ja sotsiaalse arengu perspektiive ja on



Üldjoontes ajakohane tööinstrument valla ruumilise arengu suunamisel ning maakasutuse edasisel kavandamisel.

Heidi Heinsaar koostas Rapla Vallavalitsuses toimunud tööpraktika käigus praeguse Rapla valla territooriumil **kehtivate üldplaneeringute analüüsi** (augustis 2017).

6. PLANEERINGUTE ANDMEBAASI ÜLEVAADE

Rapla vallas kehtivate üld- ja detailplaneeringute kohta leidub materjali erinevates avalikes allikates (Maa-ameti kaardirakendused, valdade ametlikud veebilehed ja kaardirakendused), kuid ammendav ülevaade puudub. Endistes valdades olid andmebaasid erinevatel platvormidel (näiteks endises Rapla vallas EOMap EVALD rakenduses, endises Juuru vallas ArcGIS alusel), milline asjaolu raskendab andmete koondamist. Info ülekandmist ühelt platvormilt teisele pärsib vaba konkurentsiga kaasnev erahuvi puudumine. Suures osas on materjalid siiski esindatud Maa-ameti kaardirakendustes. Mahuka üleriigilise andmekogumi puuduseks on seevastu valdade ühinemise ja maavalitsuste kadumisega seotud välisviidete aegumine.

Avalikus vaates kättesaadava **üldplaneeringu valveplaani** koostamine ei ole Rapla vallas käivitunud, kuna puudub vastav platvorm. Planeerimissüsteemi hierarhilisust arvestades on Eesti-suuruses väikeriigis tõenäoliselt otstarbekas ühe riikliku planeeringute registri pidamine, kus kõrgema taseme planeering annab lähteülesande madalama taseme planeeringule ja viimasega omakorda saab teha ettepanekuid kõrgema taseme planeeringu muutmiseks. Omavalitsuse juhitava planeerimistegevuse kajastamine avalikult kättesaadavas rakenduses eeldab selle rakenduse ühilduvust riikliku registriga.

6.1. Üldplaneeringud

Rapla vallas kehtivad üldplaneeringud on kättesaadavad endiste valdade ametlike veebilehtede vahendusel, samuti leiduvad kõigi nelja ühinenud valla üldplaneeringute rasterandmed [Maa-ameti planeeringute kaardirakenduses](#). Vektorandmed piirduvad tiheasustusala ja detailplaneeringukohustuslike alade piiridega.

6.2. Detailplaneeringud

Detailplaneeringute kohta leidub materjali endiste valdade kodulehtedel ja [Maa-ameti detailplaneeringute kaardirakenduses](#). Detailplaneeringute trükikaustad on dokumendihoidlates enamasti olemas, kuid vanemate planeeringute materjalid võivad olla lünklikud.



7. ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISE JÄRELDUSED

- Rapla valla kehtivad üldplaneeringud ei ole tervikuna ajakohased, mistõttu kohane on alkatada uue üldplaneeringu koostamine.
- Parema kaasamise ja osalemise võimaldamiseks on vajalik luua avalikult kättesaadav, erialateadmisteta loetav ning hõlpsasti kasutatav planeeringute register.

8. LISAD

- Üldplaneeringute analüüs. Heidi Heinsaar (august 2017)
- Kaiu Vallavolikogu 30.04.2014 otsus nr 15 „Üldplaneeringu ülevaatamine“
- Juuru Vallavolikogu 26.06.2017 otsus nr 33 „Juuru valla üldplaneeringu ülevaatamine“
- Üldplaneeringu koostamise ettevalmistamine. Rahandusministeeriumi 16.03.2018 kiri nr 15-4/2206-1

Ülevaate koostas Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt

Üldplaneeringute analüüs	1
Mis ei vasta üldplaneeringutes praegu kehtivatele õigusaktidele ja muud probleemsed kohad?.....	1
RAPLA	1
JUURU	2
KAIU	3
RAIKKÜLA	3
Lähteandmed	4
Üldplaneering	6

Üldplaneeringute analüüs

	Kehtestatud Kavan. lõpp	Koostaja	Internetiviide
RAPLA	2011 2025	Rapla VV Miracon Grupp OÜ (KSH+kaartide disain)	http://rapla.kovtp.ee/uldplaneering
JUURU	2008-2009 ametlik 2010	Juuru VV Miracon Grupp OÜ (kaardid+konsult.)	http://juuru.kovtp.ee/uldplaneering
KAIU	2004	Kaiu VV AS Valtu Projekt	http://www.kaiu.ee/uldplaneering
RAIKKÜLA	2002	Raikküla VV OÜ Disarek	http://raikkyla.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=62&Itemid=68

Mis ei vasta üldplaneeringutes praegu kehtivatele õigusaktidele ja muud probleemsed kohad?

RAPLA

9) vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine **teeseaduses** sätestatud korras;

Maakasutuse juhtotstarve - üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad

(**Planeerimisseadus § 8**). PlanS § 6 p 9 või § 75 lg 4

Katastriüksuse sihtotstarve - õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed

(**Maakatastriseadus § 2**). sätestatud mõlemas. Planeerimisseadus § 126 lg 5

4.5 omuinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, lohukivid, muistsed põllud, jm.; (lisandunud mõiste) Muinsuskaitseadus § 3 lg 2 p 1

o ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja loodusobjektid. Asendatud sõnaga pargid. Looduskaitseadus § 4 lg 1 p 6

4.10 Põllumajandusameti Rapla Keskusega. Järva- Rapla Keskus

4.12 planeerimisseaduse § 8 lg 3¹ vale säte

5.1 PlanS § 3 lg 2 (1) Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: [RT I, 21.06.2016, 1- lõike 1 sissejuhatava lause uus sõnastus jõustub 2017. aastal kohaliku omavalitsuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päeval] 1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga. (2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 9 pole õige, (10 ja 11 ka)

5.1.2 Planeerimisseaduse § 9 (10) det.plan kohustus. § 124 (8) Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

6.1 Keskkonnaameti Rapla osakonnaga asendatud sõnaga Kontor

6.8 Teeseadus kehtetu. Kevhtiv on Ehitusseadustik. Sanitaarkaitsevöönd. Sellist mõistet pole enam kasutusel.

6.8.3 kohaliku teekaitsevööndi laiuseks 20 meetrit- õige 30 m. Sätestatud Ehitusseadustik § 71.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

6.9. Raudtee kaitsevöönd - ainult 30 m, nii asulas kui ka asulast väljas. Ehitusseadustik § 73 lg 1

11. Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 2 kohaselt... õige § 74

JUURU

2.3 Planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 2 kohaselt... õige § 74

2.5 PlanS § 3 lg 2 Det. Plan kohustus. õige PlanS § 125 lg 1

2.6 PlanS § 3 lg 2 Det. Plan kohustus. õige PlanS § 125 lg 1

2.12 Kaitstavad loodusobjektid. Võiks olla nimekiri seal välja toodud

2.13 Muinsuskaitse. Võiks olla nimekiri seal välja toodud

2.14 Teeseadus – Ehitusseadustik

2.17 Veekaitsevöönd 10 m, kallasraja mõistet pole enam kasutusel. Veeseadus § 29

2.21 Hädaolukorraks valmisoleku seadus asendatud Hädaolukorrasedusega

Lisa 1 Kaitstavad objektid- mineraale pole käsitletud

Kaitsevööndis ei või ilma nõusolekuta väljastada metsamajandamiskava- kehtetu; lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda (täiendatud);

Looduskaitseadus § 14 lg 1

(1) Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta: 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet; 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid; 3) [kehtetu -RT I, 18.04.2013, 1- jõust. 01.05.2013] 4) [kehtetu -

RT I 2007, 25, 131- jõust. 01.04.2007] 5) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut; 6) lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda; [RT I, 23.03.2015, 3- jõust. 01.07.2015] 7) anda projekteerimistingimusi; 8) anda ehitusluba; 9) rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba ega esitada ehitusteatist; [RT I, 23.03.2015, 3- jõust. 01.07.2015] 10) jahiulukeid lisasööta. [RT I, 18.04.2013, 1- jõust. 01.05.2013]

KAIU

- 2.2 Ajalugu üleliigne
- 2.3.1 ebavajalik
- 2.4 peatükk tervenisti ebavajalik (statistika)
- 2.5.1 kliima ebavajalik, tuuled ainult
- 2.6.1 ohvrikivi- asukohta pole märgitud
- 2.8.1 tabel 20 Aaviku –Vilumaa tee kruusa asemel mustkate
- 2.8.3 Telefoni side puhul on palju asju muutunud
- 2.8.4 Sideteenused- faktid muutunud
- 2.8.5 Tuletõrje veevõtu kohad- Kaiu basseini märgitud korras aga ei ole tegelikkuses
- 2.9 Terves peatükis väga aegunud asjad. Tabel 23 ülearune
- 2.10 Kommunaalmajandusega tegeleb: Kaiu Revivali asemel Kehtna Vesi
- 2.10.3 Soojamajandus. Katlamaja enam ei ole
- 2.10.4 Jäätmete veoga ei tegele Resk enam (vist) ja loomade matmispaik ei ole Karitsas enam.
- 2.11.1 Koolidest on suletud Vahastu ja Kuimetsa
- 2.11.3 Tabel 29 ebavajalik ja muist teksti samuti.
- 2.11.8 Lisandunud spordirajatiste alla Kaiu terviserada. Vallas korraldatavad võistlused- võrkpalli turniiri ei ole. Ujumisvõimalust ei ole enam Kaiu väliujulas
- 2.11.9 Puhkevõimaluste alla lisada Ööbiku Gastronoomiatalu
- 2.11.10 Bussiliine on vähemaks jäänud.
- 2.12.1 Elanikkonna maj seisund ebavajalik
- 2.12.2 Valla majanduslik seisund, ebavajalik
- 2.14 Koostöö, ebavajalik peatükk. Sõprussuhted mitte. Üle valdade, kergliiklusteed , elektriliinid jne
- 4.1 Muutunud või kehtetud õigusaktid

