

**RAPLA LINN, TALLINNA MNT 41 KINNISTU  
DETAILPLANEERING****TÖÖ NR. DP-03-25  
STAADIUM: DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: RAPLA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK: Raptal Arendus OÜ  
Heigo Erm

PLANEERINGU KOOSTAJA:

ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ  
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN  
MTR: EEP000784ARHITEKTID:  
PEETER LIIVANDI  
Volitatud arhitekt tase 7  
VILLU SCHELER  
Volitatud arhitekt tase 7**TALLINN  
01.2026**

# KAUSTA SISU

<b>1</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID</b>
<b>2</b>	<b>SELETUSKIRI</b>
<b>3</b>	<b>LISAD</b>
<b>4</b>	<b>KOOSKÕLASTUSED</b>
<b>5</b>	<b>JOONISED</b>

# SISUKORD

<b>1. MENETLUSDOKUMENDID.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD.....</b>	<b>5</b>
RAPLA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 47, DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE.....	5
<b>2. SELETUSKIRI.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED.....</b>	<b>6</b>
2.1.1. LÄHTEANDMED.....	6
2.1.2. SEADUSED JA STANDARDID.....	6
<b>2.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>8</b>
2.3.1. ASUKOHT.....	8
2.3.2. OLEMASOLEVA KINNISTU ÜLDANDMED.....	8
2.3.3. ÜLDPLANEERING.....	8
2.3.4. OLEMASOLEVAD KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD.....	10
2.3.5. PLANEERITAVA ALA PIIRID.....	10
2.3.6. GEODEESIA.....	10
2.3.7. OLEMASOLEV HOONESTUS.....	10
2.3.8. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD.....	10
2.3.9. MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID.....	10
2.3.10. JUURDEPÄÄSUD PLANEERINGU ALALE.....	11
2.3.11. SITUATSIOONISKEEM.....	11
<b>2.4. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>12</b>
2.4.1. VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE.....	12
2.4.2. KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	12
2.4.3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	12
2.4.4. INSOLATSIOON.....	13
<b>2.5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID.....</b>	<b>13</b>
2.5.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	13
2.5.2. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	14
<b>2.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>14</b>
2.6.1. HALJASTUS.....	14
2.6.2. MÄNGUVÄLJAK.....	15
2.6.3. JÄÄTMEKÄITLUS.....	15
<b>2.7. JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE.....</b>	<b>15</b>
2.7.1. OLEMASOLEVAD JUURDEPÄÄSUD.....	15
2.7.2. PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS.....	15
2.7.3. PARKIMINE.....	16
<b>2.8. TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID.....</b>	<b>17</b>
2.8.1. ÜLDIST.....	17
2.8.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	17
2.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	18
2.8.4. ELEKTRIVARUSTUS.....	18
2.8.5. TÄNAVAVALGUSTUS.....	18
2.8.6. SIDEVARUSTUS.....	19
2.8.7. SOOJUSVARUSTUS.....	19
<b>2.9. ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED.....</b>	<b>20</b>
<b>2.10. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>20</b>

<b>2.11. KESKKONNATINGIMUSED.....</b>	<b>20</b>
<b>2.12. KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED.....</b>	<b>21</b>
<b>2.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....</b>	<b>22</b>
 <b>3. LISAD.....</b>	 <b>23</b>
 <b>3.1. LISADE SISUKORD.....</b>	 <b>23</b>
3.1.1. VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST.....	23
3.1.2. ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 503630.....	23
3.1.3. TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 39885223.....	23
3.1.4. AS UTILITAS EESTI TEHNILISED TINGIMUSED 25TT-12475.....	23
3.1.5. TRANSPORDIAMETI SEISUKOHT NR 7.2-2/25/14818-2.....	23
 <b>4. KOOSKÕLASTUSED.....</b>	 <b>24</b>
 <b>4.1. KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD.....</b>	 <b>24</b>
XXX OÜ KOOSKÕLASTUS NR XXX.....	24
 <b>5. JOONISED.....</b>	 <b>25</b>
 <b>5.1. JOONISTE SISUKORD.....</b>	 <b>25</b>
ASUKOHA SKEEM.....	25
TUGIPLAAN.....	25
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS.....	25
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN.....	25
ILLUSTRATSIOONID.....	25

# 1. MENETLUSDOKUMENDID

## 1.1. MENETLUSDOKUMENTIDE SISUKORD

DOKUMENDI NIMETUS	Kuupäev	Järjek. nr
Rapla Vallavolikogu otsus nr 47, Detailplaneeringu algatamine	25.09.2025	1

## 2. SELETUSKIRI

### 2.1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

#### 2.1.1. LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate lähteandmetega:

- Rapla Vallavolikogu otsus nr47, 25. september 2025 detailplaneeringu algatamiseks
- Rapla valla üldplaneering
- Raplamaa, Rapla vald, Rapla linn, Tallinna mnt 41 kinnistu maa-ala plaan. OÜ Kupits (töö nr 016/2025, 20.06.2025)
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 503630
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39885223
- Transpordiameti seisukoht nr 7.2-2/25/14818-2
- Rapla Vesi AS tehnilised tingimused 1-8/138
- AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused 25TT-12475

#### 2.1.2. SEADUSED JA STANDARDID

Planeeringu koostamisel lähtutakse järgmistest seadustest ja standarditest:

- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus,
- Veeseadus,
- Looduskaitseadus,
- Ehitusseadustik
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad.

