



Rapla Vallavalitsus

Teie: 03.10.2023 nr 6-2/29-21

Meie: 30.10.2023 nr 14-3/2674-1

**Sillaotsa detailplaneeringu kohta arvamuse esitamine,  
koostöötegijate ja kaasatavate määramine**

Rapla Vallavalitsus esitas 03.10.2023 kirjaga nr 6-2/29-21 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks Pirgu külas Sillaotsa detailplaneeringu (detailplaneering). Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala hõlmab Sillaotsa katastriüksust (katastritunnus 24001:002:0260, pindala 15 706 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale kaks elumumaa krunti, jõe äärde kaks ehitisteta maatulundusmaa, loodusliku maa krunti.

Planeeringuala jääb Pirgu elamuala, endise suvilapiirkonna ja Keila jõe vahelisele alale. Juuru valla üldplaneeringus (kehtestatud 2010) on Pirgu suvilapiirkonna tiheasustusega ala mõeldud väljakujunenud hoonestuse jätkamiseks. Planeeringualale on maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud haljasala ja parkmetsa maa. Üldplaneeringu kohaselt loetakse detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas olevaks juhul, kui vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saab üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni. Detailplaneering on koostatud üldplaneeringu põhimõtteid järgides. Kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatust (ehitada vanale vundamendi kohale), on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu koostamise menetlust.

Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. Seletuskirja peatükis „Detailplaneeringu koostamise alused“ on märgitud aluseks olevad materjalid erinevates käänetes. Nt detailplaneeringu koostamise aluseks on siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“. Detailplaneeringu koostamise aluseks on siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.20023). Palume seletuskirja peatükk 1 üle vaadata ning keeleliselt parandada.
2. Rapla Vallavalitsus saatis arvamuse avaldamiseks Sillaotsa detailplaneeringu. Detailplaneeringu seletuskirja tiitellehele on märgitud detailplaneeringu nimetuseks Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering. Jaluses on detailplaneeringu nimetuseks

Sillaotsa ja lähiala detailplaneering. Palume läbivalt nimetada detailplaneeringut ühe nimetusega, seda nii planeeringus, kirjades kui menetluskirjades. Palume detailplaneeringu materjal üle vaadata ning ühtlustada nimetused. Detailplaneeringu koostamisel peab olema üheselt selge, kas detailplaneering koostatakse vaid konkreetse katastriüksuse kohta või laiemalt.

3. Nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel on kasutatud paralleelselt samatähenduslikke mõisteid – abihoone, majandusabihoone ja kõrvalhoone. 02.06.2015 vastu võetud majandus- ja taristuministri määruse „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on abihoone elamu teenindamiseks vajalik hoone, samas majandusabihoone ja kõrvalhoone mõisted on õiguslikult defineerimata. Palume detailplaneeringus kasutada õigusaktides kasutatud mõisteid.
4. Detailplaneeringus kasutatakse mõistet - ehitusalune pind. PlanS § 126 lõige 2 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad kohustuslikud ülesanded. Kohustuslik ülesanne on krundi ehitusõiguse määramine, mis PlanS § 126 lõike 4 kohaselt sisaldab ka hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna määramist.  
Mõiste ehitisealune pind on määratletud ehitusseadustiku alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määrmises nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Määruse § 19 lõike 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind. Palume detailplaneeringus läbivalt kasutada mõistet ehitisealune pind ja edaspidi kasutada mõisteid õiguslikusaktide tähenduses korrektselt.
5. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ on toodud, et detailplaneeringu algatamisega loetakse 2016. aastal algatatud detailplaneering lõppenuks.  
Juhime Teie tähelepanu, et detailplaneeringu algatamisega ei saa lugeda varasemalt algatatud detailplaneeringu koostamist lõppenuks. Algatatud detailplaneeringu menetlus lõpetatakse vastava otsusega.
6. Seletuskirja peatükis 8.6 „Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded“ on toodud, et krundil nr 2 Suve tee 22 põhjapoolse külje kogu pikkuses (~41,5m) 2 m laiusele alale on seatud servituut läbipääsuks jalakäijale. Seletuskirja peatükis 8.17 „Servituutide seadmise vajadus“ on fikseeritud, et detailplaneeringu järgi on soovitatav seada servituut avaliku juurdepääsu tagamiseks jõe kallarasjale ja jõe ehitatud ujumissillani krundi nr 2 Suve tee 20-ga külgnevale piirilõigule 2 m laiusel ja 42 m pikkusel alal. Seletuskirjas jääb segaseks, kas vastav servituut on seatud või tuleb see seada. Palume vastuolu seletuskirjas kõrvaldada.
7. Valla veebilehelt leitavas detailplaneeringu lähteseisukohtades on fikseeritud, et planeeringu koostamisse kaasatakse Päästeamet, Rahandusministeerium, Keskkonnaamet, puudutatud võrguvaldajad ja naaberkinnisasjade omanikud. Nimetatud on puudutatud maatüksused.

Selgituseks, et koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusega nr 133. Planeerimisseaduses sätestatud põhimõtte kohaselt annavad koostöötegijad üldplaneeringule kooskõlastuse, mis kohalikule omavalitsusele on planeeringu koostamisel siduv. Kaasatavad isikud avaldavad planeeringulahenduse kohta arvamust. Detailplaneeringu menetlemise üheselt mõistetavuse huvides palume määrata edaspidi detailplaneeringu lähteseisukohtades koostöötegijad ja kaasatavad eraldi.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest ja PlanS § 142 lõikest 4, peab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaks

koostöötegijaks lisaks eelpool nimetatutele Transpordiameti (planeeringuala asub riigitee ääres). PlanS § 127 lõike 2 kohaselt peab detailplaneeringu koostamisse kaasama isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstsler

Raine Viitas

58851458 [raine.viitas@agri.ee](mailto:raine.viitas@agri.ee)