RAIKKÜLA

- 3.2 **kondiaurul** põhinevate veesõidukitega liiklemiseks. Huvitav sõna
- 3.5 Side- mobiilside firmade nimed muutunud
- 3.4 AIP- punktid? Lahti kirjutada mis need on (avaliku interneti punktid)
- 4. Kitsenduste õiguasktid muutunud või kehtetud

Lähteandmed

Uue üldplaneeringu lähteandmete puhul saab järgida vanade eeskuju, kuid andmeid tuleb üle kontrollida ja paljuski kaasajastada. Lähteandmed, mille alusel üldplaneeringut koostada, võiks olla järgmised:

1. Asukoht ja paiknemine

- 1.1 Haldusjaotus
- 1.2 Ajalooline kujunemine
- 1.3 Piirkonnad ja piirkondade tõmbekeskused
 - 1.3.1 Rapla linn
 - 1.3.2 Rapla piirkond
 - 1.3.3 Juuru piirkond
 - 1.3.4 Kaiu piirkond
 - 1.3.5 Raikküla piirkond
- 1.4 Rapla kui valla keskus ja maakonnakeskus

2. Looduskeskkond ja maakasutus

- 2.1 Geoloogiline ehitus
- 2.2 Maavarad ja maardlad
- 2.3 Mullastik ja kliima (tuuled)
- 2.4 Põhjavesi
- 2.5 Pinnavesi
- 2.6 Looduskaitsealad, Natura 2000 alad ja kaitstavad loodusobjektid
- 2.7 Muinsuskaitseobjektid
- 2.8 Roheline võrgustik
- 2.9 Väärtuslikud maastikud
- 2.10 Maakasutus
- 2.11 Riigikaitsemaad
- 2.12 Keskkonnaohtlikud objektid
- 2.13 Reformimata riigimaad

3. Sotsiaal- ja majanduslik keskkond

- 3.1 Rahvastik
- 3.2 Tööhõive
- 3.3 Elamumajandus
- 3.4 Ettevõtlus
- 3.5 Haridus
- 3.6 Tervishoid
- 3.7 Kultuur ja sport
- 3.8 Arengueeldused ja tulevikusuunad

4. Tehniline infrastruktuur

- 4.1 Elektrivõrk
- 4.2 Teed ja tänavad
- 4.3 Tänavavalgustus
- 4.4 Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrk
- 4.5 Kaugküttevõrk
- 4.6 Gaasivõrk
- 4.7 Sidevõrk
- 4.8 Tuletõrje veevõtukohad
- 4.9 Maaparandusvõrk
- 4.10 Jäätmemajandus

- 4.11 Raudtee
- 4.12 Lennuväli
- 4.13 Ühistransport
- 4.14 Parkimisvõimalused
- 4.15 Jalgrattamarsruudid ja matkarajad

5. Planeerimine ja ehitustegevus

- 5.1 Üleriigiline planeering Eesti 2030
- 5.2 Raplamaa maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- 5.3 Rapla maakonna arengukavad
- 5.4 Detailplaneerimise kohustusega alad
- 5.5 Detailplaneeringud Rapla vallas
- 5.6 Kinnisvaratehingud
- 5.7 Arengueeldused ja takistustavad tegurid
- 5.8 Arenguvisioon

LISAD

- Lisa 1 Maakasutuse kitsendused
- Lisa 2 Kaardidokumendid

Üldplaneering

Üle saab võtta vanast (vanadest) üldplaneeringu(te)st üldised maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimused, kuid enamus asju tuleb kohandada. Ülesehitus võiks olla Rapla hetkel kehtiva üldplaneeringu sarnane- kõige loogilisem ülesehitus.

1. Valla ülevaade
2. Ruumilise arengu põhisuunad ja põhimõtted
3. Rapla valla üldised maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimused
4. Looduskeskkond ja kultuurmaastikud
 - 4.1. Roheline võrgustik
 - 4.2. Väärtuslikud maastikud
 - 4.3. Miljööväärtuslikud alad
 - 4.3.1 Miljööväärtuslikud külakeskused
 - 4.3.2. Miljööväärtuslikud mõisasüdamed
 - 4.3.3. Rapla linna miljööväärtuslikud alad
 - 4.4. Looduskaitsealad ja kaitstavad loodusobjektid
 - 4.5. Kultuurimälestised (kinnismälestised)
 - 4.6. Pärandkultuuri objektid
 - 4.7. Põllumajandusmaa (MP)
 - 4.8. Väärtuslikud põllumaad
 - 4.9. Metsamajandusmaad (MM)
 - 4.10. Maaparandus põllu- ja metsamaadel
 - 4.11. Vee-alade maa (V)
 - 4.12. Kaitsev (säilitatav) metsamaa (HK)
 - 4.13. Puhke- ja virgestusmaa (PP)
 - 4.14. Haljasala ja parkmetsa maa (HP)
 - 4.15. Looduslik haljasmaa (HL)
 - 4.16. Kalmistu maa (K)
5. TEHISKESKKOND
 - 5.1. Detailplaneerimise kohustusega alad ja juhud
 - 5.1.1. Rapla valla tiheasustusalad
 - 5.1.2. Rapla valla kompaktse hoonestusega alad
 - 5.1.3. Muud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud
 - 5.1.4. Tingimused detailplaneeringute koostamisel
 - 5.2. Elamualad
 - 5.3. Tiheasutuse ja kompaktse hoonestusega elamualadel esitatavad arhitektuursed nõuded
 - 5.4. Arendustegevus Rapla valla hajaasustus-aladel
 - 5.5. Linna keskuse maa (C)
 - 5.6. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) (*ärimaa*)
 - 5.7. Üldkasutatava hoone maa (AA)
 - 5.8. Tootmishoonete maa (TT/TL)
 - 5.9. Riigikaitsemaa (RR)
 - 5.10. Jäätmekäitluse maa (OJ)
 - 5.11. Lennuvälja maa (LL)
 - 5.12. Mäetööstusmaa (TM)
6. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR
 - 6.1 Reovee kogumisalad
 - 6.2 Vee- ja kanalisatsioonivõrk
 - 6.3. Tuletõrje veevõtukohad
 - 6.4. Soojavarustus, kaugküttevõrk
 - 6.5. Gaasivõrk

ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS

HEIDI HEINSAAR

6.6. Elektrivõrk

6.7. Tänavavalgustus

6.8. Teed, tänavad ja üldine liikluskorraldus

6.8.1. Riigimaanteed

6.8.2. Kergliiklusteed

6.8.3. Vallale kuuluvad kohalikud teed ja tänavad

6.8.4. Erateed

6.8.5. Parkimine

6.9. Raudteemaa (LR)

6.10. Mobiilsidemastid ja side

7. KRIISIOLOKORDADE ANALÜÜS JA ENNETAMINE

8. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

9. MAADE MUNITSIPALISEERIMINE

10. ETTEPANEKUD RAPLA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

12. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA MUUTMINE

Lisad: Joonised

Valla Arengukava ja üldplaneeringu lähteandmete ühisosa võiks kattuda eelkõige tulevikuvisiooni ja arengueelduste osas.

KAIU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kaiu

30. aprill 2014 nr 15

Üldplaneeringu ülevaatamine

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 29 lõiked 1, 3 ja 4

1. Kinnitada üldplaneeringu ülevaatamise tulemused (Lisa) ning lugeda kehtivaks 26.03.2004. a Kaiu Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Kaiu valla üldplaneering.
2. Vallavalitsusel esitada üldplaneeringu ülevaatuse tulemused maavanemale hiljemalt 20.04.2014. a.
3. Vallavalitsusel informeerida avalikkust üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest Kaiu valla veebilehel, Kaiu valla infolehes ja ajalehes Raplamaa Sõnumid.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsuse peale võib esitades Kaiu Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitama kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluses seadustiku sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Sulev Viiron
Volikogu esimees

Üldplaneeringu ülevaatamine

1. Sissejuhatus

Planeerimisseadus näeb ette, et kehtestatud üldplaneeringud vaatab üle kohalik omavalitsus ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi. Kehtestatud planeeringute ülevaatamisega hinnatakse planeeringu ajakohasust ning selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused, uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus, planeeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale. Ülevaatamise käigus tuleb silmas pidada ühelt poolt pikemaajalist arenguvisioni ja samas ka lühemaks perioodiks koostatud või koostatavaid arengudokumente ning nende omavahelist sidusust. Sellest tulenevalt selgitada kas arengu suunamisel ja maakasutuse edasisel kavandamisel on planeeringus vajalik teha muudatusi. Kehtiva üldplaneeringu ülevaatamisel vaadatakse üle ka detailplaneeringud sellisel määral, mis võimaldab saada selguse missugust maakasutuse muutust ja ehitustegevust on detailplaneeringutega lähiaastateks kavandatud. Üldplaneeringu ajakohasuse hindamise üks kriteerium on see, kui suur osa selle põhilahendusest on elluviidud kas kehtestatud detailplaneeringute või väljastatud projekteerimistingimuste kaudu. Teiselt poolt saab üldplaneeringu ajakohasust hinnata sellesse detailplaneeringutega sisse viidud muudatuste põhjal.

2. Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Kaiu valla üldplaneering (<http://www.kaiu.ee/index.php?categoryid=12>) on vastu võetud 26.03.2004 Kaiu Vallavolikogu määrusega nr 19.