### 2.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Määrata 100% elumumaa kinnistu ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- Määrata kinnistul hoonestusalad (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid);
- Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

Planeeringuala pindala on ca 2215m<sup>2</sup>.

**PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA**

Rapla Vallavalitsus

Kontaktisik: Cerly-Marko Järvela

**TELLIJA, HUVITATUD ISIK**

Kontaktisik: Rapla Arendus OÜ

Heigo Erm

tel: 5055806

**PLANEERINGU KOOSTAJA:**

Arhitektuuribüroo 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

## 2.3. ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

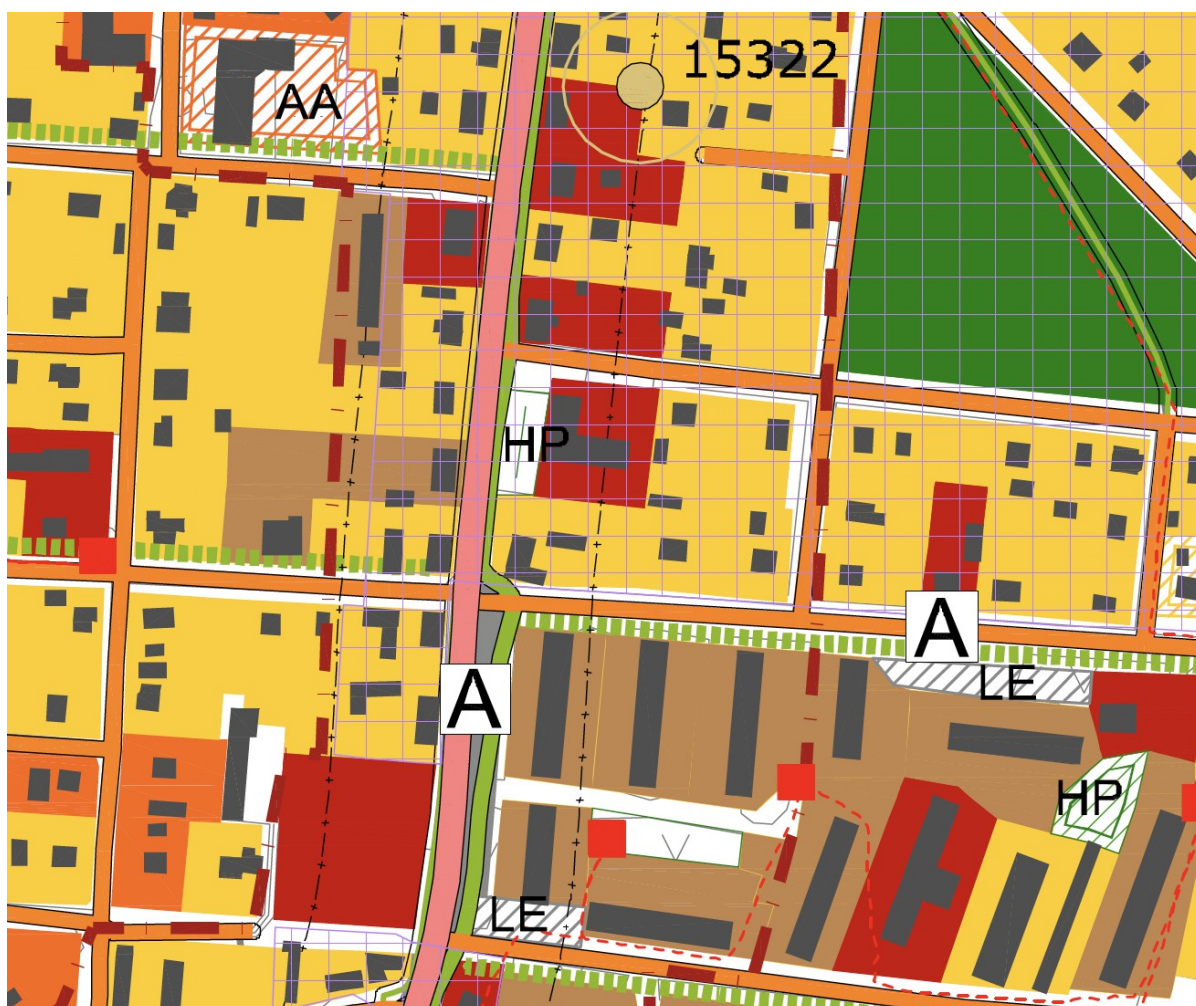
### 2.3.1. ASUKOHT

Planeeringu ala paikneb Rapla kesklinnas läheduses Tallinna maantee ja Välja tee nurgal. Planeeringust ida suunas paiknevad eramud. Planeeringualast lõunas ja läänes paiknevad valdavalt korterelamud. Planeeringust põhjapool paikneb kaubandushoone. Põhjasuunas ca 400 m kaugusel asub Rapla keskväljak. Ala läheduses paiknevad ka mitmed avalikud hooned ja ettevõtted.

