



Rapla Vallavalitsus
rapla@rapla.ee

Teie 27.05.2022 nr 6-2/29-9
Meie 21.06.2022 nr 15-3/4636-2

Sillaotsa detailplaneeringu lähteseisukohad

Rapla Vallavalitsus esitas 27.05.2022 kirjaga nr 6-2/29-9 Rahandusministeeriumile arvamuse andmiseks Sillaotsa detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused kahe üksiklamu rajamiseks Sillaotsa maaüksusele (katastritunnus 24001:002:0260, pindala 15706 m², 100% maatulundusmaa). Lähteseisukohtades on välja toodud, et detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana kalda ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Tutvunud esitatud materjalidega märgime:

1. Põhijoonisel on näidatud tiheasustusala piir planeeritava ala keskele, mitte olemasolevate suvilate kinnistute piirile. Märgime, et üldplaneeringus ei saa näidata piire kattuvana, millest tulenevalt kantakse joonise parema loetavuse eesmärgil erinevad piiride tähised üksteise kõrvale. Palume üle kontrollida Juuru valla üldplaneeringu dwg joonisel, kas detailplaneeringu joonisel näidatud tiheasustusala piir on peale kantud õigesse asukohta.

2. Lähteseisukohtade alapeatükis „Väljakujunenud ehitusjoon“ on kirjeldatud, et Sillaotsa maaüksusel paiknevad kunagise hoone jäänused, mis on vundamendina ehitisregistrisse kantud (ehitisregistri kood 220800103). Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1^a kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Väljakujunenud ehitusjoon on määratud Kevade tee 19 aiamaja (ehitisregistri kood 109019479), nimetatud vundamendi ja Suve tee 19 aiamajaga (ehitisregistri kood 109000842).

Keskkonnaamet on juhtinud 03.03.2022 kirjas nr 7-9/22/2229-2 tähelepanu, et käsitletavas piirkonnas saab kasutada väljakujunenud ehitusjoone määramiseks Viigi tee 1, Suve tee 19, Suve tee 20, Kevade tee 19 jne elamumaadel asuvaid hooneid. Sillaotsa maaüksusel asuv vundament ei ole olemasolev hoone ja seda ehitusjoone määramisel aluseks võtta ei saa.

Palume detailplaneeringu lähteseisukohtade peatükki „Väljakujunenud ehitusjoon“ parandada vastavalt Keskkonnaameti kirjas toodud märkustele.

3. Rapla maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub Sillaotsa maaüksus väärtuslike maastike reservaalal. Maakonnaplaneeringu peatükis „Väärtuslikud maastikud“ toodud tingimused väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks toob välja, et uute ehitiste

kavandamisel tuleb arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga. Säilitada tuleb ajaloolist maakasutust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Palume arvestada maakonnaplaneeringus toodud tingimustega.

4. Kehtiva Juuru valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.4.8. „Puhke- ja virgestusmaa“ kohaselt käsitletakse puhke- ja virgestusmaana heakorrastatud haljas- ja metsaala koos teenindavate ehitistega (spordi-, puhke-, kogunemisehitised, külaplatsid jne). Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist.

Puhke- ja virgestusmaa alale ei ole üldplaneeringus ette nähtud elamute rajamise võimalust või vastavaid tingimusi. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.4.8 on toodud puhke- ja virgestusmaade kasutamise- ja ehitustingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- Puhke- ja virgestusaladele tagatakse avalik kasutus ja ligipääs.
- Aladele on vajalik rajada avalikud käimlad.
- Alade kasutusele võtmisel on vajalik jäätmekäitluse ja parkimise korraldamine.
- Parkimisalad tuleb lahendada nii, et oleks piiratud mootorsõidukite pääs alade looduslikult väärtuslikele osadele (st. tõketega piiratud selgepiirilised parkimisalad).
- Aladele on lubatud püstitada teenindusega seotud rajatise ja puhkemajanduslikke atraksioone, mille juures on nõutav loodusliku pinnase maksimaalne säilitamine, haljastamine ning vajadusel maastikuhoolitus.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.5. „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“ on toodud, et detailplaneeringu koostamisel peab vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni (st. katastriüksuse esimese sihtotstarve järgi määratud ala krundil peab pindalaliselt moodustama vähemalt 51% üldplaneeringus toodud juhtfunktsioonist). Sel juhul loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga. Antud juhul soovitakse detailplaneeringuga kavandada üldplaneeringu kohasele puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe alale kaks 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistut.

Juhime tähelepanu, et PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 12 lõigete 2 ja 3 kohaselt tuleb asustuse planeerimisel ehitatud keskkonda ja rohealad tasakaalustatult käsitleda, arvestades olemasolevat keskkonda ja asukohast tulenevaid asjaolusid ning eelistada planeerimisel võimaluse korral keskkonnasäästlikke lahendusi.

Rahandusministeerium ei poolda reeglina uue hoonestuse planeerimist selleks üldplaneeringuga mitteettenähtud kohta (eriti rohe- ning puhke- ja virgestusmaa alale) ning üldplaneeringuga kehtestatud maakasutus- ja ehitustingimuste eiramist. Kohalik omavalitsus ei ole antud juhul veenvalt põhjendanud, miks on vajalik üldplaneeringus ettenähtud pereelamute maa alalt väljapoole (sealjuures Keila jõe ehituskeeluvööndisse) uusi elamumaa krunte kavandada, selle asemel, et suunata see üldplaneeringus reserveeritud vastavaks otstarbeks ettenähtud aladele (planeeringuala naabruses). Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on ala määratud valdavas osas avalikuks kasutamiseks, kuhu võib rajada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi. Palume kohalikul omavalitsusel esitada veenvad põhjendused, kuidas

detailplaneeringuga kavandatav vastab Juuru valla üldplaneeringus toodud eesmärkidele ja tingimustele või teha detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas. Kuid juhime tähelepanu, et PlanS § 142 lõikest 1 tulenevalt võib detailplaneeringuga teha ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks üksnes põhjendatud vajaduse korral.

Palume hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Pärnu talitust kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Aire Mürsepp 715 5872

Aire.Mursepp@fin.ee