Üldplaneering on koostatud kogu valla haldusterritooriumi kohta.

Üldplaneering on koostatud lähima 10-15 aasta maakasutusstrateegia väljatöötamiseks, mille alusel suunata investeeringuid, ehitustegevust, maakorraldust. Üldplaneeringuga on selgitatud parim tee eri piirkondade arenguks, kusjuures on arvestatud piirkondade potentsiaaliga – asend, teedevõrk, olemasolev infrastruktuur, traditsioonilised tegevusalad, olemasolev haridus- ja teenindusasutuste võrk, loodusressursid, muinsuskaitseobjektid ja teised vaatamisväärsused jms. Üldplaneeringus on arengustrateegia põhisuunad välja toodud aastani 2010, ent need kattuvad Kaiu valla arengukavas toodud visiooniga aastani 2018.

Üldplaneeringu kehtimise ajal on kehtestatud Rapla maavanema 01.11.2010 korraldusega nr 557 „Rapla maakonnaplaneeringu sotsiaalse infrastruktuuri teemaplaneeringu kehtestamine“, mis on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Valla õigusaktidega teemaplaneeringuid kehtestatud ei ole.

Peale üldplaneeringu vastu võtmist on kehtestatud Kaiu Vallavolikogu 12.09.2012 määrusega nr 3 „Kaiu valla arengustrateegis 2025 „Terve ja töökas Kaiu““, Kaiu vallavolikogu 12.09.2012 määrusega nr 4 „Kaiu valla arengukava 2012-2018“ ning Kaiu Vallavolikogu 16.10.2013 määrusega nr 8 algatati Kaiu Vallavolikogu 12.09.12. a määruse nr 4 „Kaiu valla arengukava 2012-2018“ muutmise“

Üldplaneeringukohased kehtestatud detailplaneeringud on järgmised:

1. „Kasvandu tee 10 ja 12 detailplaneering Kaiu alevikus“ 26.08.2005 otsus nr 109
2. „Indreku kinnistu detailplaneering Vahastu külas“ 18.06.2010 otsus nr 15
3. „Aaviku II katastriüksuse detailplaneering Kaiu alevikus“ 25.02.2010 otsus nr 12

Üldplaneeringu muutmiseks on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. „Kaiu alevikus asuva bussipeatuse, biotiikide ja lasketiiru vahelise maa-ala detailplaneering“ 18.06.2009 otsus nr 16.

Planeeringuga muudeti maakasutusotstarvet. Planeeritav maa koosnes 78% ulatuses sotsiaalmaast ja 22% ulatuses elamumaast. Planeeringuga nähti ette elamumaa muutmise 90% ulatuses sotsiaalmaaks ja 10% ulatuses ärimaaks. Planeeringu koostamise tulenes vajadusest leida alevikus kaubandus-teenindushoonele sobiv paik ja kujundada ülejäänud maa-ala rekreatsiooni alaks.

Algatatud planeeringud:

1. Aaviku I (Aavikupõllu 19.10.2009 korraldus nr 122, lähiaadressi muutmise) kinnistu detailplaneering 03.04.2006 korraldus nr 49

Majanduskasvu aastatel tehtud optimistlik otsus elamumajanduse arendamiseks, kus algatamise otsusega planeeriti Kaiu alevikku kahekümne ühe üksikelamu krundi moodustamine, ei ole täitunud.

Detailplaneeringu algatamisest on möödunud kaheksa aastat, mille jooksul pole huvitatud isiku poolt planeerimismenetlusega edasi mindud. Tuleb kaaluda otsuse jõushoidmist. Kehtetuks tunnistamise vajaduse ilmnemisel tuleb hindamise järeldest sisuliselt põhjendada ja langetada selle alusel eraldi kaalutusotsus.

Kaiu valla territoorium on valdavalt hajaasustusalal. Kaiu alevik ja Kuimetsa küla keskus on üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladeks. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on Kaiu alevik ning Kuimetsa, Põlliku, Tamsi, Tolla, Toomja, Vahastu, Vana-Kaiu ja Vaopere külade olemasolevad kompaktsed asustusega territooriumi osad. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade seast on väljas Karitsa, Kasvandu, Oblu ja Suurekivi külad.

Tuleb kaaluda üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratud külade hulka Karitsa, Kasvandu, Oblu ja Suurekivi külade arvamist või mõne küla praegu detailplaneeringu koostamise kohustusega alalt välja arvamist või ala suuruse muutmist.

Kehtivat üldplaneeringut on muudetud ühe planeeringuga. Üldplaneeringu põhilahendusi on viidud ellu läbi kehtestatud detailplaneeringute ja väljastatud projekteerimiste kaudu.

Üldplaneeringus toodud maa-alade juhtotstarbed toetavad tegelikku maa kasutamist ja kavandatud hoonestuse väljaehitamist, sest üldplaneeringuga määratud maa-alade juhtfunktsioon on välja kujunenud aastakümnete jooksul moodustunud põllumajandus-, tootmis-, elamu-, rekreatsioonialade järgi.

Üldplaneeringus on kirjeldatud arengustrateegia põhisuunad aastani 2010. Aastal 2003 üldplaneeringu koostamise ajal puudus keskkonnamõtjude hindamine nõutav. Seega on kaasaegsete nõuete kohaselt hindamata erinevate lahendusvariantide kaalumise üldplaneeringuga arengu suunamisel vältimaks keskkonnaseisundi kahjustumist ja edendamaks säästvat arengut.

Üldplaneeringu tekstilises osas esineb palju vananenud faktilisi andmeid teenindusasutuste, soojamajanduse, jäätmemajanduse, rahvastiku jne kohta, samuti ebavajalikke andmeid. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis peavad täiendama üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas on hulgaliselt lisaks muud informatsiooni peale nõutava maa-ala ruumilise arengu analüüsile tuginevad ruumilise arengu eesmärkide ning planeeringulahenduste kirjelduste ja põhjenduste.

Üldplaneeringus on tekstilises osa ehitamise printsiipe kirjeldatud väga üldiselt. Ehitamiseks ei ole ühtegi arhitektuurilist ega ehituslikku lisatingimust või piirangut kehtestatud.

Tuleb kaaluda üldplaneeringusse arhitektuursete või ehituslike piirangute sissekirjutamise vajadust.

Üldplaneeringut võivad koostada või nende koostamist juhtida vastavate erialade kõrgharidusega spetsialistid, kellele planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

Kaiu vallas ei tööta planeerimisalase eriharidusega ruumilise planeerimise spetsialisti.

Planeerimisküsimustega tegelevad vallas ehitusspetsialist ning maa- ja keskkonnaspetsialist.

Kohalik omavalitsus on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise ulatuses.

Kohaliku omavalitsuse esindamiseks ja planeeringute korraldamise tagamiseks on ehitusspetsialist ning maa- ja keskkonnaspetsialist läbinud läbi aastate erinevaid planeerimisalaseid koolitusi (nt Siseministeeriumi planeeringute osakonna, Rapla Maavalitsuse arenguosakonna korraldatud) ja tutvunud erinevate teemakohaste, aktuaalsete materjalidega.

Kaiu vallal puudub tarkvara planeeringute töötlemiseks, analüüside koostamiseks.

Eelarve- ja arengukomisjoni arvamus üldplaneeringu kohta on järgmine:

„Täna kehtiv üldplaneering ei vasta tänapäeva tingimustele, puudub visioon. Ettepanek: teha uus üldplaneering. Lisada ka arengukavasse - 2014 aastal alustada. Kulud planeerida 2015 aasta eelarvesse.“ (väljavõte 20.02.2014. a toimunud eelarve- ja arengukomisjoni protokollist, asukohaviit dokumendiregistris 1-5.2/2).

3. Kokkuvõtte

Üldplaneeringu elluviimisel olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele ja kultuurilisele keskkonnale toimunud ei ole. Seda on tinginud ka asjaolu, et ehitus- ja planeerimisalane tegevus ei ole vallas väga aktiivne olnud.

Paranenud on looduskeskkonna seisund seoses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrkude ja rajatiste rekonstrueerimisega Kaiu alevikus ja Kuimetsa külas.

Detailplaneeringute koostamisel on järgitud üldplaneeringu põhimõtteid ning planeeringute elluviimisel puuduvad negatiivsed mõjud ja üldplaneering lähtub pikaajalistest positiivsetest elukeskkonna parendamise eesmärkidest ning säästva arengu põhimõtetest.

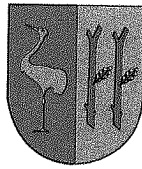
Valla arengukava ei ole vastuolus üldplaneeringuga ning soosib üldplaneeringus seatud suundade elluviimist.

Üldplaneering vastab kohaliku omavalitsuse arenguvajadusele - erinevaid maakasutuse juhtotstarbega maa-alasid on piisavalt.

Arvestades eelarve- ja arengukomisjoni seisukohta ning ülevaatamise tulemusi jätta kehtima Kaiu Vallavolikogu 26.03.2004 määrusega nr 19 kehtestatud „Kaiu valla üldplaneering“ kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni.

Koostas Ille Viiron

03.04.2014. a.