### 2.3.2. OLEMASOLEVA KINNISTU ÜLDANDMED

Tallinna mnt 41 (Elamumaa 100%) katastritunnus 67001:007:0340. Pindala 2215m<sup>2</sup>.

### 2.3.3. ÜLDPLANEERING



*Väljavõte Rapla valla kehtivast üldplaneeringust*

Tallinna mnt 41 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringualale on koostamisel uus Rapla valla üldplaneering. Koostatava

Üldplaneeringu järgi on kinnistu juhtotstarve segahoonestuse maa-ala, milles võivad paikneda ka mitme korteriga korterelamud.

Kuna kinnistu vahetus naabruses lõunas ja läänes paiknevad ka korterelamud, on loogiline, et kinnistule sobib rajada ka korterelamu. Seda toetab ka paiknemine linna tuiksoone – peatänavas ehk Tallinna maantee ääres, kuhu ühepere-elamute rajamine ei ole linna tihendamise seisukohast soositud. Sarnasel seisukohal on olnud ka Rapla Vallavalitsus, kes aastal 2016 on juba väljastanud kinnistule projekteerimistingimused korterelamu rajamiseks. Tänapäevaks on need tingimused aegunud. Uue seisukoha järgi soovib Rapla Linnavalitsus aastal 2025 kinnistule ehitusõiguse andmist viia läbi detailplaneeringu protsessi. Peamiselt, kuna kinnistu paikneb Rapla kesklinna miljööväärtuslikul alal.

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 soovitatavalt vähemalt 150.
- Soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24.
- Korterealamumaa haljasalapinnast peab vähemalt 1/4 moodustama kõrghaljastus ja vähemalt 1/4 põõsastikud.
- Tagada sõidukite parkimine oma kinnistul – vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.

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.
- Korterealamute 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.
- Korterealamu 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.

### 2.3.4. OLEMASOLEVAD KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Tallinna mnt 41 kinnistu kohta puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringu alast lääne suunas teisel pool Tallinna maanteed on aastast 2022 kehtiv Tallinna mnt 42 detailplaneering. Antud detailplaneeringuga antakse Tammemäe 2a loodud kinnistule kahekordse korterelamu ehitusõigus.

### 2.3.5. PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritav ala piirneb:

Tallinna maantee L2	Transpordimaa 100%	66901:001:0856
Välja tänav L3	Transpordimaa 100%	66901:001:0840
Rapla-Tuti kergliiklustee L2	Transpordimaa 100%	66901:001:0425
Välja tn 3	Elamumaa 100%	66901:007:0350
Tallinna mnt 39	Ärimaa 100%	67001:007:0770
Kaubamaja plats	Üldkasutatav maa 100%	66801:001:0376

### 2.3.6. GEODEESIA

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topo-geodeetiline alusplaan- OÜ Kupits poolt (töö nr 016-2025, 20.06.2025). Koordinaadid määratud L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Planeeritav ala maapind on langusega Tallinna maantee poole. Kinnistu ida- ja läänepoolse piiri kõrguste vahe on ca 1,7m.

### 2.3.7. OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeringuga haaratud kinnistul olemasolev hoonestus puudub. Ehtisregistri järgi on kinnistul elamu, pesuköök-kuur ja kelder. Tegelikuses on kõik hooned juba lammutusloaga lammutatud kümme aastat tagasi.

### 2.3.8. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus:

Kinnistul olemasolev liitumine puudub. Kinnistule tuleb põhjasuunast endine maakaabel.

Sidevarustus:

Kinnistul olemasolev liitumine puudub. Kinnistule tuleb kagunurgast endine side maakaabel.

Kanaliseatsioon:

Kinnistul olemasolev liitumine puudub. Kinnistule tuleb lõunaservast endine kanalisatsioonitrass.

Veevarustus:

Kinnistul olemasolev liitumine puudub. Kinnistule tuleb loodenurgast endine veetrass.

### 2.3.9. MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

- alale ulatuvate madal ja keskpinge kaablite kaitsevöönd 1 m kaabli teljest
- alale ulatuvate sidetrasside kaitsevöönd 1 m kaabli teljest
- Tee kaitsevöönd 10m tee servast

Olemasolev sõidukite juurdepääs planeeringu alale on Välja tänava poolt. Vastavalt Transpordiameti soovitusel lahendatakse uus juurdepääs kinnistule Tallinna maantee poolelt, kinnistu loodenurgast. Väljaehitatud kõnniteed avalike teede ääres asuvad Tallinna maantee ääres ja Välja tänava ääres. Planeeringu ala paikneb Rapla keskväljakust ca 400m kaugusel.

[illegible]

TALLINNA MNT 41 DETAILPLANEERINGU ALA

## 2.4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.4.1. VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE

Tallinn mnt 41 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud kinnistu juhtotstarve segahoonestuse maa-ala. Detailplaneeringualale on koostamisel uus Rapla valla üldplaneering. Koostatava üldplaneeringu eskiisi järgi on maaüksuse juhtotstarve keskuse segahoonestuse maa-ala.

