

RAPLA LINN, TALLINNA MNT 41 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. **DP-03-25**
STAADIUM: **ESKIIS**

HUVITATUD ISIK: Raptal Arendus OÜ
Kontaktisik: Heigo Erm



ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

Arhitektuuribüroo RAF OÜ
Pärnu mnt 131B-12, 11314, Tallinn
MTR: EEP000784

Arhitektid:
Peeter Liivandi
Volitatud arhitekt tase 7
Villu Scheler
Volitatud arhitekt tase 7

Tallinn, juuli 2025

SISUKORD

| | |
|-------------------------|----------|
| SELETUSKIRI..... | 3 |
|-------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------------|----------|
| PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID..... | 3 |
|--------------------------------------|----------|

| | |
|---|----------|
| ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD..... | 4 |
|---|----------|

| | |
|-------------------------|---|
| KEHTIV DETAILPLANEERING | 4 |
|-------------------------|---|

| | |
|---|---|
| ÜLDPLANEERINGU NÕUDED KORTERELAMUMAALE (EK) | 4 |
|---|---|

| | |
|----------------------------------|---|
| MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID | 5 |
|----------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS | 5 |
|--|---|

| | |
|--|---|
| NAABERKINNISTUTE KORTERELAMUTE KOORMUSINDEKSID | 5 |
|--|---|

| | |
|---------------------------------|----------|
| PLANEERIMISLAHENDUS..... | 5 |
|---------------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|---|
| PLANEERINGU ETTEPANEK | 5 |
|-----------------------|---|

| | |
|--|---|
| KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE | 5 |
|--|---|

| | |
|---|---|
| PARKIMISE, AVALIKU RUUMI JA HALJASTUSE PÕHIMÕTTED | 6 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED | 6 |
|---|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS | 6 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|----------------------|----------|
| JOONISED..... | 7 |
|----------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|----------|
| JOONISTE SISUKORD..... | 7 |
|-------------------------------|----------|

| | |
|---------------|---|
| ASUKOHA SKEEM | 7 |
|---------------|---|

| | |
|-----------|---|
| TUGIPLAAN | 7 |
|-----------|---|

| | |
|--------------------|---|
| PÕHIJOONISE ESKIIS | 7 |
|--------------------|---|

| | |
|------------------|---|
| ILLUSTRATSIOONID | 7 |
|------------------|---|

SELETUSKIRI

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kinnistul aadressiga Tallinna mnt 41, Rapla linn, Rapla vald on:

- kinnistule ehitusõiguse määramine (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kinnistu hoonestusala määratlemine (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid);
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

HUVITATUD ISIK:

Raptal Arendus OÜ
Kontaktisik: Heigo Erm

PLANEERINGU KOOSTAJA:

Arhitektuurbüroo RAF OÜ
Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn
MTR: EEP000784
REG. NR. 11258187
tel: 55989203

Arhitektid:

Peeter Liivandi- Volitatud arhitekt tase 7
Villu Scheler- Volitatud arhitekt tase 7

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud ala kohta puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringu alast läänesuunas, teisele poole Tallinna maanteed jääb kehtiv Tallinna mnt 42 detailplaneering.

ÜLDPLANEERINGU NÕUDED

Tallinna mnt 41 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud pere- ja ridaelamu maa-ala, lisaks on Üldplaneeringu kohaselt tegemist miljööväärtusliku hoonestusalaga.

Vastavalt kuni 2025 kehtivale üldplaneeringule tuleb korterelamumaa arendamisel jälgida uute hoonete puhul järgmiseid nõudeid:

- Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3. Rapla linnas kaalutletud ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5. Kõrgus määratakse detailplaneeringuga
- Uute korterelamute puhul peab krundi koormusindeks olema soovitavalt vähemalt 150.
- Soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24.
- Korteralamumaa haljasalapinnast peab vähemalt 1/4 moodustama kõrghaljastus ja vähemalt 1/4 põõsastikud.
- Tagada sõidukite parkimine oma kinnistul – vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.