JUURU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Juuru

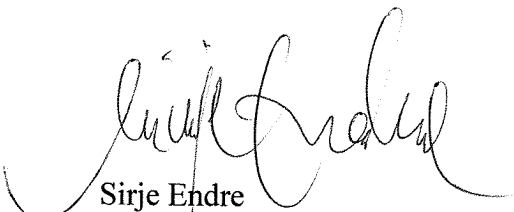
26. juuni 2014 nr 33

Juuru valla üldplaneeringu ülevaatamine

Võttes aluseks „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 22 lg 1 p 37, Juuru valla põhimäärus § 22 lg 1 p 30, „Planeerimisseaduse” § 29 lg 1, lg 3 ja lg 4 ning arvestades Juuru Vallavalitsuse ja Keskkonnakomisjoni ettepanekut, Juuru Vallavolikogu

otsustab:

1. Jätta kehtima Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 10 „Juuru valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Juuru valla üldplaneering.
2. Avaldada ajalehes „Raplamaa Sõnumid” teade ülevaatamise tulemustest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Juuru Vallavolikogule vaide „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Sirje Endre
volikogu esimees

Juuru valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused

Sissejuhatus

Planeerimisseaduse § 29 lõige 3 näeb ette, et kehtestatud üldplaneeringud vaatab üle kohalik omavalitsus ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

Kehtestatud detailplaneeringute ülevaatamisega hinnatakse üldplaneeringu ajakohasust ning selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused, uue üldplaneeringu koostamise vajadus või detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadus, üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

Ülevaatamise käigus tuleb silmas pidada ühelt poolt pikemaajalist arenguvisioni, samas ka lühemaks perioodiks koostatud või koostatavaid arengudokumente ning nende omavahelist sidusust. Sellest tulenevalt tuleb välja selgitada, kas arengu suunamisel ja maakasutuse edasisel kavandamisel on üldplaneeringus vajalik teha muudatusi.

Detailplaneeringud vaadatakse üle sellisel määral, mis võimaldab saada selgust, missugust maakasutuse muutust ja ehitustegevust on detailplaneeringutega lähiaastateks kavandatud. Üldplaneeringu ajakohasuse hindamise üks kriteerium on see, kui suur osa sellest on elluviidud üldplaneeringu järgselt: kas üldplaneeringut mittemuutvate kehtestatud detailplaneeringute või väljastatud projekteerimistingimuste kaudu. Teiselt poolt saab üldplaneeringu ajakohasust hinnata sellesse detailplaneeringutega sisse viidud muudatuste põhjal.

Kohalikul omavalitsusel on suur otsustusõigus kohaliku elu ruumilise arengu osas. Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõikele 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsusüksus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning kehtestatud planeeringute järgimise. Uute planeeringute koostamisel peab olema tagatud avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine. Selleks, et neid ülesandeid paremini täita ja tõhusamalt planeerimisalast tegevust korraldada, peab kohalik omavalitsus omama selget ülevaadet kehtivatest planeeringutest.

Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel saadakse terviklik pilt kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilisest arengust, sh selguvad planeerimisega seotud probleemid. Oluline on tehtava olukorra analüüsi kaudu parandada planeerimise kvaliteeti ja tõsta kohaliku omavalitsuse planeerimisalast võimekust.

Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Juuru valla üldplaneeringu koostamist ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viidi läbi paralleelsete protsessidena, analüüsides töökoosolekutel üleskerkinud probleeme ja ettepanekuid. Keskkonnamõjude hindamise peamiseks eesmärgiks oli prognoosida planeeringuga kavandatud lähtuvaid sotsiaalseid, kultuurilisi ja majanduslikke mõjusid ning analüüsida, kuidas kavandatu sobib looduskeskkonda ning arvestab keskkonnaväärtustega.

Juuru valla üldplaneering ja selle keskkonnamõjude strateegiline hindamine algatati Juuru Vallavolikogu 17.04.2008 otsusega nr 140. Planeeringulahenduse koostaja oli Miracon Grupp OÜ. Juuru Vallavolikogu 19.11.2009 otsusega nr 13 võeti Juuru valla üldplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule 30.11.2009-28.12.2009. Avaliku väljapaneku toimumise ajal esitati 2 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet. Väheste ettepanekute ja vastuväidete arv näitab üldjuhul kas vähest avalikku huvi või planeeringu koostamise head kvaliteeti. Üldplaneeringu avalikud arutelud toimusid järgemööda 12.01.2010 Härgla Raamatukogus, Järlepa Raamatukogus ja Juuru vallamajas.

Juuru valla üldplaneering kehtestati 25.03.2010 Juuru Vallavolikogu määrusega nr 10.

Juuru valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande kiitis heaks Keskkonnaamet oma 06.02.2009 kirjaga nr HJR 6-8/719-2. Rapla maavanem kiitis üldplaneeringu KSH programmi heaks 30.01.2009 kirjaga nr 224-1.

Üldplaneering on koos arengukavaga kohaliku omavalitsuse igapäevaste juhtimisotsuste langetamise üks olulisemaid alusdokumente. Arvestades Juuru valla üldplaneeringu suhteliselt pikka koostamise aega ning muutunud majandussituatsiooni tuleb üldplaneeringut vaadelda koos selliste arengu dokumentide ja kavadega, milliseid vaadatakse üle ja täiendatakse sagedamini kui iga nelja aasta tagant. Kuna Juuru valla üldplaneering on praeguseks olnud kehtiv neli aastat, siis ongi õige aeg see üle vaadata. Vaadelda tuleks ilmnunud negatiivsed mõjusid ning nende vähendamise võimalusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Juuru valla üldplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Rapla maakonnaplaneeringu arengupõhimõtted ja täpsustatud Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratud roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike piire. Üldplaneering arendab edasi Rapla maakonna planeeringu ja maakonna teemaplaneeringu põhimõtteid ja täpsustab nende määratlusi Juuru valla territooriumil.

Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on nimetatud Juuru vallas asuvad väärtuslike maastike reservad. Üldplaneeringuga fikseeriti nimetatud reservad kohaliku tähtsusega väärtuslikeks maastikeks, millel on vajalik säilitada piirkondadele iseloomulik miljöö ja arhitektuurne stiil.

Planeerimisalane tegevus Juuru vallas seisuga 15.05.2014:

Algatatud detailplaneeringuid: 31 (sh. 6 peale üldplaneeringu kehtestamist, sh 4 üldplaneeringut muutvat)

Detailplaneeringu algatamisotsuse tühistamisi: 7 (sh. 5 peale üldplaneeringu kehtestamist)

Kehtestatud detailplaneeringuid: 18 (sh. 8 peale üldplaneeringu kehtestamist)

Vastuvõetud detailplaneeringuid: 21 (sh. 7 peale üldplaneeringu kehtestamist)

Mitte algatatud detailplaneeringuid: 1

Osaliselt kehtetuks tunnistatud: 1 (peale üldplaneeringu kehtestamist)

Väljastatud projekteerimistingimusi: 54

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamise aeg	Üldplaneeringu muudatuse kirjeldus
1.	Pirgu Ülejõe	24.04.2014	Elamute vahelise kauguse piirangu vähendamine tiheasustusala kõrval, maa juhtfunktsiooni muutmine maatulundusmaast elamumaaks.
2.	Järlepa Tuuleveski 10	28.03.2013	Elamute vahelise kauguse piirangu vähendamine tootmismaa serval, maa juhtfunktsiooni muutmine tootmismaast elamumaaks.
3.	Juuru Kirikla	28.02.2013	Maa juhtfunktsiooni muutmine ühiskondlike hoonete maaks
4.	Lõiuuse Möldre	27.09.2012	Elamute vahelise kauguse piirangu vähendamine, ehituskeeluvööndi vähendamine Keskkonnaameti nõusolekul.

Majanduskasvu aastatel tehti mõningaid formaalseid, sisulise kvaliteedita ning praktikas rakendamatuid planeeringute algatamise otsuseid elamualade planeerimiseks. Juuru Vallavalitsus peab veelkord üle vaatama väljaspool üldplaneeringuga määratud lisanduva asundusega ala algatatud detailplaneeringute edasise menetluse mõttekuse ja jätkamise perspektiivi ning nende alusel tegema kaalutletud otsused planeeringute menetlemise lõpetamiseks.

Juuru vallas kavandatud, projekteeritud ja ehitatud tehniline infrastruktuur ja taristu vastavad Juuru valla üldplaneeringule.

Elanikke oli Juuru vallas Statistikaameti täpsustatud andmetel vastavalt viimasele rahvaloendusele 01.01.2014- 1492, 01.01.2013- 1523, 01.01.2012- 1544, 01.01.2011- 1653 ja 01.01.2010- 1517 inimest. Juuru valla rahvaarv on seega olnud üsnagi stabiilne, võrreldes 2010. aastaga on langus olnud alla 2%.

Rahvastikuregistri andmetel oli Juuru valla elanike registrisse kantud inimesi seisuga 01.01.2014- 1466, 01.01.2013- 1516, 01.01.2012- 1548, 01.01.2011- 1572 ja 01.01.2010- 1584 inimest. Juuru vallakodanike arv on seega olnud langeva trendiga, võrreldes 2010. aastaga on langus olnud 7,5%. Vahe kahe riikliku andmebaasi vahel oli 2013/2014 aastavahetusel 26 inimest ehk alla 2% inimestest elab ilma elukoha registreeringuta Juuru vallas.

Juuru valla demograafiline olukord on viimastel aastatel paranenud, nt demograafiline töötururindeindeks, mis näitab 5–14aastaste ja 55–64aastaste suhet ehk järgmisel kümnendil tööturule sisenevate ja tööturult lahkuvate inimeste suhet, on viimase kolme aasta jooksul stabiilselt kasvanud (4-7% aastas).

Kehtiv Juuru valla arengukava on koostatud aastateks 2014–2017, volikogu on algatanud arengukava koostamiseks aastateks 2015–2025. Uute elamualade kavandamine ei ole praegu aktuaalne.

Juuru valla üldplaneeringuga on kavandatud piisavalt alasid tootmiseks. Nende väljaarendamine võimaldaks luua uusi töökohti Juuru vallas.

