



RAPLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Rapla

27. oktoober 2022 nr 76

### **Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Sillaotsa)**

Rapla vallale esitati 31.01.2022 detailplaneeringu algatamisettepanek eesmärgiga kavandada Pirgu külas Sillaotsa maaüksusele kaks üksikelamut.

Sillaotsa maaüksusele algatati detailplaneeringu koostamine ka Juuru Vallavolikogu 26.05.2016 otsusega nr 65, kuid toona kavandati maaüksuse funktsioonide muutmist ulatuslikumalt ning planeeringu koostamine takerdus vaidlustesse piirkonna maaomanike vahel.

Sillaotsa (katastritunnus 24001:002:0260) on 100% maatulundusmaa maaüksus Pirgu suvilate piirkonna ja Keila jõe vahelisel alal. Osaliselt jääb maaüksus tiheasustusalale, osaliselt hajaasustusalale. Valdavas ulatuses on tegemist Keila jõe kalda ehituskeeluvööndiga. Maaüksusel paiknevad kunagise hoone jäänused, mis on ehitisregistrisse kantud vundamendina (ehitisregistri kood 220800103). Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1<sup>a</sup> kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse planeeritav maakasutus haljasala ja parkmetsa maa. Haljasala ja parkmetsana käsitletakse üldplaneeringus looduslikku või poollooduslikku metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ja kuhu üldjuhul ehitisi ei püstitata. Pirgu suvilapiirkonna ümbruses on metsaalade säilitamine vaba aja veetmiseks ning jalutamiseks ette nähtud.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on Pirgu suvilapiirkonna tiheasustusega ala ette nähtud väljakujunenud hoonestuse jätkamiseks. Üldplaneeringus on antud elamuehituse üldpõhimõtted ja ehitamis- ning kasutamistingimused. Pirgu suvilapiirkonda on loetud üheks sobivamaks elamuehituse piirkonnaks endises Juuru vallas. Piirkonna arendamise otstarbekust tõstab ühisvõrkude rajamise võimalus.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga juhul, kui vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saab üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni. Antud juhul on funktsioonimuutus kavandatud 24% ulatuses planeeritavast maaüksusest.

Privaatse, turvalise ja rahuliku elukeskkonna kujundamine on üks Juuru valla üldplaneeringu põhimõtteid. Omavalitsuse püsijäämise ja arengu seisukohalt on otstarbekas kavandada

täiendavad elamud asukohtadesse, kuhu asustuse tihendamine on ka üldplaneeringuga ette nähtud. Detailplaneering on kooskõlas valla üldplaneeringuga ja on suunatud üldplaneeringu elluviimisele.

Üldplaneeringut muutva menetluse vajadus tuleneb Keskkonnaameti 03.03.2022 kirjas nr 7-9/22/2229-2 antud seisukohast, et kunagise hoone vundament ei võimalda väljakujunenud ehitusjoont määrata, mistõttu on vajalik kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused. Eelhinnangu andmine on üldplaneeringut muutva menetluse korral kohustuslik. Eelhinnangu (keskkonnaekspert Andres Tõnissoni töö 19.05.2022) järelduste kohaselt puudub olulise keskkonnamõju tõenäosus. Keskkonnaamet nõustus eelhinnangu järeldustega 10.06.2022 kirjas nr 6-5/22/10210-2, kuid tegi ettepaneku eelhinnangu, detailplaneeringu eskiisi ja lähteseisukohtade täiendamiseks. Keskkonnaameti seisukohtadele tuginedes dokumente korrigeeriti ja täiendati. Täiendatud eelhinnang (keskkonnaekspert Andres Tõnissoni töö 15.07.2022) on aluseks otsuse tegemisel. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringust: Pirgu suvilapiirkond on üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse vajadus tuleneb looduskaitseadusest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine on Keskkonnaameti otsus, mis tehakse looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringut muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu alusel.

Maa-amet andis 21.06.2022 kirjaga nr 6-3/22/2298-3 teada ettepanekute ja vastuväidete puudumisest detailplaneeringu eskiislahenduse osas.

Rahandusministeeriumi 21.06.2022 kirjaga nr 15-3/4636-2 tehti neli täiendus- ja muudatusettepanekut. Rahandusministeerium ei poolda hoonestuse planeerimist puhke- ja virgestusmaa alale ning hindab algatamise eelnõus esitatud põhjendused üldplaneeringu muutmiseks mitteveenvaiks.

Rapla Vallavolikogu hinnangul on Pirgu suvilate piirkonna laiendamine tiheasustusalaks määratud osas ilmselgelt üldplaneeringuga sätestatud. Samal seisukohal oli Juuru Vallavolikogu kui planeeringualal 2016. aastal detailplaneering esimest korda algatati. Rahandusministeerium on viidanud võimalikule vastuolule maakonnaplaneeringuga kavandatud väärtusliku maastiku reservale. Planeerimisseaduse kohaselt saab omandile kitsendusi seada üld- ja detailplaneeringuga, aga mitte maakonnaplaneeringuga, mis on liiga üldine planeerimistasand üksikkrundi kasutustingimuste määramiseks.