Rapla vallas on koostamisel uus Rapla valla üldplaneering. Vastavalt koostatavale üldplaneeringule tuleb korterelamumaa arendamisel jälgida uute hoonete puhul järgmiseid nõudeid:

- Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada kvaliteetne avalik ruum (haljasalad, puhkealad, mänguväljakud)
- Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust ja rajades väikevorme. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
- Korteralamute esimesi korruseid on lubatud kasutusele võtta ärilistel või ühiskondlikel funktsioonidel.
- Maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (nt prügimajad, jalgrattaparklad, vajalikud tehnorajatised vms) rajamine.
- Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada korterelamud kergliiklusvõrgustikuga.
- Korteralamu seintele ja katustele on lubatud paigutada päikesepaneele
- Koormusindeks üldjuhul vähemalt 100.
- Krundi haljastuse osa minimaalselt 20% millest pool kõrghaljastusega.
- Parkimine lahendada oma krundil. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või hoovis. Suuremad parklad liigendada haljastusega, eelistatult 4-5 tasku kaupa.
- Naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.
- Üldjuhul tarastamist vältida. Lubatud on haljaspiirded.
- Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
- Juurdepääs kinnistule tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

Kinnistu maakasutust kitsendavad:

- olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- hoonete tuleohutusnõuded

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linna läbiva peatänavaa ääres, Tallinna mnt ja Välja tänavaristmikul. Antud piirkonnas on valdavalt korterelamud, ärihooned ja kinnistust ida pool ka eramud. Piirkonna korterelamud on 2-kuni 4-korruselised. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tegemist miljööväärtsliku hoonestusalaga.

Kinnistul hetkel hooned puuduvad. Eelnevalt on lammutatud amortiseerunud üksiklamuabihoonetega.

Piirkond on hea ligipääsetavusega ning läheduses asuvad kõik eluks vajalikud funktsioonidkoolid, lasteaiad, kaubandus. Kaugus Rapla linnakeskusest on ca 500 m.

NAABERKINNISTUTE KORTERELAMUTE KOORMUSINDEKSID

Kinnistu vahetus naabruses paiknevate korterelamute koormusindeksid on järgmised:

- Tallinna mnt 43 – koormusindeks 50
- Välja tn 4 – koormusindeks 55

PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERINGU ETTEPANEK

Arvestades väljakujunenud olukorda ja seda, et kinnistu vahetus ümbruses paiknevad korterelamud, soovitakse detailplaneeringuga anda Tallinna mnt 41 kinnistule ehitusõigus 3-korruselise korterelamu ehitamiseks.

KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

- Käesoleva detailplaneeringuga nähakse kinnistule ette uue kolmekordse maapealsete korrustega korterelamu ehitusõigus.
- Hoonesse on kavandatud kuni 15 korterit.
- Ehitusõigus ning arhitektuurinõuded täpsustatakse järgmistes planeeringu staadiumites.
- Planeeritava kinnistu koormusindeks oleks 147
- Detailplaneeringu alale on uuele korterelamule koostanud arhitektuurse eskiisprojekti Arhitektuuribüroo Korrus OÜ, arhitekt Aigar Roht.

PARKIMISE, AVALIKU RUUMI JA HALJASTUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistute parkimiskohtade arvestuses võiks lähtuda kehtiva üldplaneeringu järgse 2 parkimiskohta korteri kohta asemel EVS 843:2016 Linnatänavad soovituslikust parkimiskohtade arvestusest, mis võtab arvesse planeeritavasse hoonesse kavandatud korterite toalisust. Seeläbi väheneks kinnistutel parkimiskohtade alla jääv ala ja saaks rohkem kasutada haljastust. Korruselamute alal uues korterelamus tuleks arvestada 1-2

toalistele korteritele vähemalt 1,3 parkimiskohta korteri kohta (10,4) ja üle 3 toalistel korteritel vähemalt 1,5 parkimiskohta korterile (10,5 kohta).

Planeeritava korterelamuga kinnistule on ette nähtud 15 korteri kohta 23 parkimiskohta. Seega on soovituslik arvestus tagatud.

Kinnistule ei ole ette nähtud piirdeaedu. Kinnistu keskele korterelamu esisele alale on planeeritud mänguväljakute alad.

Kinnistutele on ette nähtud üldplaneeringu nõuetele vastavad haljasalad. Täpsem haljastuse ettepanek antakse planeeringu käigus.

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistule on olemasolev sõidukite juurdepääs Välja tänava kaudu. Olemasolev juurepääsu asukoht säilib ning see ehitatakse ümber vastavalt planeeritava korterelamu vajdustele. Lisaks on ette nähtud jalakäijatele kergliiklustee ühendus hoone peasissepääsu ette nii Välja tänavalt kui ka Tallinna maanteelt.

TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS

Kinnistul on olemas liitumise võimalused kõikide vajalike tehnovõrkudega. Täpsem tehnovõrkude planeeringuline lahendus esitatakse järgmises staadiumis.

JOONISED


JOONISTE SISUKORD

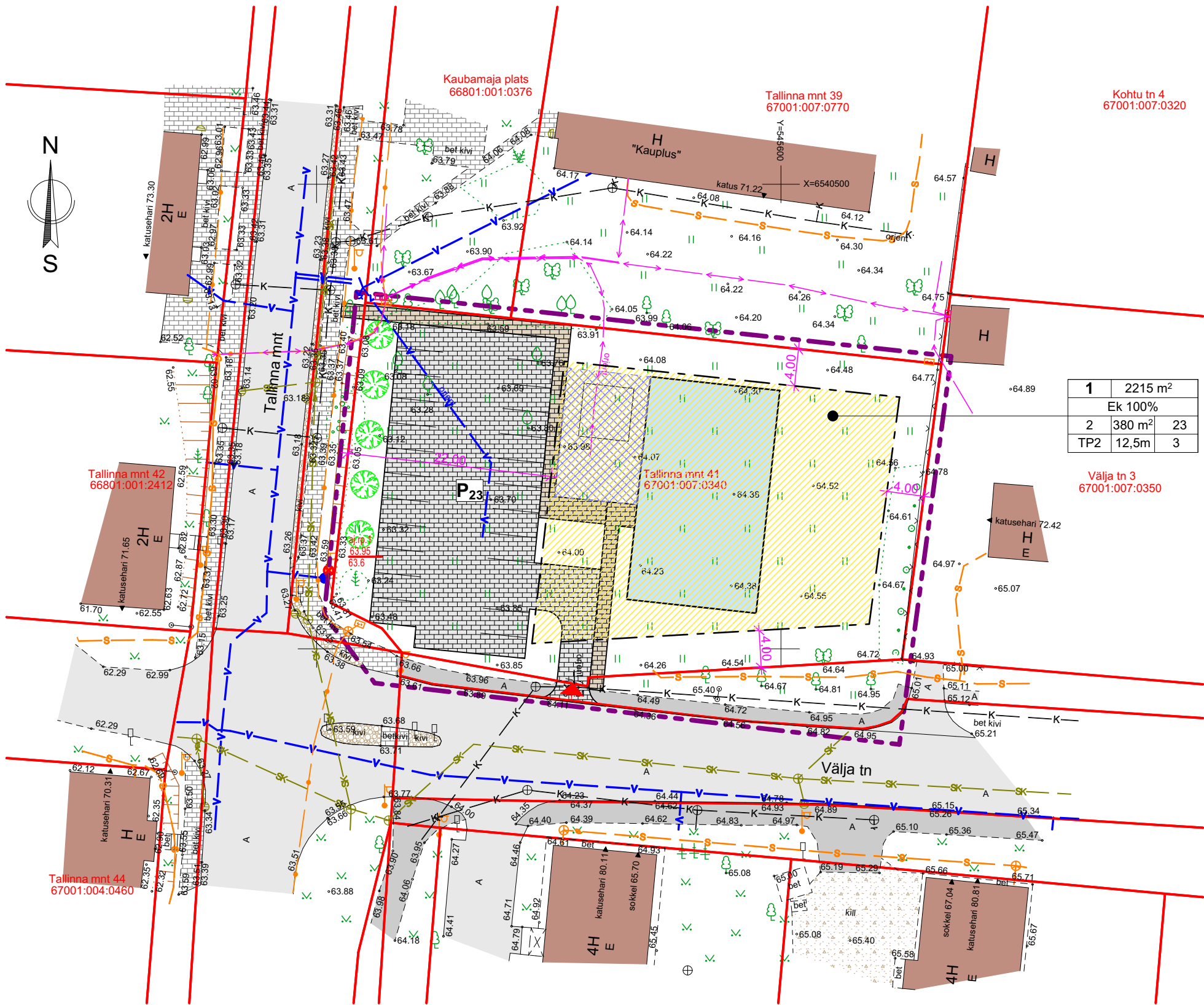
| | Joonise nr |
|--------------------|------------|
| ASUKOHA SKEEM | DP-01 |
| TUGIPLAAN | DP-02 |
| PÕHIJOONISE ESKIIS | DP-03 |
| ILLUSTRATSIOONID | DP-04 |