Üldplaneeringu koostamise ajal 10 aasta eest valitses arusaam jõuliselt kasvavast Rapla linnast, kuhu kavandati hulgaliselt äri-, teenindus- ja kaubanduspinde ja suureneks riigivalitsemise ja halduse vajadus. Linna kasv ei ole vastanud ootustele ja 10 aastaga on rahvaarv umbes 300 inimese võrra vähenenud. Saadaolevaid äriruume ja ärimaa kinnistuid on linnas piisavalt, küll aga napib elamispinda. Käesolava detailplaneeringu lahendus vastab seega paremini väljakujunenud ruumilise arengu tegelikele vajadustele. Rapla Vallavolikogu hinnangul vastab väljapakutud eskiisi alusel detailplaneeringu koostamine üldplaneeringu tingimustele.

Kinnistu planeeritav koormusindeks oleks 148.

### 2.4.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla kesklinna vahetus läheduses Tallinna maantee ja Välja tänava ristmiku kirdepoolsel alal. Planeeringust ida suunas paiknevad eramud. Planeeringualast lõunas ja läänes paiknevad valdavalt korterelamud. Planeeringust põhjapool paikneb kaubandushoone. Põhjapoolse kaubandushoone ees paikneb avalik linnaväljak istumisaladega. Planeeringu asub Rapla linna peamise peatänav – Tallinna maantee ääres. Põhjasuunas ca 400 m kaugusel asub Rapla keskväljak. Ala läheduses paiknevad ka mitmed avalikud hooned ja ettevõtted.

Detailplaneeringuala on kortermaja jaoks linnaruumiliselt ja logistiliselt loogilises kohas. Hõlpsasti ligipääsetavasse asukohta Rapla kesklinna vahetus naabruses peatänav ääres sobivad mõõduka suurusega kortermajad.

Linnaehituslikust aspektist on korterelamute rajamine linna keskuse lähedale otstarbekas, kuna see vähendab valglinnastumisest tingitud probleeme. Kõik vajalikud teenused ja on linnasiseselt jalutuskäigu kaugusel olemas on võimalused kommunikatsioonidega liitumiseks

### 2.4.3. PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse Tallinna maantee 41 100% elumumaa kinnistul võimaldada korterelamu ehitamine.

Planeeritud hoone on ette nähtud paigutada Tallinna maantee ja Välja tänava ristmikul kinnistu idaküljele.

Kinnistu lääne suunas Välja tänava põhjapoolle paiknevad peamiselt kahekordsed üksikelamud. Välja tänava lõunaküljel paiknevad neljakorruselised kortermajad. Teisel pool Tallinna maanteed läänesuunal paiknevad peamiselt kolmekordsed äri ja elamuhooned. Kinnistust põhjapoolle jääb teenindus- ja ärihoone koos hooneesise avaliku linnaväljakuga. Planeeringuga väljapakutud uue kuni 3-korruselise kortermaja rajamine antud piirkonda seega sobitub loogiliselt ja tihendab peatänaväärset aktiivset linnaruumi veelgi. Kinnistu planeeritav koormusindeks 148 järgib koostatava valla üldplaneeringu nõuet ja on väga

lähedane kehtivale üldplaneeringu koormusindeksi nõudele (150). Väljapakutud planeeringulahendus järgib ka üldplaneeringu haljastustingimusi.

Planeeritud hoone on arvestades piirkonna hoonestust ja asetust ette nähtud maksimaalselt kolmekorruselisena.

Kinnistule on paneeritud ehitusala uue korterelamu ehitamiseks. Ehitusala on kavandatud eemale ristmikust, kinnistu idapoolele.

Idapoole jääv eramu asub uuest ehitusalast piisavalt kaugel, et säiliks eramu privaatsus. Olemasoleva lähima eramu kaugus korterelamust:  
Välja tänav 3 elamu - ca 25m

#### 2.4.4. INSOLATSIOON

Insolatsiooni arvestamisel lähtutakse Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi koostatud 2020 a juhendist „*Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend*“.

Vastavalt juhendile: *Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.*

Planeeritavast hoonest põhjapoolel paiknev kaubamaja asub ca 21m kaugusel uuest hoonest. Enamus planeeritava hoone varjust jääb põhjasuunas. Kavandatav kortermaja jääb Välja tänav 3 üksikelamust ca 25m kaugusele ja vastavalt ei põhjusta naaberelamule päikesevalguse varjutust.

### 2.5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA JA SERVITUUDID

Joonisel DP-03 on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi hoonestusala.

Servituutide alade vajadust antud planeeringulahendus ette ei näe. Kinnistule on ette nähtud mänguväljaku ala, tähistatud põhijoonisel sinise rastriga.

#### 2.5.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Piirkonna hoonestu on väga mitmepalgeline. On erinevas mahus, erinevate katusekalletega, erinevate funktsioonidega hooneid. Seega võib planeeritava uue mõistliku suurusega korterelamu arhitektuurse laadi ja vormikäsitle jätta vabaks ja piirata vaid hoonete kõrgusi ning hoonestusaluseid pindasid.

