

18. september 2025

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**ALUSED:**[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**DETAILPLANEERINGU NIMETUS:****Lennukalda ja Suure-Tooma maaüksuste detailplaneering****DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED**

Detailplaneeringu eesmärk on kuni 14 üksikelanust koosneva tervikliku asumi kavandamine Iira külas Lennukalda ja osaliselt Suure-Tooma maaüksusele. Planeeringuala pindala on u 4,5 ha.

Detailplaneeringuga lahendada vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 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 juhtotstarbe muutmissetepanek. Planeeringulahendus koostada põhimõttelises kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga ja arvestada kompaktse hoonestusega elamuala tingimustega.

Olulisemad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- arvestada planeerimisel lennuvälja lähedusega ja lennuvälja põhjustatavate häiringutega – müra, saasteainete levik, visuaalne häiring, trajektoorist kõrvale kalduda võivad lennuvahendid ja langevarjurid, lennuväljal ja mujal piirkonnas toimuvad rahvarohked suure liikluskoormusega üritused jms; arvestada lennuväljal toimuvate tegevuste laienemise võimalusega (kui praegu on kaks mururada, siis pole välistatud, et tulevikus võivad olla asfalteeritud lennurajad ning tihe reaktiivlennukiliiklus);
- rakendada ehituslikke meetmeid lennuvälja lähedusest tingitud häiringu leevendamiseks ja arvestada asjaoluga, et elamualale sobivaid müra ja saasteainete leviku piirnorme ei ole piirkonnas võimalik tagada;
- kavandada leevendavad meetmed lähtudes KSH eelhinnangust;
- reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad;
- kavandada planeeringuala perimeetris kaitsehaljastus riigimaanteelt ja lennuväljalt lähtuva visuaalse häiringu leevendamiseks;
- krundi täisehituse protsent võib üldjuhul olla kuni 20%;
- parkimisvajadused lahendada planeeringuala kinnistutel, nähes ette vähemalt 3 parkimiskohta korteri kohta;

- elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust ega parkimisvajadust;
- kavandada koostöös Transpordiametiga riigimaanteelt mahasõit või võimalusel mahasõidud;
- kavandada kergliiklustee planeeringualalt kuni Rapla-Märjamaa tee ääres oleva kergliiklusteeni (u 500 m);
- kergliiklustee äärde kavandada tänavavalgustus;
- kaaluda planeeringu koostamisel Hageri-Kodila-Kuusiku tee äärde bussipeatuse kavandamise otstarbekust ja võimalusel arvestada bussipeatuse ruumivajadusega lahenduse koostamisel;
- reserveerida maa perspektiivse kergliiklustee rajamiseks 20101 Hageri-Kodila-Kuusiku tee äärde kogu planeeringuala ulatuses;
- näha ette tingimused arheoloogiliste uuringute läbiviimiseks ja põhimõtted leidudega ümberkäimiseks;
- näha ette planeeringuga kavandatu elluviimine arendaja vahenditega.

Detailplaneeringuga määratleda hoonetele arhitektuurinõuded, mis looksid eelduse tervikliku väljanägemisega piirkonna tekkeks. Sätestada piirdeaedade rajamistingimused ja näha ette ühtne piirdeaia lahendus.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitisi 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.

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve piirkonnas kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Kuivõrd multifunktsionaalne asustus on üldplaneeringu kohaselt ökonoomsem ja turvalisem, on juhtotstarbe muutmine põhjendatud mitmekesisema maakasutuse moodustumisega. Elamualana kasutuselevõtu poolt räägib ka hõlbus ligipääs ning elamuala teenindava taristu väljaehitamise väljavaated. Valla plaanides on suurendada lennuvälja kasutust tulevikus, mis pikemas vaates võib elamuala teatud sihtrühma jaoks atraktiivseks teha.

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: Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Transpordiamet

Kaasatavad maaomanikud: Aerodroomi, Hindreku, Kuusiku lennuväli, Lennukalda, Minika, Otsa, Rätsepa, Suure-Tooma, Vahtra, Väike-Tooma

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

Palun 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 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
28.04.2025	täiendatud taotluse esitamine
	detailplaneeringu (dp) algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
08.09.2025	dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil
25.09.2025	dp algatamise üle otsustamine volikogus
01.10.2025	dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“
14.10.2025	dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks
20.10.2025	dp eelnõu (eskiis) vallavalitsuse istungil
22.10.2025	dp eelnõu (eskiisi) avalikustamise teade „Raplamaa Sõnumites“
06.11.2025 ... 07.12.2025	dp eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek
09.12.2025 algusega 14.00	dp eelnõu (eskiisi) avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu
	dp põhilahenduse koostamine ja kooskõlastamine
	(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
29.12.2025	dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)
12.01.2026	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 2026	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3)
	(kui heakskiit lackub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
aprill 2026	elluviimise halduslepingu sõlmimine
26.05.2026	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjalid)
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.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360