Juuru Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisküsimustega tegeleb üks valdkonna spetsialist. Juuru vallas on kasutusele võetud elektroonne ArcGIS-geoinfosüsteem.

Kokkuvõte

Juuru valla üldplaneering on üldiselt ajakohane ning aluseks ja tööinstrumendiks valla ruumilise arengu suunamisel ning maakasutuse edasisel kavandamisel. Üldplaneering annab Juuru valla elanikele, ettevõtjatele ja teistele huvilistele teavet maakasutuse ja ehitustegevuse võimaluste kohta pikemas perspektiivis.

Suhteliselt suur üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal on valdavalt tingitud kohaliku omavalitsuse soovist tulla vastu vallakodanikele püstitamaks võimalusel oma elamu just neile meelepärasesse asukohta. Siiski on iga üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist eelnevalt põhjalikult kaalutletud.

Projekteerimistingimuste väljastamisel on kehtiv üldplaneering igati ajakohane ning põhjalik-seda näitab väljastatud projekteerimistingimuste suhteliselt suur arv.

Vallavalitsus peab üle vaatama väljaspool üldplaneeringuga määratud lisanduva asundusega ala algatatud detailplaneeringute edasise menetluse mõttekuse ja jätkamise perspektiivid ning nende alusel tegema kaalutletud otsused planeeringute menetlemise lõpetamiseks.

Juuru vallas kavandatud, projekteeritud ja ehitatud tehniline infrastruktuur ja taristu vastavad Juuru valla üldplaneeringule.

Juuru valla üldplaneeringu järgne elamualade edasine arendamine peale majanduslangust toimunud seisakut peab tagama kontrollitud arendustegevuse ja uute elanike lisandumise arvestades valla finantsvõimalusi sotsiaalse teenuste osutamiseks.

Ettepanekud ruumilise arengu edendamiseks

Juuru valla üldplaneering on ajakohane ning valla ruumilise, keskkonna, majandusliku ja sotsiaalse arengu perspektiive arvestav.

Arvestades Juuru Vallavolikogu Keskkonnakomisjoni seisukohta, otsustas Juuru Vallavolikogu jätta Juuru valla üldplaneering kehtima.

Juuru valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused

Sissejuhatus

Planeerimisseaduse § 29 lõige 3 näeb ette, et kehtestatud üldplaneeringud vaatab üle kohalik omavalitsus ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

Kehtestatud detailplaneeringute ülevaatamisega hinnatakse üldplaneeringu ajakohasust ning selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused, uue üldplaneeringu koostamise vajadus või detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadus, üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

Ülevaatamise käigus tuleb silmas pidada ühelt poolt pikemaajalist arenguvisioni, samas ka lühemaks perioodiks koostatud või koostatavaid arengudokumente ning nende omavahelist sidusust. Sellest tulenevalt tuleb välja selgitada, kas arengu suunamisel ja maakasutuse edasisel kavandamisel on üldplaneeringus vajalik teha muudatusi.

Detailplaneeringud vaadatakse üle sellisel määral, mis võimaldab saada selgust, missugust maakasutuse muutust ja ehitustegevust on detailplaneeringutega lähiaastateks kavandatud. Üldplaneeringu ajakohasuse hindamise üks kriteerium on see, kui suur osa sellest on elluviidud üldplaneeringu järgselt: kas üldplaneeringut mittemuutvate kehtestatud detailplaneeringute või väljastatud projekteerimistingimuste kaudu. Teiselt poolt saab üldplaneeringu ajakohasust hinnata sellesse detailplaneeringutega sisse viidud muudatuste põhjal.

Kohalikul omavalitsusel on suur otsustusõigus kohaliku elu ruumilise arengu osas. Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõikele 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsusüksus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning kehtestatud planeeringute järgimise. Uute planeeringute koostamisel peab olema tagatud avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine. Selleks, et neid ülesandeid paremini täita ja tõhusamalt planeerimisalast tegevust korraldada, peab kohalik omavalitsus omama selget ülevaadet kehtivatest planeeringutest.

Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel saadakse terviklik pilt kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilisest arengust, sh selguvad planeerimisega seotud probleemid. Oluline on tehtava olukorra analüüsi kaudu parandada planeerimise kvaliteeti ja tõsta kohaliku omavalitsuse planeerimisalast võimekust.

Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Juuru valla üldplaneeringu koostamist ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viidi läbi paralleelsete protsessidena, analüüsides töökoosolekutel üleskerkinud probleeme ja ettepanekuid. Keskkonnamõtjude hindamise peamiseks eesmärgiks oli prognoosida planeeringuga kavandatud lähtuvaid sotsiaalseid, kultuurilisi ja majanduslikke mõjusid ning analüüsida, kuidas kavandatu sobib looduskeskkonda ning arvestab keskkonnaväärtustega.

Juuru valla üldplaneering ja selle keskkonnamõtjude strateegiline hindamine algatati Juuru Vallavolikogu 17.04.2008 otsusega nr 140. Planeeringulahenduse koostaja oli Miracon Grupp OÜ. Juuru Vallavolikogu 19.11.2009 otsusega nr 13 võeti Juuru valla üldplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule 30.11.2009-28.12.2009. Avaliku väljapaneku toimumise ajal esitati 2 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet. Väheste ettepanekute ja vastuväidete arv näitab üldjuhul kas vähest avalikku huvi või planeeringu koostamise head kvaliteeti. Üldplaneeringu avalikud arutelud toimusid järgemööda 12.01.2010 Härgla Raamatukogus, Järlepa Raamatukogus ja Juuru vallamajas.

Juuru valla üldplaneering kehtestati 25.03.2010 Juuru Vallavolikogu määrusega nr 10.

Juuru valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande kiitis heaks Keskkonnaamet oma 06.02.2009 kirjaga nr HJR 6-8/719-2. Rapla maavanem kiitis üldplaneeringu KSH programmi heaks 30.01.2009 kirjaga nr 224-1.

Üldplaneering on koos arengukavaga kohaliku omavalitsuse igapäevaste juhtimisotsuste langetamise üks olulisemaid alusdokumente. Arvestades Juuru valla üldplaneeringu suhteliselt pikka koostamise aega ning muutunud majandussituatsiooni tuleb üldplaneeringut vaadelda koos selliste arengu dokumentide ja kavadega, milliseid vaadatakse üle ja täiendatakse sagedamini kui iga nelja aasta tagant. Kuna Juuru valla üldplaneering on praeguseks olnud kehtiv neli aastat, siis ongi õige aeg see üle vaadata. Vaadelda tuleks ilmnunud negatiivsed mõjusid ning nende vähendamise võimalusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Juuru valla üldplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Rapla maakonnaplaneeringu arengupõhimõtted ja täpsustatud Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratud roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike piire. Üldplaneering arendab edasi Rapla maakonna planeeringu ja maakonna teemaplaneeringu põhimõtteid ja täpsustab nende määratlusi Juuru valla territooriumil.

Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on nimetatud Juuru vallas asuvad väärtuslike maastike reservad. Üldplaneeringuga fikseeriti nimetatud reservad kohaliku tähtsusega väärtuslikeks maastikeks, millel on vajalik säilitada piirkondadele iseloomulik miljö ja arhitektuurne stiil.

Planeerimisalane tegevus Juuru vallas seisuga 15.05.2014:

Algatatud detailplaneeringuid: 31 (sh. 6 peale üldplaneeringu kehtestamist, sh 4 üldplaneeringut muutvat)

Detailplaneeringu algatamisotsuse tühistamisi: 7 (sh. 5 peale üldplaneeringu kehtestamist)

Kehtestatud detailplaneeringuid: 18 (sh. 8 peale üldplaneeringu kehtestamist)

Vastuvõetud detailplaneeringuid: 21 (sh. 7 peale üldplaneeringu kehtestamist)

Mitte algatatud detailplaneeringuid: 1

Osaliselt kehtetuks tunnistatud: 1 (peale üldplaneeringu kehtestamist)

Väljastatud projekteerimistingimusi: 54

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamise aeg	Üldplaneeringu muudatuse kirjeldus
1.	Pirgu Ülejõe	24.04.2014	Elamute vahelise kauguse piirangu vähendamine tiheasustusala kõrval, maa juhtfunktsiooni muutmine maatulundusmaast elamumaaks.
2.	Järlepa Tuuleveski 10	28.03.2013	Elamute vahelise kauguse piirangu vähendamine tootmismaa serval, maa juhtfunktsiooni muutmine tootmismaast elamumaaks.
3.	Juuru Kirikla	28.02.2013	Maa juhtfunktsiooni muutmine ühiskondlike hoonete maaks
4.	Lõiuuse Möldre	27.09.2012	Elamute vahelise kauguse piirangu vähendamine, ehituskeeluvööndi vähendamine Keskkonnaameti nõusolekul.

Majanduskasvu aastatel tehti mõningaid formaalseid, sisulise kvaliteedita ning praktikas rakendamatuid planeeringute algatamise otsuseid elamualade planeerimiseks. Juuru Vallavalitsus peab veelkord üle vaatama väljaspool üldplaneeringuga määratud lisanduva asundusega ala algatatud detailplaneeringute edasise menetluse mõttekuse ja jätkamise perspektiivi ning nende alusel tegema kaalutletud otsused planeeringute menetlemise lõpetamiseks.

Juuru vallas kavandatud, projekteeritud ja ehitatud tehniline infrastruktuur ja taristu vastavad Juuru valla üldplaneeringule.

Elanikke oli Juuru vallas Statistikaameti täpsustatud andmetel vastavalt viimasele rahvaloendusele 01.01.2014- 1492, 01.01.2013- 1523, 01.01.2012- 1544, 01.01.2011- 1653 ja 01.01.2010- 1517 inimest. Juuru valla rahvaarv on seega olnud üsnagi stabiilne, võrreldes 2010. aastaga on langus olnud alla 2%.

