

## O T S U S

Rapla

25. jaanuar 2018 nr 11

### **Detailplaneeringu algatamine**

Rapla vallale on esitatud taotlus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks Rapla linnas Sauna tn 8 kinnistul.

Taotletaval planeeringualal kehtib Rapla Vallavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 24 "Detailplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Sauna tn 8 kinnistu detailplaneering, millega kaubandus-, teenindus- ja büroohoone sihtotstarbega maaüksus jagati kaheks elamumaa krundiks ja üheks jätkuvalt ärimaa sihtotstarbega kinnistuks ning määrati ehitusõigus. Detailplaneering ellu viidud kruntide moodustamise osas, ehitusõigust pole rakendatud. Kehtiva detailplaneeringuga nähti ette olemasoleva, 1954. aastal kasutusele võetud saunahoone endiseaegsel kujul renoveerimine. Taotluse eesmärk on hoone ümber ehitada korterelamuks.

Rapla valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Planeerimisseaduse § 142 võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmissetepanekut. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringu maakasutuse sihtotstarvet muutev. Muus osas on üldplaneeringu põhimõtteid võimalik järgida. Antud juhul on üldplaneeringu muutmiseks kinnistuomaniku õiguspärane erahuvi, mis seisneb omaniku põhiseaduslikus õiguses talle kuuluvat omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada (PS § 32). Maaüksuse suhtes puudub ülekaalukas avalik huvi praeguse sihtotstarbe säilitamiseks; pigem on avalikes huvides hoonele mõistliku kasutusfunktsiooni leidmine, mistõttu Rapla Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajadus.

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 ja projekteerimise aluseks tiheasustusega aladel. Antud juhul ei ole ehitusõigust võimalik anda planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel projekteerimistingimustega, kuna kavandatav tegevus on üldplaneeringut muutev ning esinevad ehitusseadustiku § 32 punktis 2 nimetatud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise alused.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 33 lõike 2 kohaselt tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda sellele eelhinnang. 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) kavandatav korterelamu rajamine 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) avariilukordade 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; ehitus- ja lammutusjätmete hulgas võib leiduda ohtlikke või erikäitlemist nõudvaid jätmeid, samas jäätmekäitluse organiseerimisel strateegilise planeerimisdokumendiga sätestatud nõuete kohaselt on keskkonna ohustamine vähetõenäoline;
- i) strateegilise planeerimisdokumendiga kavandatav tegevus ei lähe vastuollu teiste strateegiliste dokumentidega.

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 § 124 lõigetest 1 ja 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõikest 1 ning § 142 lõikest 6,

Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Rapla linnas **Sauna tn 8 kinnistu detailplaneering** eesmärgiga sätestada tingimused olemasoleva hoone ümberehitamiseks korterelamuks. Detailplaneering on üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse sihtotstarvet muutev; muus osas järgib planeering üldplaneeringu põhimõtteid.

Detailplaneeringuga on hõlmatud Rapla linnas Sauna tn 8 (katastritunnus 66901:001:0870) kinnistu.

Kirdest piirneb planeeringuala Sauna tn 6 tootmismaa kinnistuga, kagust Sauna tänavaga, edelast Sauna tn 10 ärimaa kinnistuga ja loodest Sauna tn 8a ning Talve tn 3 elumumaa kruntidega.

Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust.

Planeeringu koostamise käigus on vajalik värskendada olemasolevat geoalust. Võimalike täiendavate uuringute vajadus pole ilmnenud.

2. Volitada Rapla Vallavalitsust sõlmima planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise koostööleping ja planeeringust huvitatud isikuga detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise haldusleping.

3. Kinnitada detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (lisatud otsusele).

4. 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 teatavastegemisest.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Rene Kokk  
Volikogu esimees