

5. august 2025

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**ALUSED:**Endise Rapla valla üldplaneering – kehtestatud 1. märtsil 2011Planeerimisseadus (edaspidi PlanS)**DETAILPLANEERINGU NIMETUS:****Viljandi mnt 92a detailplaneering****DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED**

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada Rapla linnas Viljandi mnt 92a maaüksusele üks äripindadega korterelamu koos seda teenindavate rajatistega. Planeeringuala pindala on u 0,4 ha.

Detailplaneeringuga lahendada vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate alade määratlemine.

Planeeringulahendusega on lubatud teha Rapla valla üldplaneeringuga määratud tingimuste muutmissettepanek järgnevas ulatuses:

- planeeritava kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarbe muutmissettepanek korterelamu maaks;

Kavandada vähemalt 2 parkimiskohta korterile, lisaks külaliste ja äripindade teenindamiseks vajalikud parkimiskohad).

Käsitleda maaüksusel oleva XX sajandi arhitektuuri objekti dokumenteerimise tingimusi.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitistele määratavaid tingimusi hoonestusalas ja väljaspool seda.

Läbipääsu või tehnovõrkudega seotud küsimuste lahendamise vajaduse ilmnemisel väljaspool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Rapla Vallavalitsusega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

Näha ette dendroloogiline inventeerimine ja pinnase reostuse kahtluse korral reostusuuring.

Näha ette meetmed ümbritsevatelt aladelt planeeringualale tulenevate häiringute leevendamiseks.

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse praegune maakasutuse juhtotstarve tootmismaa, kuhu on kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarve. Naabruses on nii pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alasid kui ka korterelamu juhtotstarbega alasid ja tootmismaid. Vahetus naabruses paiknevad peaasjalikult elamualad, millel valdavaks elamutüübiks on kortermajad.

Viljandi mnt 90 on kolmekorruseline äri- ja eluhoone, mille esimesel korrusel on peaasjalikult äripinnad ja kõrgematel korrustel korterid. Viljandi mnt 92 on olemasolev kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega teenindushoone, millele on 2024. aastal antud muu lühiajalise majutuse hooneks ümberehitamise ehitusluba. Viljandi mnt 94 on kahekorruseline tootmishoone. Viljandi maanteest põhja poole Haigru ja Savi tänavate vahelisel alal on Haigru ettevõtluspiirkond. Võsa tn 14 on kahekorruseline keldriga kortermaja, Võsa tn 16, 18 ja 20 – kolmekorruselised keldriga kortermajad, Viljandi mnt 77 on nelja maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu. Võsa tn 24 maaüksusel paikneb lasteaed, kaugemale jäävad üksikelamud. Ka Viljandi mnt ääres on üksikuid üksikelamuid.



Maa- ja Ruumiameti kaarditõmmis

Rapla linnas on nõudlus elamispinna järele suurem kui nõudlus äri- või tootmispinna järele, mistõttu korterelamu kavandamine vastab hästi ruumilise arengu tegelikele suundumustele. Äripindadega korterelamu on küll vastuolus üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega, kuid sobitub hästi naabruses olevate funktsioonidega.

Üldplaneeringu kohaselt peavad uued korterelamud asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel. Kuigi suuremad esmatarbekaupade ja toidupoed jäävad planeeringualast u 800 m kaugusele, on teenindusasutusi ja kaubandusettevõtteid ka vahetus naabruses. Lähim bussipeatus ja lasteaed on u 200 m kaugusel, kool u 600 m kaugusel. Seega jääb kavandatav korterelamu olemasolevatest teenustest mõistliku jalgteekonna kaugusele.

Kergliikustee olemasolu piirkonnas soodustab tervislike liikumisviiside kasutamist.

Üldplaneeringu kohaselt on Rapla linnas lubatud sobivas asukohas kuni 5-korruselise korterelamu kavandamine. Neljakorruseline hoone kahe-, kolme-, nelja- ja viiekorruseliste hoonete vahel on piirkonna mahulise lahendusega kokkusobiv ja üldplaneeringu põhimõttega kooskõlas.

Üldplaneeringu kohaselt on soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta kuni 24 ning korterelamu koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) vähemalt 150. 24 korteriga korterelamu kavandamine 3721 m² pindalaga krundile (koormusindeks 155) vastab seega üldplaneeringu tingimustele.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb korterelamu sõidukite parkimine lahendada omal kinnistul, kavandades vähemalt kaks parkimiskohta ühele korterile. Kuigi taotlus sisaldas parkimiskohtade arvu vähendamise ettepanekut, ei ole see Viljandi mnt 92a puhul asjakohane.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHITISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja planeeringust huvitatud isiku ja planeerijaga halduslepingu. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga PlanS § 131 nimetatud tingimustel.

KOOSTÖÖTEGIJAD JA KAASATAVAD:

Koostöötegijad: Kaitseministeerium, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Terviseamet, Transpordiamet

Kaasatavad asutused: Elektrilevi OÜ, aktsiaselts Rapla Vesi, SW ENERGIA OÜ, Telia Eesti AS,

Kaasatavad maaomanikud: Telliskivi tn 2, 4, 6, 8, Viljandi mnt 86, 88, 90, 90a, 92, 92a, 94, Võsa tn 10, 12, 14, 16, 18, 20.

Täiendavalt kaasatakse isikud ja asutused, kes avaldavad soovi olla kaasatud, kelle kaasamise vajadus ilmneb planeeringu koostamise käigus või kelle Maa- ja Ruumiamet määrab koostöötegitjaks või kaasatavaks.

KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise põhimõtetest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

Detailplaneering esitada avaliku väljapaneku jaoks ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada [planeeringute andmekogusse](#) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha [planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll](#).

Palume arvestada asjaoluga, et järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded võivad elu edenedes muutuda. Järgida esitamise ajal kehtivaid nõudeid.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jäetud tinglik minimaalne aeg, mida tuleb vajadusel muuta. Tegelik ajakava sõltub planeeringuga seotud küsimuste laabumisest, koostööst ja kooskõlastustest, istungite tegelikest toimumiskuupäevadest ja muudest asjaoludest. Eeldatakse, et detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
16.07.2025	taotluse esitamine
	detailplaneeringu (dp) algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
11.08.2025	dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil
28.08.2025	dp algatamise üle otsustamine volikogus
03.09.2025	dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“
09.09.2025	dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks
22.09.2025	dp eelnõu vallavalitsuse istungil
24.09.2025	dp eelnõu avalikustamise teate avaldamine „Raplamaa Sõnumites“
10.10.2025 ... 10.11.2025	dp eelnõu avalik väljapanek
12.11.2025 algusega 15.00	dp eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (ruum 320)
	dp põhilahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
22.12.2025	dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)
05.01.2026	dp vastuvõtmise eelnõu valitsuses
21.01.2026	dp vastuvõtmise eelnõu majandus- ja keskkonnakomisjonis
29.01.2026	dp vastuvõtmine volikogus
04.02.2026	teade „Raplamaa Sõnumites“
19.02.2026 ... 22.03.2026	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
aprill...mai 2026	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3)
	(kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
26.05.2026	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud digikaust)
08.06.2026	kehtestamise eelnõu vallavalitsuses
17.06.2026	kehtestamise eelnõu majandus- ja keskkonnakomisjonis
25.06.2026	kehtestamine volikogus
01.07.2026	kehtestamise teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

NB! Istungite toimumis- ja lehenumbrite ilmutumiskuupäevad on oletuslikud.