Rahvastikuregistri andmetel oli Juuru valla elanike registrisse kantud inimesi seisuga 01.01.2014- 1466, 01.01.2013- 1516, 01.01.2012- 1548, 01.01.2011- 1572 ja 01.01.2010- 1584 inimest. Juuru vallakodanike arv on seega olnud langeva trendiga, võrreldes 2010. aastaga on langus olnud 7,5%. Vahe kahe riikliku andmebaasi vahel oli 2013/2014 aastavahetusel 26 inimest ehk alla 2% inimestest elab ilma elukoha registreeringuta Juuru vallas.

Juuru valla demograafiline olukord on viimastel aastatel paranenud, nt demograafiline töötururindeindeks, mis näitab 5–14aastaste ja 55–64aastaste suhet ehk järgmisel kümnendil tööturule sisenevate ja tööturult lahkuvate inimeste suhet, on viimase kolme aasta jooksul stabiilselt kasvanud (4-7% aastas).

Kehtiv Juuru valla arengukava on koostatud aastateks 2014–2017, volikogu on algatanud arengukava koostamiseks aastateks 2015–2025. Uute elamualade kavandamine ei ole praegu aktuaalne.

Juuru valla üldplaneeringuga on kavandatud piisavalt alasid tootmiseks. Nende väljaarendamine võimaldaks luua uusi töökohti Juuru vallas.

Juuru Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisküsimustega tegeleb üks valdkonna spetsialist. Juuru vallas on kasutusele võetud elektroonne ArcGIS-geoinfosüsteem.

Kokkuvõte

Juuru valla üldplaneering on üldiselt ajakohane ning aluseks ja tööinstrumendiks valla ruumilise arengu suunamisel ning maakasutuse edasise kavandamisel. Üldplaneering annab Juuru valla elanikele, ettevõtjatele ja teistele huvilistele teavet maakasutuse ja ehitustegevuse võimaluste kohta pikemas perspektiivis.

Suhteliselt suur üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal on valdavalt tingitud kohaliku omavalitsuse soovist tulla vastu vallakodanikele püstitamaks võimalusel oma elamu just neile meelepärasesse asukohta. Siiski on iga üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist eelnevalt põhjalikult kaalutletud.

Projekteerimistingimuste väljastamisel on kehtiv üldplaneering igati ajakohane ning põhjalik-seda näitab väljastatud projekteerimistingimuste suhteliselt suur arv.

Vallavalitsus peab üle vaatama väljaspool üldplaneeringuga määratud lisanduva asundusega ala algatatud detailplaneeringute edasise menetluse mõttekuse ja jätkamise perspektiivid ning nende alusel tegema kaalutletud otsused planeeringute menetlemise lõpetamiseks.

Juuru vallas kavandatud, projekteeritud ja ehitatud tehniline infrastruktuur ja taristu vastavad Juuru valla üldplaneeringule.

Juuru valla üldplaneeringu järgne elamualade edasine arendamine peale majanduslangust toimunud seisakut peab tagama kontrollitud arendustegevuse ja uute elanike lisandumise arvestades valla finantsvõimalusi sotsiaalse teenuste osutamiseks.

Ettepanekud ruumilise arengu edendamiseks

Juuru valla üldplaneering on ajakohane ning valla ruumilise, keskkonna, majandusliku ja sotsiaalse arengu perspektiive arvestav.

Arvestades Juuru Vallavolikogu Keskkonnakomisjoni seisukohta, otsustas Juuru Vallavolikogu jätta Juuru valla üldplaneering kehtima.



Kohalikud omavalitsused
omavalitsused@fin.ee

Teie 15.03.2018
Meie 16.03.2018 nr 15-4/2206-1

Üldplaneeringu koostamise ettevalmistamine

Austatud kohalikud omavalitsused

Kohalike omavalitsuste haldusreformi käigus tekkis 2017. aasta oktoobris ja novembris 51 kohaliku omavalitsust, kus tuleb ühe aasta jooksul alata üldplaneering ning kolme aasta jooksul peale üldplaneeringu algamist see kehtestada.^{1,2} Kohalikud omavalitsused, kelle haldusterritoorium haldusreformi raames ei muutunud, ei ole kohustatud uut üldplaneeringut koostama, kuid võivad seda teha omaalgatuslikult või riigihalduse ministri ettepanekul³. Rahandusministeeriumile teadaolevalt on uue üldplaneeringu koostamisele asunud ka mitmed kohalikud omavalitsused, kellel selleks seadusest tulenevat kohustust pole.

Suur osa Eesti kohalikest omavalitsustest asub lähiajal kujundama oma ruumilist terviklahendust muutunud oludele vastavaks. Üldplaneeringu eesmärk on kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Sellega määratakse ka üldised maakasutus- ja ehitustingimused järgnevatel aastatel. Üldplaneering annab võimaluse esile tuua üldised väärtused ja huvid, mis tagavad parimal võimalikul moel kohaliku omavalitsuse jätkusuutliku ruumilise arengu nii elanike kui ka ettevõtjate seisukohast.

Käesolevasse kirja on koondatud soovitusel üldplaneeringu algamise ettevalmistamiseks kohalikele omavalitsustele, kes hakkavad üldplaneeringut koostama. Lisaks anname teada, et Rahandusministeeriumil on koostamisel suunismaterjal „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, mis valmib 2018 aasa teises kvartalis.

Kehtiva üldplaneeringu ülevaatus. Üldplaneeringu koostamist ei alustata tühjalt kohalt. Kohalikel omavalitsustel on olemas kehtivad üldplaneeringud, mida ka regulaarselt üle vaadatakse⁴. Seega peab uue üldplaneeringu koostamisele eelnema analüüs, mis on olnud

¹ Alus Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõige 11, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017028#para14b1>

² Algamise tähtaega hakatakse lugema kohaliku omavalitsuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast arvates, mis on leitavad haldusreformi kodulehel <https://haldusreform.fin.ee/2017/11/uhinemiste-ja-liitumiste-joustumine/>

³ Alus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõige 3, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017061#para5>

⁴ Alus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017061#para5>

kehtiva üldplaneeringu tugevused ja nõrkused. Analüüsi järeldusi on otstarbekas arvestada juba uue üldplaneeringu algatamisel, et nii volikogul kui planeeringut koostavatel spetsialistidel oleks selge, millest uue üldplaneeringu koostamisel hoiduda ning milliseid põhimõtteid säilitada. Punktid, millele tuleks keskenduda üldplaneeringu ülevaatamisel uue planeeringu eeltööna, on toodud käesoleva kirja lisas.

Enne algatamist tuleks koondada **tervikpilt omavalitsuse ja selle piirkondade peamistest näitajatest** – piirkondlikud aset leidnud ja prognoositavad rahvastikuprotsessid, maakasutuses toimunud ja tulevikus toimuvad muudatused, tööstus- ja äripiirkondade paiknemine ja areng jm. Kuna maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise aluseks, siis on vajalik arvestada ka maakonnaplaneeringus sätestatuga. Eeltoodust ülevaate omamine võimaldab planeeringu algatamisel mõista, milline üldine lähenemissuund planeeringu aluseks võtta (kahanevad ja kasvavad piirkonnad, aktiivse majandustegevusega piirkonnad jm). Näited küsimustest, millele tuleks olemasoleva olukorra hindamise juures tähelepanu pöörata, on toodud käesoleva kirja lisas.

Samuti on otstarbekas enne üldplaneeringu ja mõjude hindamise algatamist **sõnastada üldplaneeringu eesmärk ning peamised ootused** üldplaneeringu sisule ja vormistusele (ennekõike jooniste osas) ning mõjude hindamisele.

Üldplaneeringu koostamise töökorraldus. Ülevaade ootustest üldplaneeringule ja mõjude hindamisele annab kohalikule omavalitsusele tõepärase ettekujutuse sellest, kas on olemas võimekus planeering ise koostada. Kaardistada tuleb kohaliku omavalitsuse ametkonna pädevused ja tööjõuressurss ning vajadusel kaasata täiendavalt pädevus, mis endal puudub. Algatamise hetkel tuleb läbi mõelda eelarvelised vajadused ja võimalused ning otsustada, kas planeering koostatakse täielikult omavalitsuse enda pädevusi ja tööjõuressurssi kasutades või kaasatakse ka välised eksperdid. Juhul kui planeeringu koostamiseks, mõjude hindamiseks või uuringute teostamiseks eksperdid kaastakse, tuleb läbi mõelda nende täpsed tööülesanded ja teenusega saadav lisaväärtus.

Juhul kui kohaliku omavalitsuse pädevuse täiendamiseks hangitakse täiendavat oskusteavet konsultatsiooniteenuse näol, **tuleb lähtuda riigihangete seadusest**. Oluline on hangitava teenuse täpne kirjeldamine, et mõlemad lepingu osapooled saaksid aru, mis kuulub teenuse sisse. Eesti Planeerijate Ühing koostöös Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna ning riigihangete- ja riigiabi osakonnaga on koondanud soovitud planeerimiskonsultandi poolt osutatavate teenuste hankimise hõlbustamiseks – „Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks“⁵.

Käesoleva kirja lisas on koondatud näited küsimustest ja tähelepanu vajavad asjaolud, millele üldplaneeringu algatamise eeltööna tuleks kohalikul omavalitsusel kindlasti mõelda – seda nii üldplaneeringu eesmärgi ja lahendatavate ülesannete kui ka võimaliku konsultatsiooni hankimisel.

