

26. märts 2026

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**ALUSED:**[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**DETAILPLANEERINGU NIMETUS:****Uuekalda maaüksuse detailplaneering****DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED**

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada terviklik üksikelamuala ja seda teenindav taristu Kalevi külas Uuekalda maaüksusele. Planeeringuala pindala on u 3,4 ha. Taotlus on esitatud kuni 11 üksikelamust koosneva asumi kavandamiseks, kuid detailplaneeringu algatamisel elamuasemete sihtväärtust ei seata. Arvestades planeeringuala paiknemist ohtliku ettevõtte ohualas ja kiirraudtee vahetus naabruses tuleb planeeringulahenduse koostamisel eelkõige püüda kavandada elamisväärseid keskkonna- ja ohutustingimusi pakkuv elukeskkond, sh ette näha müratõke, kaitsehaljastus, päästetehnika ümberpööratav koht, tuletõrje veevarustus jpm.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspehõhimõtete 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 muutmistepanek. Planeeringulahendus koostada põhimõttelises kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga ja arvestada kompaktse hoonestusega elamuala tingimustega.

Olulisemad planeerimispehõhimõtted on järgmised:

- arvestada planeerimisel tootmisalade ja Rail Baltica kiirraudteetrassi lähedusega ja nende põhjustatavate häiringutega – müra, saasteainete levik, visuaalne häiring, plahvatusoht;
- rakendada ehituslikke meetmeid tootmisalade ja Rail Baltica kiirraudteetrassi lähedusest tingitud häiringu leevendamiseks ja arvestada asjaoluga, et elamualale sobivaid müra ja saasteainete leviku piirnorme ei ole piirkonnas võimalik tagada;
- kavandada riskihindamise tulemustele tuginevad meetmed ohutuse tagamiseks suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualal;
- kavandada leevendavad meetmed lähtudes KSH eelhinnangust;
- reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad;
- kavandada planeeringuala perimeetris kaitsehaljastus;
- arvestada Rebastemäe tee kavandamisel Lõuna ja Uuevälja kinnistuid teenindava transpordi

ümberpööramisvajadusega planeeringualal või kavandada ümberpööramisvõimalused koostöös Lõuna ja Uuevälja kinnistute omanikega;

- 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;
- selgitada välja, milline hulk üksikelamuid on planeeringualale kohalduvate mõjude ja tingimuste põhjal mõistlikult võimalik ning otstarbekas kavandada.

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

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitisi hoonestusallas 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 põllumajandusmaa. Kuivõrd piirkonda on varem koostatud detailplaneeringutega kavandatud nii tootmisalad kui ka elamualad, võimaldab multifunktsionaalse asustuse laiendamine jätkata juba kujunema hakanud asustumustrit. Multifunktsionaalne asustus on üldplaneeringu kohaselt ökonoomsem ja turvalisem kui monofunktsionaalne. Seega on juhtotstarbe muutmine põhjendatud mitmekesisema maakasutuse moodustamise eesmärgiga. Elamualana kasutuselevõtu poolt räägib ka hõlbus ligipääs ning elamuala teenindava taristu väljaehitamise väljavaated.

VARASEMAD DETAILPLANEERINGUD

Rapla Vallavolikogu 28. veebruari 2008 otsusega nr 10 kehtestati Kalevi külas asuvate Lõuna kinnistu (katastritunnus 66904:001:1082) ja Uuevälja kinnistu (katastritunnus 66904:001:0842) detailplaneering. Detailplaneeringu materjal on [planeeringute andmekogus](#).

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~~ (väljaarvamistaotlus 9. juuni 2025), Päästeamet, Terviseamet, Transpordiamet

Kaasatavad maaomanikud ja asutused: Kalda, Kasemetsa, Kivimäe, Krossi, Rebastemäe tee, Rebastemäe tee 8, 9, 10, 12, Suuresoone, Vidreku OÜ Rail Baltic Estonia, Saarioinen Eesti OÜ, Elektrilevi OÜ, aktsiaselts Rapla Vesi

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](#).

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 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 ja KSH eelhinnangu esitamine
	detailplaneeringu (dp) algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
11.05.2026	dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil
28.05.2026	dp algatamise üle otsustamine volikogus
03.06.2026	dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“
	dp eelnõu (eskiisi) koostamine KSH eelhinnangu järelduste, algatamise ettevalmistamisel kogutud teabe ja lähteseisukohtade alusel
28.07.2026	dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks
03.08.2026	dp eelnõu vallavalitsuse istungil
12.08.2026	dp eelnõu avalikustamise teate avaldamine „Raplamaa Sõnumites“
27.08.2026 ... 27.09.2026	dp eelnõu avalik väljapanek
29.09.2026 algusega 16.00	dp eelnõu 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)
06.10.2026	dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)
12.10.2026	dp vastuvõtmise eelnõu valitsuses
29.10.2026	dp vastuvõtmine volikogus
04.11.2026	teade „Raplamaa Sõnumites“
19.11.2026 ... 20.12.2026	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
jaanuar 2027	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3) (järgnevad sammud sõltuvad ameti heakskiidu laekumisest)
02.03.2027	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjalid)
08.03.2027	kehtestamise eelnõu vallavalitsuses
25.03.2027	kehtestamine volikogus
31.03.2027	kehtestamise teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

NB! Istungite toimumis- ja lehenumbrite ilmumiskuupäevad on oletuslikud.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360