Lisanduv uus hoone aitab piirkonnas moodustada ühtse arhitektuurse terviku sidudes madalama eramuala sujuvama üleminekuga korterelamupiirkonnaga ja täites tühja „augu“ peatänavaa äärses hoonefrondis.

Planeeritud hoone on kolme maapealse korrusega kortermaja, mille kõrgus maapinnast on ca 11,5 m.

### Planeeringuga määratud ehitustingimused on järgmised:

Hoone välisviimistlus	Korterelamu kavandada piirkonda sobiva siduva arhitektuurse lahendusega. Viimistlusmaterjalidena näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine
Katuse kalle, hari, räästad	Hoone katuse kalle 0-30 kraadi. Räästa kõrgus vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Hoone suurim lubatud kõrgus	12,5m
Hoone suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus.
Kruntide vahelised piirid	Kinnistu piiridel säilitada olemasolevad piirdeaiaid, uusi piirdeaedu soovitatavalt mitte kavandada. Kasutada vajadusel haljaspiirdeid.
Tehnilistest kommunikatsioonidest tulenevad piirangud	Kinnistul paiknevad elektripaigaldiste, sideehitise ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndid.

## 2.5.2. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritav ala maapind on langusega Tallinna maantee poole. Kinnistu ida- ja läänepoolse piiri kõrguste vahe on ca 1,7m. Hoonestuse rajamisel ei ole lubatud sademeveete juhtimine naaberkinnistutele, sademeveed tuleb immutada kas oma kinnistu piires või suunata sademeveekanalisatsiooni.

## 2.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

### 2.6.1. HALJASTUS

Kinnistutele on ette nähtud üldplaneeringu nõuetele vastavad haljasalad.

Krundile on võimalik rajada piisavalt uushaljastust. Krundi haljastuse osa vastavalt koostatavale üldplaneeringule peaks olema minimaalselt 20% millest pool kõrghaljastusega.

Planeeringualale on võimalik kavandada piisavalt puid ja põõsaid.

Haljastuse planeerimisel kinnistule tuleb arvestada ka Tallinna mnt ja Välja tänavate ristmiku nähtavuskoridoriga ja kinnistu parklast väljasõidu nähtavuskoridoriga.

Uue haljastuse esialgne paiknemine on kantud planeeringu põhijoonisele.

Täpsem haljastuse lahendus määrata hoonete projekteerimise käigus.

## 2.6.2. MÄNGUVÄLJAK

Planeering näeb ette kortermajale mänguväljaku ala. Mänguväljaku suuruse planeerimisel on arvestatud, et see on mõeldud planeeritud uue hoone elanikele kasutamiseks.

Soovitavad atraktsioonid oleksid kahekohaline kiik, liivakast, liumägi, vedrukiik.

## 2.6.3. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 vastu võetud määrusele nr 21 „Rapla valla jäätmehoolduseeskiri“.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16.01.2007 määruse nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“ järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse.

Kinnistule on planeeritud asukoht eraldi prügimaja ehitamiseks kinnistu põhjapoolse piiri äärde, ehitusalast väljapoole.

Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Territooriumi haldajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

Ehitamise käigus likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

## 2.7. JUURDEPÄÄSUTEED JA PARKIMINE

### 2.7.1. OLEMASOLEVAD JUURDEPÄÄSUD

Detailplaneeringu ala paikneb Tallinna maantee ja Välja tänava ristmiku äärsel põhjapoolsel alal.

Olemasolev sõidukite juurdepääsu asukoht planeeringu alale on Välja tänava poolt. Planeeringuga nähtakse ette uus juurdepääsutee Tallinna maantee poolelt. Uue juurdepääsutee asukoht tugineb Transpordiameti seisukohale. Nii Tallinna maantee kui Välja tänava ääres on ka käesoleva kinnistu poolel väljaehitatud kõnniteed.

Tallinna mnt sõidutee osa laius planeeringuala kõrval on 7,0m.

### 2.7.2. PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS

Kinnistule planeeritakse juurdepääsutee vastavalt Transpordiameti seisukohale Tallinna maantee (kohalik tee nr 6692117) kaudu. Juurdepääsu kaugus ristmikualast peab olema vähemalt 10m. Juurdepääs planeeritava hoonele jalakäijatele on ette nähtud nii Tallinna maantee kui Välja tänava (tugimaantee nr 27, Rapla-Järvakandi-Kergu tee) poolelt.

Transpordiameti põhjendused vastava lahenduse kasuks tulenevad peamiselt liiklusohutusest ja on väljatoodud lisafailis- Transpordiameti seisukoht nr. 7.2-2/25/14818-2.

Planeeringu joonistel on näidatud Tallinna maantee ja Välja tänava ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud Välja tänavalt peateele väljasõidu liitumisnähtavuse kolmnurk (LN1 105m, LN2 15m). Kinnistu juurdepääsu ja riigitee ristmiku nähtavusallas ei tohi paikneda piiravaid takistusi.

Ristmik vastab vaba ruumi nõuetele - vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrmuses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ p 5.2.7 ja tabel 2.17 lähtetasemel hea.

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Sademeveed tuleb immutada oma kinnistu piires.