Üldplaneeringu koostamise ettevalmistustes nõustavad teid hea meelega Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna maakondlike talituste planeerimisspetsialistid ning planeeringute osakonna spetsialistid⁶. Ühtlasi anname käesolevaga teada, et ettevalmistamisel on koolituspäevad kohalike omavalituste planeerimisspetsialistidele seoses üldplaneeringute koostamisega. Koolituspäevad toimuvad

⁵ Leitavad Rahandusministeeriumi veebilehel

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigihangete-poliitika/kasulik-teave/riigihangete-juhised>

⁶ Kontaktid leitavad <https://www.rahandusministeerium.ee/et/kontakt>

kava kohaselt 2018. aasta teises kvartalis, nende täpsetest toimumisaegadest teavitame eraldiseisvalt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab

riigihalduse minister

Lisa: Täpsemad juhised üldplaneeringu koostamise ettevalmistamiseks

Eleri Kautlenbach 611 3228

Eleri.Kautlenbach@fin.ee

Täpsemad juhised üldplaneeringu koostamise ettevalmistamiseks

1. Üldplaneeringu ja omavalitsuse olemasoleva olukorra ülevaatus

Üldplaneeringu koostamise vajaduse ehk üldplaneeringu eesmärgi ja üldplaneeringuga lahendamist vajavate ülesannete väljaselgitamine eeldab kehtiva üldplaneeringu üle vaatamist ja omavalitsuse ruumilise arengu analüüsi vähemalt üldisel tasandil.

Et üldplaneeringu ülevaatus oleks kasutatav uue üldplaneeringu eeltööna, tuleks lisaks planeerimisseaduses püstitatud küsimustele kehtiva üldplaneeringu ülevaatus käigus leida vastused vähemalt järgmistele küsimustele:

1. Milline on olnud kehtiva üldplaneeringu kohane areng?
 - 1.1. Kas senine maakasutuse planeeringutega suunamine on vastanud kohaliku omavalitsuse vajadustele või on vaja midagi muuta? Kui jah, siis mida?
 - 1.2. Milline on üldplaneeringu kohaste ja üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute suhe?
 - 1.3. Millise maakasutuse eesmärgil on üldplaneeringut muudetud (üldarvuna ja suhtarvuna) ja millistes piirkondades?
 - 1.4. Millised on olnud põhjused üldplaneeringu muutmiseks (nt planeeringu tingimused, maakasutuse juhtotstarve)?
 - 1.5. Kas kehtestatud detailplaneeringute maht ja sisuline eesmärk on asjakohane tagamaks kohaliku omavalitsuse arengut?
 - 1.6. Kas ehitustegevuse puhul, mida on reguleeritud projekteerimistingimustega, sisaldab üldplaneering vajalikke tingimusi, et projekteerimistingimuste väljastamine on võimalik?
2. Kas kehtiv üldplaneering on kasutajasõbralik?
 - 2.1. Kas üldplaneering vastab kasutajate vajadustele ning on üheselt mõistetav?
 - 2.2. Kas üldplaneering vajaks teistsugust ülesehitust või selgemat sõnastust?
3. Kas üldplaneeringu jooniste kasutatavus vastab tänastele digitaalsetele võimalustele? Kas üldplaneering vastab oma sisult lähima kümnendi ruumilise arengu vajadustele?
 - 3.1. Millises osas on üldplaneering üle- või alareguleeriv?
 - 3.2. Millised üldplaneering sisaldab tingimusi, põhimõtteid või osi, mis on minetanud aja- ja asjakohasuse?
 - 3.3. Kas üldplaneering toetab kohaliku omavalitsuse ruumiliste väärtuste säilimist ja nende ära kasutamist arengu toetamiseks?

Tagamaks üldplaneeringu algatamisel seatavate planeeringu üldpõhimõtete asjakohasus, tuleks kaaluda vähemalt järgmisi küsimusi.

1. Milline on kohaliku omavalitsuse rahvastiku prognoos aastani 2040 ning sellest tulenevalt üldised ruumilised vajadused (nt elukohtade, teenuste, töökohtade ja puhkealade paiknemise ning liikuvuse osas)? Kas tegemist on kasvava, stabiilse või kahaneva⁷ elanikkonnaga kohaliku omavalitsusega?
2. Millised piirkonnad kasvavad või kahanevad ning millised on sellest tulenevalt piirkondlikud ruumilised vajadused?
3. Milline on ettevõtluse hetkeolukord ja ruumilised arenguvajadused?

Usaldusväärselt olemasolevat olukorda hinnata ja tulevikuvajadusi prognoosida saab vaid piisavate alusandmetete alusel. Nii eeltöö ajal kui ka planeeringu sisulise koostamise käigus tuleb küsimuste tekkimisel igakordselt läbi mõelda, millist teavet on vastuse saamiseks vaja, kust seda võib saada ja millisel eesmärgil seda kasutada. Kõik kogutavad ja koondatavad

⁷ Lisainfot ruumiliseks planeerimiseks kahaneva asustusega piirkondades võib leida veebist <https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/kahaneva-asustusega-piirkond/>.

alusandmed peavad olema vajalikud ja põhjendatud ning vältida tuleks “igaks juhuks” tegevusi.

Eeltöö enne planeeringu algatamist võimaldab nii kohaliku omavalitsuse volikogul kui valitsusel mõista, mis põhjusel ja milliste üldiste põhimõtetega üldplaneeringut koostama asutakse. See omakorda võimaldab prognoosida ressursse, mis on vajalikud üldplaneeringu koostamiseks.

2. Ootused üldplaneeringu sisule ja vormile ning mõjude hindamisele

Enne üldplaneeringu algatamist on otstarbekas sõnastada uue üldplaneeringu koostamise vajadus ehk üldplaneeringu eesmärk ja üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded – mis vajab olemasolevas olukorras muutmist või lahendamist ja kuidas saab üldplaneeringu koostamine ja elluviimine piirkonna arengule kaasa aidata. Arvestada tuleb seejuures nii kehtiva planeeringu elluviimise kogemusi kui olemasolevat olukorda.

Uuesti mõtestamist võivad vajada kohalike omavalituste ühinemise või liitumisega muutunud arengueeldused. Ühinemise või liitumise järel kehtib ühe kohaliku omavalitsuse eri osadel mitu erinevat arengukava ja üldplaneeringut. Üldplaneeringud, mis on koostatud varasematest halduspiiridest lähtudes ja kohalike omavalitsuste omavahelise konkurentsi tingimustes, on pärit erinevatest aegadest ja erinevate sisuliste maakasutus- ja ehitustingimustega. Need ei pruugi olla asjakohased ühinenud või liitunud kohaliku omavalitsuse tasakaalustatud arengu suunamiseks ning elluviimiseks vajalike tegevuste ja vahendite osas.

Üldplaneeringu koostamise vajaduse väljaselgitamise kaudu selgub, kui suuri ja milliseid muutusi on vaja uue üldplaneeringuga kavandada. Samuti annab see võimaluse prognoosida, kas ja millised võivad olla kavandatavate muutustega kaasnevad asjakohased sotsiaalsed, kultuurilised, majanduslikud ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.

Üheks võimaluseks on algatamise otsusele lisada üldplaneeringu lähteseisukohtade ja mõjude hindamise väljatöötamise kavatsuse esialgne kavand. Üldplaneeringu ja selle mõjude hindamise, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH), algatab kohaliku omavalitsuse volikogu⁸. Üldplaneeringu ja mõjude hindamise algatamise otsus on toiming mitte haldusakt. Lähteseisukohtasid ja väljatöötamise kavatsuse kavandit on võimalik edasise protsessi käigus täpsustada ilma vajaduseta algatamise otsust sellest tulenevalt muuta.

Sisulised küsimused, millele üldplaneeringu ettevalmistamisel kindlasti tuleks mõelda, on toodud eelmises peatükis. Lisaks tuleks enne planeeringu algatamist läbi mõelda üldplaneeringu sisule ja vormistusele ning mõjude hindamisele seatavad ootused vähemalt läbi järgmiste küsimuste:

1. Milliste üldplaneeringu ülesannete lahendamine on esmatähtis?
2. Kas on piirkondi, mis vajavad detailsemat käsitlemist ja detailsemate tingimuste seadmist, sh joonisel (nt linnalise asustusega alad)?
3. Milliseid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid on vaja hinnata? Kuidas hindamine, sealhulgas keskkonnamõju strateegiline hindamine läbi viiakse?
4. Milliseid uuringuid, analüüse jms on vaja läbi viia üldplaneeringu koostamiseks ja mõjude hindamiseks?
5. Milline saab olema planeeringu jooniste ülesehitus (paberjoonised, pdf-failid,

⁸ Alus planeerimisseadus § 77, Riigi Teataja <https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017004#para77>

- veebirakendused⁹) ja millised ressursid on vajalikud selle koostamiseks?
6. Milline saab olema planeeringu töökorraldus, kas vajalik on konsultatsiooniteenuse hankimine?

Mõjude hindamine

Üldplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude¹⁰ hindamine on ruumilise planeerimise lahutamatu osa, kuna asjakohaste mõjudega arvestamine aitab kaasa parima võimaliku planeerimislahenduse koostamisele. Asjakohased mõjud on konkreetse planeeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi mõjud ja tavalisi mõjud ulatuses, mis konkreetse planeeringu koostamisel vajavad mingil põhjusel hindamist.

Üldplaneeringu koostamisel on kohustuslik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine¹¹, mille põhieesmärk on planeerimisprotsessis hinnata üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi mõjusid looduskeskkonnale, inimese tervisele, inimese heaolule, kultuuripärandile ja varale ning välja pakkuda oluliste mõjude ohjamiseks vastavad ja õigeaegsed ennetamise, vältimise, vähendamise, leevendamise ja põhjendatud juhul heastamise meetmed ning vajadusel seiremeetmed. Oluliste mõjude käsitlemisega sama tähtis on planeeringu elluviimisega kaasnevate oluliste soodsate mõjude hindamine ja nende võimendamise võimaluste väljapakkumine.

