



Kehtna Vallavalitsus  
kehtna@kehtna.ee

Teie 26.05.2023 nr 7-6/2023/635-2  
Meie 16.06.2023 nr 15-3/3810-2

## **Mäe tn 2 maaüksuse detailplaneering heakskiitmine**

Kehtna Vallavalitsus esitas 26.05.2023 Rahandusministeeriumile taotluse Järvakandi alevis Mäe tn 2 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 hõlmab Mäe tn 2 katastriüksust (29301:001:0093, sihtotstarve sihtotstarbeta maa, suurus 3652 m<sup>2</sup>) ning Mäe tänavat Mäe tn 2 maaüksuse ulatuses ning Tallinna maanteed Mäe tänava ristmiku alal.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kuni 6 m kõrguse ühekorruselise kaasaegse tankla (koos kauplusehoonega) ja sõiduautode selvepesula rajamiseks. Krundile on kavandatud üks põhihoone, milleks on tankla koos varikatusega tankerite kohal ning üks abihoone selvepesula jaoks. Krundi täisehitus on 20% ja maksimaalne ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>. Planeeritud tankimiskohtade arv on sõiduautodele neli kohta ja veoautodele kaks kohta. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Mäe tänavalt.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Kehtna Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Valtu Projekt OÜ vastutav arhitekt Piret Kivi vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

## **Menetluskäik**

Detailplaneering on algatatud Kehtna Vallavolikogu 20.04.2022 otsusega nr 1-2/39. 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. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 22.04.2022 kirjas nr 6-5/22/6009-2. Algamisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 03.05.2022, Kehtna valla ajalehes Valla Vaatleja mai 2022 ning maakonnalehes Raplamaa Sõnumid 04.05.2022. Vallavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest naabreid 13.05.2022 kirjaga nr 7-6/2022/1172, Keskkonnaametit 17.05.2022 kirjaga nr 6-1/2022/793-2 ning Rahandusministeeriumi 17.05.2022 kirjaga nr 6-1/2022/793-3.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 04.01-01.02.2023 ning avalik arutelu 07.02.2023. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 15.03.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/1239-4 ja Transpordiamet 03.03.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/4326-2. Oma arvamused on andnud võrguvaldajad.

Detailplaneering võeti vastu Kehtna Vallavolikogu 22.03.2023 otsusega nr 84. 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 kirjaga nr 7-6/2323/736. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paber kandjal vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud.

### **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. Kehtiv Järvakandi valla üldplaneering (kehtestatud 2009) näeb planeeringualal ette väikeelamumaa juhtotstarbe. Koostatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, sellega tehakse ettepanek kavandada krundi kasutamise sihtotstarbeks ärimaa. Detailplaneering on koostatava Kehtna valla üldplaneeringu (vastu võetud Kehtna Vallavolikogu 18.05.2022 otsusega nr 1-2/41) põhilahendust järgiv, alale on juhtotstarbeks kavandatud ärimaa. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud, need on toodud peatükis 6. „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“.

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 4<sup>1</sup> tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> 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