Planeeringu elluviimisel tuleb rajada teed ja vabastada nähtavust piiravad takistused enne planeeringualale hoonete ehitamist.

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb kinnistu ja hoone projekteerimisel arvestada liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, saaste) ja hoone projekteerimisel lähtuda vastavatest määrustest.

Võimalikult palju on jäetud kinnistul ruumi ka haljasalale ja talvisele lume lükkamisele. Liikluskorralduse osas on lahenduses jäetud kõik pöörded ja liiklusvoogude ristumised avatuks ja jälgitavaks. Kinnistule ei ole ette nähtud piirdeaedu.

Kõik detailplaneeringu arendusalal riigitee kaitsevööndiga seotud ehitusprojektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

### 2.7.3. PARKIMINE

Kinnistute parkimiskohtade arvestuses on lähtutud kehtiva üldplaneeringujärgse 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.

Parkimiskohtade planeerimisel tasub ka arvestada piirkondlikku eripära – kõik vajalikud teenused on jalutuskäigute ulatusalas.

Korterelamu kohta on Korrus AB poolt koostatud eskiisprojekt, millega on elamusse kavandatud 15 korterit, milledest on nii nelja-, kolme- kui ka kahetoalised kortereid. Parkimiskohtade vajadus oleks järgmine:

Korteri toalisus	korterite arv	parkimisnormatiiv	Parkimiskohtade vajadus
4 tuba	1	1,5	1,5

3 tuba	6	1,5	9
2 tuba	8	1,3	10,4

**Kokku 20,9**

Vastavalt Korrus AB eskiisprojektile on kinnistule planeeritud **23** parkimiskohta. Parkimiskohtade kasutust on võimalik edaspidi määrata näiteks notariaalse kasutusekorra alusel. Parkimiskohtade lõplik arv määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Parkimiskohtade lõplik arv määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

## 2.8. TEHNILISED KOMMUNIKATSIOONID

### 2.8.1. ÜLDIST

Planeeritud krundile nähakse ette uued tehniliste kommunikatsioonide liitumised vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele.

### 2.8.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Rapla Vesi AS-i väljastatud tehnilistele tingimustele 23.09.25 nr 1-8/138.

Planeeritava hoone veevarustuseks on võimalik kasutada kahte varianti. Lõplik lahendus valitakse hoone projekteerimise käigus

Esimese variandina rajatakse liitumispunkt Tallinna mnt ja Välja tn ristis asuva tuletõrjevee hüdrandi täitetorust.

Teise variandina rajatakse uus liitumispunkt Välja tänava alt asuvast veetorustikust.

Uued planeeritud liitumispunktid on maakraanid splindlipikenduse ja kapega ca 1m kaugusel kinnistu piirist.

Ühisveevärgi planeerimisel arvestada standardi EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“ tingimustega.

Kinnistu veevarustuse liitumispunktid on kantud ka planeeringu tehnovõrkude koondplaanile DP-03.

Planeeritud veetorustiku kaitsetsoon ning ehituskeeluvöönd on 2 m torustiku servast arvestatuna.

Uus torustik rajada vähemalt 1,8 m sügavusele ja 15 cm paksusele liivakihi. Esmene tagasitäide toru peale (30cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitäide teha väljakaevatud pehme pinnasega.

Hoonete veemööduõlme paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis vastavalt AS Rapla Vesi tehnilistele nõuetele.

Planeeritud hoone reovesi juhatakse kanalisatsioonikaevu K-514 Välja tänava ääres. Juhul, kui hoone ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et pakutud kaevu isevoolliselt ei ole võimalik kanalisatsiooni juhtida, saab alternatiivina kasutada liitumiskaevu K-412.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kaitsetsoon ning ehituskeeluvöönd on 2 m torustiku servast arvestatuna.

Ühiskanaliseerimise planeerimisel arvestada standardi EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ tingimustega.

Hoone kanalisatsiooni liitumispunkt on kantud ka planeeringu tehno võrkude koondplaanile DP-03.

Kanaliseerimisüsteem ehitada ise voolsetest PVC kanalisatsioonitorudest min Ø 160 mm. Kanalisatsiooniseerimises kasutada ainult veekindlaid ja standardseid ühendusedetaile. Kanalisatsioonitorustik rajada 15 cm paksusele killustikalusele, maksimaalse fraktsiooniseerimise 16 mm. Esmase tagasitõrje toru peale (30 cm) teha liivaga ning tihendada. Lõpu tagasitõrje teha väljakaevatud pehme pinnasega. Sade- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda lõplikud liitumistingimused ja tööprojekt kooskõlastada vee-ettevõttega täiendavalt enne ehitustööde algust.

### 2.8.3. SADEMEVEEKANALISEERIMINE

Planeeringuga eraldi sademeveekanalisatsiooni trasside väljaehitamist ei ole planeeritud. Tallinna mnt selles lõigus ei ole võimalik liituda olemasoleva sademeveekanalisatsiooniga. Seetõttu tuleb kinnistu sademevee immutamine näha ette lokaalselt, kasutades vajaliku seerimise immutusalasid. Ehitusprojekti mahus tuleb esitada vertikaalplaneerimise ja sademevee immutamise lahendus.