Seega vajab mõtestamist ja üldplaneeringu algatamisel kirjeldamist, kuidas toimub asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine üldplaneeringu protsessis.

Kui soovitakse, et KSH käsitleks traditsiooniliselt hinnatavatele valdkondadele ja olulistele mõjudele täiendavalt ka muid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid või looduskeskkondlikke mõjusid, siis tuleb vastavat vajadust ja hindamise ulatust kindlasti kirjeldada. Sellest tulenevalt tuleb läbi mõelda ka hinnanguid andva ekspertgrupi eeldatav koosseis ja pädevusnõuded.

3. Kohaliku omavalitsuse roll üldplaneeringu koostamisel, nõuded planeerijale ja mõjude hindajale

Ülevaade ootustest üldplaneeringule ja mõjude hindamisele annab kohalikule omavalitsusele tõepärase ettekujutuse sellest, kas on olemas võimekus planeering ise koostada. Kaardistada tuleb kohaliku omavalitsuse ametkonna pädevused ja tööjõuressurss ning vajadusel kaasata täiendavalt pädevus, mis endal puudub.

Üldplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise pädevuse tagamiseks on mitmeid variante, mida on võimalik omavahel paindlikult kombineerida. Näiteks on võimalik:

1. koostada üldplaneering ja/või mõjude hindamine ise, omavalitsuse jõudude ja teadmistega;
2. võtta palgaline või töövõtulepinguga projektijuht väljastpoolt;
3. koostada üldplaneering ja/või mõjude hindamine ise, kuid võtta konsultant protsessi kindlateks etappideks või tegevusteks;

⁹ Näiteks ruumilise planeeringu infosüsteem <http://rpis.ee/>

¹⁰ Alus planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017062?leiaKehtiv#para4>

¹¹ Alus planeerimisseaduse § 74 lg 4, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017062?leiaKehtiv#para74>

4. sõlmida pikaajaline raamleping planeerimistegevuse nõustamiseks ja/või mõjude hindamiseks ühe või mitme ettevõttega ning raamlepingu raames koostada koostöös ka üldplaneering ja/või mõjude hindamine;
5. sõlmida ühe ettevõttega leping üldplaneeringu koostamiseks ja/või mõjude hindamiseks tegevuse kogu mahus.

Iseenda võimekuse analüüsimisel ja täiendava abijõu kaasamise kavandamisel on oluline läbi mõelda hangitava abijõu täpsed tööülesanded, vajalik pädevus ja kogemus. Juhul kui omavalitsusel piisav pädevus puudub, tuleb abijõu hankimisega tagada vähemalt õigusaktides sätestatud pädevuse miinimumnõuded ning vajadusel tagada konkreetse üldplaneeringu ja mõju hindamise spetsiifikast tulenev täiendav ekspertteadmise olemasolu.

Planeerimisalase tegevuse korraldaja pädevus

Planeerimisalase tegevuse korraldajale (kohalikule omavalitsusele) ei ole pädevusnõudeid õigusaktidega sätestatud – omavalitsuses ei pea töötama planeerija nõuetele vastav ametnik. Küll on sätestatud ülesanded¹², mida kohalik omavalitsus peab üldplaneeringu koostamisel ainuisikuliselt täitma, st nt konsultandi kasutamisel pole võimalik nende ülesannete täitmist delegeerida konsultandile.

Hästi toimiv ja elluviidav planeeringulahendus valmib kohaliku omavalitsusüksuse, kaasatud ja huvitatud isikute ning vajadusel konsultandi koostöös. Kohalik omavalitsus peab sisuliselt osalema kogu planeeringu koostamise ja mõjude hindamise protsessis ning seda ka juhul, kui töö tehakse konsultandi abiga. Kui kohalik omavalitsus ei panusta piisavalt planeeringu sisulisse koostamisse ja mõjude hindamisse, ei suuda väljastpoolt tulev konsultant vajalikul määral arvestada kohapealsete vajaduste ja võimalustega ning see võib seada ohtu eesmärgi saavutamise. Lõplik üldplaneeringu kvaliteedi eest vastutaja ja planeeringu elluviija on alati kohalik omavalitsus, seda ka konsultandi kasutamisel.

Planeerija pädevus

Üldplaneeringu koostamisel planeerijale seatavad miinimumnõuded tulenevad planeerimisseadusest¹³. Nimelt peab kohalik omavalitsus tagama, et üldplaneeringu koostab planeerija, kellel on asjakohane erialane kõrgharidus ja piisav töökogemus või vastav kutse. Lisaks tuleb mõelda läbi, kas konkreetse üldplaneeringu koostamiseks on vajalik planeerijale lisaks seadusest tulenevatele miinimumnõuetele seada veel täiendavaid planeeringu eripärast tulenevaid pädevusnõudeid. Hanke korral tuleb pädevusnõuded hankedokumentides välja tuua.

Planeeringu koostamine on meeskonnatöö. Seega tuleks läbi mõelda, millise pädevusega ja milliseid spetsialiste (sh nt GIS-analüütik-kartograaf) on vaja täiendavalt kaasata.

Mõjude hindaja pädevus

Asjakohaste sotsiaalsete, kultuuriliste, majanduslike ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamiseks, v.a KSH osas, ei ole pädevusnõudeid õigusaktidega sätestatud. Seega peab kohalik omavalitsus ise seadma pädevusnõuded asjakohase mõju hindaja(te)le tuginedes konkreetse planeeringu ja asjakohase mõju hindamise sisule.

¹² Alus planeerimisseaduse § 4 lg 2, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017062?leiaKehtiv#para4>

¹³ Alus planeerimisseaduse § 6 p 10, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017062?leiaKehtiv#para6> ja planeerimisseaduse § 4 lg 5, Riigi Teataja
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017062?leiaKehtiv#para4>

KSH läbiviimisel KSH juhteksperdi minimaalsed pädevusnõuded tulenevad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest¹⁴ (edaspidi KeHJS). Kui kohaliku omavalitsuse ametnik või teenistuja vastab KeHJS-is sätestatud juhteksperdi pädevusnõuetele, võib ta olla KSH juhtekspert.

Eeldatavalt pole KSH juhtekspert pädev hindama ainuisikuliselt kõiki olulisi mõjusid ning seetõttu võib olla vajadus täiendavalt asjatundjaid kaasata¹⁵. Juhteksperdi nõuetele vastavust kontrollib üldplaneeringu koostamise korraldaja¹⁶. Seega on vajalik läbi mõelda, millistes valdkondades milliseid pädevusi on vaja olulise mõju hindamiseks. Hanke korral tuleb pädevusnõuded hankedokumentides välja tuua.

4. Planeeringuhanke läbiviimine

Juhul kui on jõutud järeldusele, et vajalik on kaasata täiendavat abijõudu, siis vajaliku pädevuse sisseostmisel tuleb järgida riigihangete seadust.

Planeeringu koostamise korraldaja ja konsultandi vahelise hea koostöö aluseks on mõistlikult ning arusaadavate tingimustega korraldatud riigihange, sealjuures ka alla lihthanke piirmäära jääva konsultatsiooniteenuse puhul läbiviidav pakkumuste küsimine. Hea koostöö on omakorda garantiiks, et jõutakse võimalikult tõhusalt kohaliku omavalitsuse arengut toetava ja elluviidava planeeringu kehtestamiseni.

Kuna ruumiline planeerimine mõjutab väga suuri tulevikuinvesteeringuid, siis peab hange lähtuma pikaajaliselt majanduslikult parimast tulemusest ning olema kvaliteedi- ehk pädevusepõhine. Parima pakkuja valimisel ei ole üldjuhul soovitatav kasutada ainsa kriteeriumina odavaimat hinda¹⁷.

Eesti Planeerijate Ühing koostöös Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna ning riigihangete- ja riigiabi osakonnaga on koondanud soovitud planeerimiskonsultandi poolt osutatavate teenuste hankimise hõlbustamiseks – „Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks“¹⁸. Juhendis väljatoodud soovitud on kasutatavad ka mõjude hindamise hangete läbiviimisel.

Planeerimishanke korraldamisel on kõige tähtsam läbi mõelda hangitava teenuse osad ja planeeringu ülesanded, kuna võimalikult täpselt kirja pandud üldplaneeringu ülesanded ja teemakäsitluste täpsusaste on garantiiks, et koostatakse hankija vajadusi arvestav planeering (vt *täpsemalt Soovitused ptk 1, 2, 3.1, 3.2*). Mida põhjalikumalt on tehtud eeltöö – selgitatud välja uue üldplaneeringu vajadus ehk eesmärk ja lahendamist vajavad ülesanded – seda lihtsam on mõtestada hangitava teenuse sisu, planeeringu ülesandeid ning konsultandi rolli üldplaneeringu koostamisel.

¹⁴ Alus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 4, Riigi Teataja <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017045?leiaKehtiv#para34>

¹⁵ Alus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 6, Riigi Teataja <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017045?leiaKehtiv#para34>

¹⁶ Alus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 7, Riigi Teataja <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017045?leiaKehtiv#para34>

¹⁷ Odavaima hinna seadmine ainsa kriteeriumina võib olla põhjendatud näiteks juhul kui hangitav teenus on kirjeldatud väga täpselt

¹⁸ Leitavad Rahandusministeeriumi veebilehel

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigihangete-poliitika/kasulik-teave/riigihangete-juhised>

Lisaadressaadid:
Eesti Linnade ja Valdade Liit