



Kehtna Vallavalitsus
kehtna@kehtna.ee

Teie 26.05.2023 nr 7-6/2023/417-2
Meie 16.06.2023 nr 15-3/3809-2

Pärnu mnt 13 maaüksuse detailplaneering heakskiitmine

Kehtna Vallavalitsus esitas 26.05.2023 nr 7-6/2023/417-2 Rahandusministeeriumile taotluse Lelle alevis Pärnu mnt 13 maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Detailplaneering ja selle menetluse materjalid on leitavad vallavalitsuse veebilehel.

Planeeringuala hõlmas algatamise ajal Aiamaa katastriüksust ning osaliselt Lelle jaama tee katastriüksuseid. Planeeringu koostamise ajal toimus Aiamaa maaüksuse jagamine kaheks, mille tulemusel tekkisid eraldi katastriüksused: Pärnu mnt 13 (29301:001:0588, sihtotstarve üldkasutatav maa, suurus 3537 m²) ja Aiamaa (29301:001:0589, sihtotstarve üldkasutatav maa, suurus 3017 m²). Planeeringulahendus on koostatud Pärnu mnt 13 katastriüksuse ja selle lähiala kohta (planeeringuala suurus on kokku ca 4500 m²), mistõttu muutus võrreldes algatamise otsusega planeeringu nimi. Planeeritav ala asub Lelle aleviku lõunapiiril, riigi tugimaantee nr 15 Tallinn - Rapla - Türi ja kõrvalmaantee nr 20153 Lelle jaama tee (aleviku piires tänav Pärnu maantee) ristmiku kõrval.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga määratakse eraomandis olevale, endisele piirkonna inimeste aiamaale ehitusõigus kuni 2-korruselise 7,5 m kõrguse kaupluse rajamiseks. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m². Juurdepääs kauplusele on ette nähtud Lelle jaama teelt, tagades samas juurdepääsu ka naabermaaüksustele Pärnu mnt 9 ja Aiamaa (selleks on ette nähtud servituudi vajadus). Parkimiskohti on kavandatud 20 auto tarbeks. Haljastuse osakaaluks krundi pinnast on määratud 30%.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Kehtna Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Hendrikson & Ko OÜ planeerija Jaana Veskimeister vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Kehtna Vallavolikogu 03.03.2021 otsusega nr 202. Nimetatud otsusega jättis Kehtna Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse ellu viimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist. Algamisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 12.03.2021, maakonnalehes Raplamaa Sõnumid 17.03.2021. Vallavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest valitsusasutusi (Rahandusministeerium 24.03.2021 kirjaga nr

7-6/2021/531, Transpordiamet 24.03.2021 kirjaga nr 7-6/2021/532), tehnovõrkude omanikke (Kehtna Vesi OÜ 24.03.2023 kiri nr 7-6/2021/538, Elektrilevi OÜ 24.03.2021 kiri nr 7-6/2021/539) ning planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikke (23.03.2021 kirjad nr 7-6/2021/529 ja 7-6/2021/530).

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 14.12.2022-16.01.2023 ning avalik arutelu 18.01.2023. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 15.03.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/1087-4 ja Transpordiamet 07.03.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/3862-2. Oma arvamused on andnud Rahandusministeerium 02.03.2023 kirjaga nr 15-3/1184-2 ja võrguvaldajad (Elektrilevi OÜ 08.02.2023, Kehtna Vesi OÜ 07.03.2023, ELA SA ja AS Connecto Eesti 07.03.2023).

Detailplaneering võeti vastu Kehtna Vallavolikogu 22.03.2023 otsusega nr 83. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 12.04-12.05.2023 ning avalik arutelu 22.05.2023. Teade avaldati maakonnalehes Raplamaa Sõnumid 29.03.2023, Kehtna valla lehes Valla Vaatleja märts 2023 ja vallavalitsuse veebilehel. Kirjad valitsusasutustele ja kaasatud isikutele saadeti 31.03.2023 nr 7-6/2023/735. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paber kandjal vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud arvamusi.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS §-s 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kehtna valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud 2009) kohaselt asub planeeringuala haljasala- ja parkmetsa maal. Detailplaneeringuga kavandatakse maa-ala kasutamise sihtotstarbeks ärimaad, mistõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringulahendus on koostatava üldplaneeringu (vastu võetud Kehtna Vallavolikogu 18.05.2022 otsusega nr 1-2/41) põhilahendust järgiv, planeeringuala juhtotstarve on ärimaa. Rahandusministeeriumi

hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud, need on toodud peatükis 3.1. „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 2 punkti 2 kohaselt tuleb heakskiidu andmise otsustamisel kuulata ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud, ei ole eelnimetatud nõude täitmine asjakohane.

Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annan heakskiidu detailplaneeringule.

PlanS § 142 lõige 8 näeb ette, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Palume kanda muudatus üldplaneeringusse seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Raine Viitas 5885 1458

Raine.Viitas@fin.ee