



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rapla

28. märts 2019 nr 30

Detailplaneeringu algatamine

Rapla vallale laekus 21.02.2019 eraisiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rapla linnas Tallinna mnt 33 maaüksusele (katastritunnus 67001:007:0840). Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maaüksuse jagamine üheks äri- ja üheks üksikelumumaa maaüksuseks ning elumumaa maaüksusele täiendava ehitusõiguse sätestamine.

Taotletavale planeeringualale on Rapla Vallavolikogu 28.08.2014 otsusega nr 31 algatatud detailplaneeringu koostamine sama eesmärgiga. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 4 kohaselt pidanuks enne uue planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule jõudma hiljemalt 01.07.2018. Planeering tähtjaks ei valminud, mistõttu vajalik on uue menetluse algatamine kehtiva planeerimisseaduse alusel.

Planeeringuala kuulub Rapla valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale, Rapla linna keskuse maa-alale ja Rapla linna miljööväärtuslikule alale.

Rapla linna miljööväärtuslikule alale võib uusi hooneid püstitada vaid põhjendatud erandjuhul. Planeeringuga kavandatakse kuni 2 madala abihoone püstitamist üksikelumumaa krundile. Arvestades hoonete tagasihoidlikku ehitusmahtu ning asjaolu, et abihoonete olemasolu on antud piirkonnale omane ei kujuta uushoonestus sobivaid kujundusvõtteid kasutades endast võõrkeha, vaid sulandab lahenduse paremini olemasolevasse miljöösse.

Planeeringuga tehakse üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse juhtotstarbe (ärimaa) muutmissetpanek osaliselt üksikelu maaks. Üldplaneeringu kohaselt peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast. Antud juhul säilib üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarbe orienteeruvalt 40% planeeritavast alast. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt tuleb keskuse maa-ala kujundada polüfunktsionaalseks. Elamufunktsiooni lisamine ärifunktsioonile järgib seda põhimõtet. Arvestades alakasutuses äripindade suurt osakaalu Rapla linnas ja nõudlust elamispindade järele, on üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarbe muutmine õigustatud. Tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, mis tingiks planeeringu käsitlemist üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneering järgib Rapla valla üldplaneeringu põhilahendust. Erandina väikesemahulise uushoonestuse võimaldamine ja üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarbe osaline muutmine teenib üldplaneeringu põhilahenduse elluviimise eesmärki.

Rahandusministeeriumi koostatud juhendi „Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks“ kohaselt tuleb hoolikalt kaaluda seatavate piirangute pikaajalist mõju. Ühe väärtuse säilitamine võib teatud tingimustel kahandada piirkonna elujõulisust tervikuna, seades pikemas perspektiivis ohtu needsamad väärtused, mille kaitsmiseks piirangud on sätestatud. Nimetatud põhimõte toetab üldplaneeringuga võimaldatud erandite tegemist.

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt tuleb tihendada linnade ja teiste suuremate asulate sisestruktuuri ja säilitada nende kompaktsus. Nimetatud põhimõtte toetab algatatava detailplaneeringu eesmärki.

Lähteseisukohti detailplaneeringu koostamiseks ei anta, kuna koostatud on planeeringulahenduse eskiis, millele tuginedes saab planeeringu koostada.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhindangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rapla Vallavalitsus, detailplaneeringust huvitatud isik on eraisik, detailplaneeringu lahendust koostab Mereno Ehitus OÜ. Puudutatud maaomanike ja ametitega on tehtud koostööd varasema detailplaneeringu koostamisel, mistõttu täiendavalt enne algatamist puudutatud isikuid kaasatud ei ole. Huvitatud isik on valmis sõlmima halduslepingu detailplaneeringu koostamiseks planeerimisseaduse § 130 alusel.

Arvestades asjaolu, et planeeringuga kavandatav on suunatud üldplaneeringu põhilahenduse elluviimisele, on üldplaneeringus vaid erandina lubatud tingimuste rakendamine Rapla Vallavolikogu hinnangul põhjendatud ning puudub vajadus planeeringut käsitleda üldplaneeringut muutvana. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Olukorras, kus puudub vajadus planeeringut menetleda üldplaneeringut muutvana, pole kohane kasutada keerulisemat ja aeganõudvamat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlust.

Üldplaneeringut järgiva detailplaneeringu algatamine volikogu otsusega on antud juhul vajalik põhjusel, et detailplaneeringu vastavus üldplaneeringu põhilahendusele eeldab üldplaneeringu põhieesmärkide tundmist ja üldplaneeringus vaid erandina lubatud võimaluste rakendamist. Üldplaneeringu põhilahenduse muudatuse määratlemine on planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt planeeringu koostamise korraldaja hinnata.

Juhindudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 2¹ ning vastavalt taotleja esitatud andmetele, Rapla Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Rapla linnas **Tallinna mnt 33 üldplaneeringut järgiv detailplaneering** eesmärgiga jagada olemasolev ärimaa kinnistu üheks ärimaa ja üheks üksikelamu maa kinnistuks ning sätestada ehitusõigus.

Detailplaneering hõlmab Tallinna mnt 33 maaüksust (katastritunnus 67001:007:0840). Planeeringuala piirneb läänest Tallinna maantee, lõunast Tallinna mnt 35, idast Eha tn 20 ja põhjast Tallinna mnt 31 ning Ao tn 4 maaüksustega.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Rapla valla üldplaneeringust ja planeerimisseadusest. Detailplaneeringu algatamisel ei ole ilmnenud täiendavate uuringute vajadust.

2. Jätta keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna pole alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Lukk
Volikogu aseesimees