TALLINNA MNT 41 DETAILPLANEERINGU ALA



| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---------------------------------|------------|------------|----------|----------|
| <div></div> <div>Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784</div> | Objekt | DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN, | | Staatus | ESKIIS | Prj. nr. | DP-03-25 |
| | Joonis | ASUKOHA SKEEM | | Mõõtkava | | | |
| Huvitatud isik Raptal Arendus OÜ | Arhitektid Peeter Liivandi | Osa | dp | Joonise nr | DP-01 | | |
| | | Kuupäev | | | 01.08.2025 | | |
| | | Cad | Tallinna mnt 41 DP_eskiis_1.pln | | | | |



TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- OLEMASOLEV ASFALKATE- SÕIDUTEE
- OLEMASOLEV ASFALKATE- KÖNNITEE
- OLEMASOLEV MAAKIVIKATE
- OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE
- OLEMASOLEV KILLUSTIKKATE
- PLANEERITAV BETOONKIVIKATE- SÕIDUTEE
- PLANEERITAV BETOONKIVIKATE- KÖNNITEE
- PLANEERITAV EHITUSALA
- PLANEERITAVA HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITAVA HALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
- PIIRANGUALA PIIR
- OLEMASOLEV HEKK
- OLEMASOLEVAD PUUD
- OLEMASOLEV PIIRDEAED- VÕRK
- OLEMASOLEV PIIRDEAED- PUITLIPP
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV VEETRASS
- OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV SIDETRASS
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON
- OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL

Märkused: Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 (Amsterdami null) süsteemis
Katastriüksuste piirid on joonisele kantud Maa-ja Ruumiameti seisuga 10.06.2025
Kihil "PIIR" esitatud piirandmete asukohad on informatiivsed
Ajutine reeper AJ RP1 H=63.95 - elektriposti serval (vt. plaani)

| | | | |
|--|--|--------------|--------------------------|
| Tellija:HeiGo E OÜ Vesivärava tn 36-25 Keslinna linnaosa 10152 Tallinn, Harju maakond e-mail: heigoerm@gmail.com | Jooniste arv 1 | | Joonise nr 1 |
| | Joonise sisu | | Mõetkava 1:500 |
| OÜ Kupits Registrikood: 16525868 Geodeet, tase 5 (Kutsetunnistus 202810) Majandustegevuste number: EEO000556 e-mail: info@raplakupits.ee | RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN TALLINNA MNT 41 KINNISTU MAA-ALA PLAAN | | |
| | Mõõtis | Lily Asumets | Kuupäev 20.06.2025.a. |
| | Joonestas | Lily Asumets | Töö nr 016-2025 |

| | | |
|---------|---------|---|
| 1 | 2567 m² | kinnistu positsiooni nr /// kinnistu pindala sihtotstarve det. plan. liikide järgi hoonete arv /// hoonete alune pind /// parkimiskohtde arv tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus |
| Ek 100% | | |
| 1 | 500 m² | |
| TP3 | 12m | |

| | | | | | | |
|---|------------|--|----------|---------------------------------|------------|----------|
| Pämu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784 Huvitatud isik Raptal Arendus OÜ | Objekt | DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN, | Staatus | ESKIIS | Prj. nr. | DP-03-25 |
| | Joonis | PÕHIJOONISE ESKIIS | Mõõtkava | 1:500 | | |
| | Arhitektid | Peeter Liivandi | Osa | dp | Joonise nr | DP-03 |
| | | | Kuupäev | 01.08.2025 | | |
| | | | Cad | Tallinna mnt 41 DP_eskiis_1.pln | | |




VAADE PLANEERINGU ALALE KAGUST



VAADE PLANEERINGU ALALE LOODEST

PLANEERITAVAHOONE ARHITEKTUURSE ESKIISI KOOSTAJA- ARHITEKTUURIBÜROO KORRUS OÜ, ARHITEKT AIGAR ROHT

| | | | | | | | |
|--|------------|---|--|----------|---------------------------------|------------|----------|
|  Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784 | Objekt | DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN, | | Staatus | ESKIIS | Prj. nr. | DP-03-25 |
| | Joonis | ILLUSTRATSIOONID | | Mõõtkava | | | |
| Huvitatud isik Raptal Arendus OÜ | Arhitektid | Peeter Liivandi | | Osa | dp | Joonise nr | DP-04 |
| | | | | Kuupäev | 01.08.2025 | | |
| | | | | Cad | Tallinna mnt 41 DP_eskiis_1.pln | | |