### 2.8.4. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele NR 503630.

Vastavalt tehnilistele tingimustele NR 503630 on uue korterelamu elektrivarustusega liitumiseks planeeritud 0,4 kV maakaabelliin ja kinnistu loodnurka liitumiskilp ning eraldi jaotuskilp.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehno rajatiste maakasutusseerimise tagada servituudialana. Elektrivarustuse kuni liitumiskilbini ehitab välja Elektrilevi OÜ.

Täpsem tarbimisvõimsus ning vajalik peakaitse seerimise täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Arvestada tuleb, et hoones kasutatakse lokaalseks elektrivarustuse tootmiseks ka päikesepaneele.

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

### 2.8.5. TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse haldaja Rapla linnas on Elfi Elekter OÜ.

Käesoleva planeeringuga tänavavalgustuse lahendust ei muudeta.

## 2.8.6. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele NR 39885223.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani.

Kinnistu Tallinna mnt 41 piirile on toodud 14/10 mikrotoru, milles on optiline sidekaabel (30m kera maetud kinnistu piirile). Tähistatud markerpalliga. Kinnistu ees on sidejaotla ning vask sidekaablid pinnases.

Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrass lähtuvana kinnistu piiril olevast 14/10 mikrotorust. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Rajatava sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m ja teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Hoone sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-TG.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 6524000).

Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused.  
Täpsem sidevarustuse lahendus esitatakse hoone ehitusprojektiga.

## 2.8.7. SOOJUSVARUSTUS

Hoone soojusega varustamiseks on planeeringuga antud erinevad võimalused. Täpsem lahendus koostatakse hoone projekteerimise käigus arvestades lahenduse väljaehitamise ökonoomsust ning muid tegureid.

### Kaugküte:

Soojusvarustus on võimalik lahendada vastavalt AS Utilitas Eesti tehnilistele tingimustele 25TT-12475.

Vastavalt tehnilistele tingimustele võimaldavad olemasolevad piirkonna soojusvõrgud hoonestuse soojusvarustuse lahenduse kaugkütte baasil.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga tehakse Tallinna mnt 43 kortermaja tagant maa-alusest eelisoleeritud soojustorustikust DN65.

Torustiku ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus ja vajadusel kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega.

Soojustorustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Projekteerimis- ja paigaldustööd tuleb teha vastavalt standarditele EVS-EN 13941-1 ja -2.

Hoonesisene primaarkontuuri torustikuosa peab olema surveotstarbelisest toruterasest P235GH või P235TR2.

### Õhk- vesi soojuspumbad/ maakütte puuraugud:

Hoone küte on võimalik lahendada ka õhk vesi soojuspumpade või maakütte puuraukude baasil. Planeeringuga on näidatud soojuspumpade välisosade võimalik paiknemine kinnistul, näiteks hoone põhjapoolse välisseina ääres. Samuti on näidatud maasoojuspuuraukude võimalik asukoht.

## 2.9. ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuenergia kasutuselevõtuks.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoonestus peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

## 2.10. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusabinõude projekteerimisel on võetud aluseks Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Hoonestusala on planeeritud selliselt, et eraldi kruntidel paiknevad hooned jäävad üksteisest vähemalt 8 m kaugusele.

Asendiplaaniline lahendus tagab päästetehnika ligipääsu hoonele kõikidest suunadest.

Planeeritud kasutusviis: I – eluhoone (korterelamu)

Tuletõrje veevarustus on tagatud piirkonna olemasolevate hüdrantide baasil.

Tallinna maantee ja Välja tänava ristmikul kinnistu vahetus ääres asub hüdrant nr 17 – d100.

## 2.11. KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju planeeringuala- ja lähiümbruse keskkonnatingimustele. Looduskaitseobjekte, looduskaitsealuseid liike ega maardlaid planeeringualal ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei tingi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 1 loetletud alused, samuti pole eelhindangu andmise kohustust, kuna ükski sama seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud kriteerium ei ole täidetud. Puudub vajadus kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 alusel sätestatakse vajalikud keskkonnatingimused ebasoovitava keskkonnamõju ärahoidmiseks detailplaneeringu elluviimisel.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks. Ehitusjäätmete käitlemist käsitleda ehitusprojektides.

Müra vähendamiseks siseruumides kasutada piisava mürapidavusega piirdekonstruktsioone ning avatäiteid. Õhusaaste vähendamiseks kasutada hoones sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi, mis võimaldab siirdõhku filtreerida.

Valgusreostust vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see võimalikult vähe põhjustaks liigset häiringut elamute piirkonnas ja liiklusele teedel. Vibratsiooni võib esineda lammutus- ja ehitustöödel.

