

19. juuni 2026

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD

### ALUSED:

[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011

[Keskkonnamõju strateegilise hindamise \(KSH\) eelhinnang](#)

[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)

### DETAILPLANEERINGU NIMETUS:

**Kasevälja, Liivaaugu ja Künka maaüksuste detailplaneering**

## DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on kuni 15 üksikelamust koosneva tervikliku asumi kavandamine Seli külas korrastatava kruusakarjääri alale u 29 ha pindalaga planeeringualal.

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 muutmissetpanek. Planeeringulahendus koostada põhimõttelises kooskõlas Rapla valla üldplaneeringuga ja arvestada kompaktse hoonestusega elamuala tingimustega.

Olulisemad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- arvestada planeerimisel endise karjääri taastamiskavaga;
- kavandada leevendavad meetmed lähtudes KSH eelhinnangust;
- reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad;
- kavandada planeeringuala perimeetris kaitsehaljastust riigimaanteelt lähtuda võiva häiringu leevendamiseks ja planeeringualalt lähtuda võiva visuaalse häiringu leevendamiseks;
- parkimisvajadused lahendada planeeringuala kinnistutel, nähes ette vähemalt 3 parkimiskohta üksikelamu kohta;
- elamualal võib kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarbe, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust ega parkimisvajadust;
- kavandada koostöös Transpordiametiga riigimaanteelt mahasõidud;
- näha ette planeeringuga kavandatu elluviimine huvitatud isiku vahenditega.

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

piirdeaja lahendus.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitisi hoonestusala 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 lepatakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

## **VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED**

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud mäetööstusmaa korrastamine, rekultiveerimine ja lisaväärtuse loomine maavaru lõppemisel. Lisaväärtuse loomise näitena on üldplaneeringus nimetatud puhkeala loomist, kuid elamuala moodustamist üldplaneeringuga otseselt kavandatud ei ole. Seeläbi sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmissetpaneku.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt on ammendatud mäetööstusmaa loetud funktsioonimuutusega alaks, kuhu on üldplaneeringuga ette nähtud täiendavate funktsioonide planeerimine.

Endise karjääri alale muu kasutuse leidmine on kooskõlas kestliku ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega, kuna uut looduslikku maad ei võeta kasutusse ning tootmisest häiritud maale leitakse mõistlik rakendus. Pirgu suvilapiirkond ja teised piirkonnas arendatud hoonestusalad koos kavandatava detailplaneeringualaga moodustavad hõlpsasti ligipääsetava väikeelamupiirkonna, kus on head rekreatsioonivõimalused ja seeläbi hea elukeskkond. Elamuala kavandamine endise karjääri alale on seega suunatud üldplaneeringuga sätestatud tähtsamate ruumilise arengu põhimõtete elluviimisele.

## **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHTISTE 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: Eesti Geoloogiateenistus, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet, Terviseamet

Kaasatavad võrguettevõtted: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS

Kaasatavad maaomanikud: Ahvena, Ergi, Haavasalu, Harlise, Jõesaare, Kallaku, Kase, Kasevälja (66801:001:0245), Kasevälja (66903:002:0901), Künka, Liivaaugu, Möldri, Mäemöldri, Ojaveere, Põlluaugu, Sillaotsa, Silveri, Soonepere, Tammemöldri, Tarmo, Veskitammi, Veskisauna, Vahastu metskond 81

**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 paber kandjal 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 esitamise nõuded 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 (dp) menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
11.11.2024	taotluse esitamine
	taotluse täiendamine, algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
06.04.2026	dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil
30.04.2026	dp algatamise üle otsustamine volikogus
06.05.2026	dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“
26.05.2026	dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks
01.06.2026	dp eelnõu (eskiisi) vallavalitsuse istungil
03.06.2026	dp eelnõu (eskiisi) avalikustamise teade „Raplamaa Sõnumites“
18.06.2026 ... 19.07.2026	dp eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek
21.07.2026 algusega 16.00	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)
01.09.2026	dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)
07.09.2026	dp vastuvõtmise eelnõu valitsuses
24.09.2026	dp vastuvõtmine volikogus
30.09.2026	teade „Raplamaa Sõnumites“
16.10.2026 ... 15.11.2026	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
detsember 2026	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3)
	(kui heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
veebruar 2027	elluviimise halduslepingu sõlmimine
06.04.2027	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjalid)
12.04.2027	kehtestamise eelnõu vallavalitsuses
29.04.2027	kehtestamine volikogus
05.04.2027	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