



## RAPLA VALLAVOLIKOGU

### O T S U S

Rapla

29. oktoober 2020 nr 44

#### **Detailplaneeringu algatamine**

Rapla Vallavalitsusele laekus 13.01.2020 eraisiku taotlus Rapla linnas Tallinna mnt 42 maaüksusele üksikelamu kavandamiseks. Tallinna mnt 42 (katastritunnus 67001:004:0018) on Rapla linna tiheasustusalale kuuluv 65% elamumaa, 35% ärimaa kinnistu, millel paikneb ehitisregistri andmetel 1928. aastal kasutusele võetud büroo-elamu (ehitisregistri kood 109016126). Varsemalt on hoovi peal asunud ka abihoone (ehitisregistri kood 109016127), mille taastamise lubatavust võib kinnistuomanik eeldada. Arvestades olemasoleva äri- ja elamahoone teenindamise pinnavajadust ei ole kunagise abihoone endises asukohas taastamine siiski otstarbekas, mistõttu maaomanik on teinud ettepaneku moodustada uus krunt ning näha ette hoone püstitamine uuele asukohale.

Tallinna mnt 42 olemasolev hoone ja maaüksusel kunagi paiknenud abihoone piirkond kuuluvad Rapla linna miljööväärtuslikule alale, kus üldplaneeringu kohaselt tuleb kavandatavate uusehituste kujundamisel säilitada väljakujunenud tänavajoon ning hooned kujundada miljöösse sobituvaina. Kavandatava uusehituse piirkond jääb väljapoole miljööväärtuslikku ala, kuid seoses paiknemisega miljööväärtusliku ala piiri vahetus naabruses on kohane miljööga arvestada ning projekteerida piirkonda sobituv hoone unikaalprojekti alusel.

Tallinna mnt 42 maaüksusele täiendava ehitusõiguse andmiseks viidi läbi avatud menetlus. Arvamusi ja ettepanekuid laekus naabritelt ja Rahandusministeeriumilt. Rahandusministeeriumi 09.03.2020 kirjas nr 14-11/1668-1 viidatakse asjaolule, et projekteerimistingimuste andmine Rapla linnas miljööväärtuslikul alal ehitusloakohustuslikule ehitisele ja katastriüksuse jagamine ilma detailplaneeringut koostamata on vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga. Rapla Vallavalitsuse 07.09.2020 korraldusega nr 401 „Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine“ keelduti projekteerimistingimuste andmisest, kuna õiguskantsleri hinnangul on kahe avaliku võimu kandja erineva seaduse tõlgendamise korral olulisem Rahandusministeeriumi seisukoht.

31.08.2020 toimus vallavalitsuse avalik istung menetlusosaliste ärakuulamiseks, millel muu hulgas arutati piirkonna tulevikuväljavaateid ja tõdeti, et linnaehituslikult on tihendamine Rapla keskosas põhjendatud. Huvitatud isikute ringi väljaselgitamiseks saadeti puudutatud kinnistuomanikele 10.09.2020 kirjaga nr 6-5/2998 päring. 24.09.2020 tegi Osaühing ELESTOS detailplaneeringu algatamissettepaneku eesmärgiga kavandada maaüksusele kahe kuni nelja korteriga kortermaja.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt peavad rajatavad korterelamud asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel. Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Üldplaneeringu kohaselt on vajalik tagada vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta. Arvestades korterite mõõdukat suurust ning hoone paiknemist linnakeskuses, kus teenused paiknevad jalgsikäigu kaugusel ning ühistransport on hõlpsasti kättesaadav, pole üldplaneeringuga sätestatud kahe parkimiskoha nõude rakendamine põhjendatud. Parkimiskohtade arvu määramisel

tuleb lähtuda tegelikust parkimiskohtade vajadusest ja linnatänavate standardist EVS 843:2016. Piirkond kuulub üldplaneeringu kohaselt linna keskuse maale, kus esmatähtsad on funktsionaalne tihedus ja ruumi mitmekesine kasutatavus. Oluline on krunti kasutada lisaks autode parkimisele ka muudel otstarvetel, näiteks haljastuse rajamiseks ja puhkealana.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolev maakasutus pere- ja ridaelamumaa. Planeeritavat maakasutust pole määratud. Koostatava üldplaneeringu tööversiooni kohaselt kuulub maaüksus segahoonestusega alale, kus on eelistatud mitmekesine ruumikasutus ning kortermaja püstitamine igati asjakohane.

Rapla Vallavolikogu hinnangul järgitakse korterelamu kavandamisega Tallinna mnt 42 maaüksusele valla üldplaneeringu põhilahendust. Olemasolevast juhtotstarbest erineva maakasutuse määramine ja standardikohase parkimiskohtade arvu rakendamine ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissetepanekut. Detailplaneering algatatakse üldplaneeringu tingimusi järgivana ja on suunatud üldplaneeringu põhilahenduse elluviimisele.

Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on üldplaneeringu muudatuse määratlemine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveebi kohaselt ei tähenda iga kõrvale kaldumine üldplaneeringust üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, vaid see on kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsus, mis peab lähtuma planeeringu terviklahendusest, muudatuse iseloomust, asukoha olulisusest ja muudest asjaoludest.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneering üldjuhul reaalse arendus- ja ehitustegevuse aluseks tiheasustusaladel.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhinnangu 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 Osäühing ELESTOS. Huvitatud isik on valmis sõlmima koostöölepingu detailplaneeringu koostamiseks.

Juhindudes Rapla valla üldplaneeringust, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 1, § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 2<sup>1</sup> ning vastavalt Rapla vallale esitatud detailplaneeringu algatamissetepanekule, Rapla Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Rapla linnas **Tallinna mnt 42 detailplaneering** eesmärgiga sätestada tingimused korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks.

1.1. Planeeringuala hõlmab Tallinna mnt 42 maaüksust (katastritunnus 67001:004:0018) ja osaliselt Tammemäe tänavat (6692065 Tammemäe tänav L1, katastritunnus 66901:001:0214)

Rapla linnas. Planeeringuala piirneb idast Tallinna maantee, lõunast Tammemäe tänava, läänest Tammemäe tn 2 ning põhjast Tallinna mnt 40 maaüksusega. Planeeringuala pindala on ca 0,2 ha.

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Rapla valla üldplaneeringust.

1.3. Koostada ajakohane geodeetiline alusplaan.

2. Jätta keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna kavandatava tegevuse iseloom ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

3. 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 kehtestamata jätmise otsus.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Jaanson  
volikogu esimees