Maakonnaplaneeringus nimetatud põhimõtteid ajaloolise maakasutuse säilitamiseks ja väärtuslike maastikuelementide avamiseks saab kõige tõhusamalt rakendada just maaüksusele mõistliku ja parajaks dimensioneeritud kasutusviisi leidmisega, mis on algatatava detailplaneeringu eesmärk. Nõukogude aeg ja sellele järgnenud üleminekuperiood näitas Keila jõe kallastel oleva võsa prügistumistendentsi, kuna maaüksusel ei olnud selget omanikku, kelle kohalolu distsiplineeriks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse andmisega säilitab maatükk valdavas osas praeguse elurikkuse, kuid lisandub peremehe olemasoluga kaasnevad plussid. Planeeringualal tervikuna säilib puhke- ja virgestusmaa iseloom, rajatakse ligipääs kallasrajale, samuti tuletõrje veevõtukoht avalikes huvides.

Üldplaneeringut muutva menetluse korral kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Planeerimisseaduse § 82 lõike 1 ja 3 kohaselt korraldatakse planeeringu eelnõu (edaspidi eskiisi) avalik väljapanek kestusega vähemalt 30 päeva, millele planeerimisseaduse § 83 lõike 1 kohaselt järgneb avaliku väljapaneku tulemuste arutelu. Kuna eskiis on valmis, korraldatakse detailplaneeringu algatamine koos planeeringu eskiisi avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu väljakuulutamisega.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavolikogu, detailplaneeringust on huvitatud eraisik, planeerija on osaühing Valtu Projekt.

Tuginedes Juuru valla üldplaneeringule, Keskkonnaameti 03.03.2022 kirjas nr 7-9/22/2229-2 ja 10.06.2022 kirjas nr 6-5/22/10210-2 antud seisukohale, planeerimisseaduse § 82 lõigetele 1 ja 3, § 83 lõikele 1, § 124 lõigetele 1, 2 ja 10, § 128 lõikele 1, § 130 lõikele 1, § 142 lõike 1 punktide 3 ja lõikele 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 2<sup>1</sup> ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamisettepanekule,

Rapla Vallavolikogu o t s u s t a b :

1. Algatada Pirgu külas Sillaotsa detailplaneering eesmärgiga sätestada tingimused kahe üksikelamu kavandamiseks.

1.1. Planeeringuala hõlmab Pirgu külas asuvat Sillaotsa maaüksust (katastritunnus 24001:002:0260).

1.2. Planeeringuala piirneb Keila jõe, Seli-Angerja tee ning Kallaku, Kevade tee 19, Suve tee, Suve tee 19, Suve tee 20, Viigi tee ja Viigi tee 1 maaüksustega.

1.3. Planeeringuala pindala on u 1,6 ha.

1.4. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Juuru valla üldplaneeringust.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisatud otsusele).

3. Jätta Sillaotsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata tuginedes eelhindangu järeldustele ja asjaomaste asutuste seisukohtadele.

3.1. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloom ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

3.2. Detailplaneeringuga nähakse ette ebasoodsaid mõjusid leevendavad meetmed ja tingimused keskkonnaprobleemide ärahoidmiseks ning jäätmemajanduse korraldamiseks.

3.3. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev häiring piirdub eeldatavasti ehituse perioodiga, on ajutine ja pöörduv, õnnetuste esinemise võimalikkus ei erine tavapärasest.

3.4. Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rapla Vallavolikogu, koostaja on Rapla Vallavalitsus (Rapla linn, Viljandi mnt 17).

3.5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Rapla valla dokumendihalduskeskkonna vahendusel, Rapla valla kodulehel ja eelneval kokkuleppel vallamaja lahtiolekuaegadel vallakantseleis (Rapla linn, Viljandi mnt 17).

4. Korraldada detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek.

4.1. Määrata eskiisi avaliku väljapaneku kohaks Rapla valla ametlik veebileht ja Rapla Vallavalitsuse (Viljandi mnt 17, Rapla linn) fuajee.

4.2. Määrata eskiisi avaliku väljapaneku kestus 25. novembrist kuni 25. detsembrini 2022.

5. Korraldada detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu Rapla Vallavalitsuse (Viljandi mnt 17, Rapla linn) saalis 27. detsembril 2022 algusega kell 16.00.

6. Anda vallavalitsusele volitused sõlmida kolmepoolne leping arendaja ja planeerijaga detailplaneeringu koostamiseks.

7. Tunnistada kehtetuks Rapla Vallavolikogu 25.08.2022 otsus nr 55 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Pirgu küla, Sillaotsa).

8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmise või kehtestamise osas. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või koostamise lõpetamise otsus.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Toomet  
volikogu esimees