## 2.12. KURITEGEVUSE RISKI ENNETAVAD MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks.

- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Kruntide ja hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissepääsmise riski.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

## 2.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

### **Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid:**

Krundi hoonestamise eelduseks uue korterelamuga on uue Tallinna maantee poolse krundi sissesõidu välja ehitamine ning tehniliste kommunikatsioonide rajamine. Vastavate projekteerimis- ja ehitustööde teostamine on võimalik korraldada ühes etapis ning tehnovõrkude väljaehitamine enne hoonestuse projekteerimist ei ole vajalik.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

## 3. LISAD

### 3.1. LISADE SISUKORD

LISA NIMETUS	Järjek nr
3.1.1. VÄLJAVÕTE RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST	1
3.1.2. ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 503630	2
3.1.3. TELIA EESTI AS TEHNILISED TINGIMUSED NR 39885223	3
3.1.4. AS UTILITAS EESTI TEHNILISED TINGIMUSED 25TT-12475	4
3.1.5. TRANSPORDIAMETI SEISUKOHT NR 7.2-2/25/14818-2	5

## 4. KOOSKÕLASTUSED

### 4.1. KOOSKÕLASTUSTE SISUKORD

KOOSKÕLASTUS	Kuupäev	Järjek. nr
XXX OÜ KOOSKÕLASTUS NR XXX	xx/xx/xxxxx	01

## 5. JOONISED


### 5.1. JOONISTE SISUKORD

JOONISE NIMETUS	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM	DP-01
TUGIPLAAN	DP-02
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-03
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	DP-04
ILLUSTRATSIOONID	DP-05



TALLINNA MNT 41 DETAILPLANEERINGU ALA



<div></div> <div>Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784</div>	Objekt	<b>DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN</b>	Staatus	DP	Prj. nr.	DP-03-25
	Joonis					
Huvitatud isik  Raptal Arendus OÜ	Arhitekt vastutv spetsialist	<b>ASUKOHA SKEEM</b>	Mõõtkava			
			Osa	dp	Joonise nr	DP-01
			Kuupäev 13.04.2026			
			Cad	Tallinna mnt 41 DP_3.pln		



TINGMÄRGID

PLANEERITAVA ALA PIIR	
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	
OLEMASOLEV HOONESTUS	
OLEMASOLEV ASFALKATE- SÕIDUTEE	
OLEMASOLEV ASFALKATE-KÖNNITEE	
OLEMASOLEV MAAKIVIKATE	
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE	
OLEMASOLEV KILLUSTIKKATE	
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 Kesklinna linnaosa 10152 Tallinn, Harju maakond e-mail: heigoerm@gmail.com	Jooniste arv 1		Joonise nr 1	
	Joonise sisu		Mõõtkava 1:500	
	RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN TALLINNA MNT 41 KINNISTU MAA-ALA PLAAN			
OÜ Kupits Registrikood: 16525868 Geodeet, tase 5 (Kutsetunnistus 202810) Majandustegevusteate number: EEO000556 e-mail: info@raplakupits.ee	Mõõtis	Lily Asumets		Kuupäev 20.06.2025.a.
	Joonestas	Lily Asumets		Töö nr 016-2025

 Pämu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN		Staatus	DP	Prj. nr.	DP-03-25
	Joonis	TUGIPLAAN		Mõõtkava	1:500		
Huvitatud isik Raptal Arendus OÜ	Arhitekt vastutv spetsialist	Peeter Liivandi		Osa	dp	Joonise nr	DP-02
				Kuupäev	13.04.2026		
				Cad	Tallinna mnt 41 DP_3.pln		



TINGMÄRGID

PLANEERITAVA ALA PIIR	
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	
OLEMASOLEV HOONESTUS	
OLEMASOLEV ASFALKATE- SÕIDUTEE	
OLEMASOLEV ASFALKATE- KÕNNITEE	
OLEMASOLEV MAAKIVIKATE	
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE	
OLEMASOLEV KILLUSTIKKATE	
PLANEERITAV BETOONKIVIKATE- SÕIDUTEE	
PLANEERITAV BETOONKIVIKATE- KÕNNITEE	
PLANEERITAV EHITUSALA	
PLANEERITAVA HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT	
PLANEERITAV MÄNGUVÄLJAKU ALA	
NÄHTAVUSKOLMNURK	
PLANEERITUD PRÜGIMAJA	
PLANEERITAV KÕRGHALJASTUS- PUU	
PLANEERITAV KÕRGHALJASTUS- PÕÖSAS	
PIIRANGUALA PIIR	
OLEMASOLEV HEKK	
OLEMASOLEVAD PUUD	
LIKVIDEERITAV PUU	
OLEMASOLEV PIIRDEAD- VÕRK	
OLEMASOLEV PIIRDEAD- PUITLIIPP	
OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE	
OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIIOON	
OLEMASOLEV VEETRASS	
OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIIOON	
OLEMASOLEV SIDETRASS	
OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIIOON	
OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL	

Krundi ehitusõigus

nr	pos.	krundi suurus m²	maksimaalne ehitise alune pind m²	krundi täis-ehitus %	korru- selisus	maks. hoonete arv krundil	plan. korterite arv	maa sihtotstarve (vastavalt det. plaanile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile)	hoonete suurim lubatud kõrgus	lubatud katuse kalde	suurim räästa kõrgus	vähim tulepüsi-ve klass	piirangud
1		2215	400	20	-1/3	1 + prügimaja	15	Ek 100%	E 100%	12,5m	0-30kraadi	12,5 m	TP-3	- Riigiee kaitsevöönd 10m tee välimisest servast. - Madalpingekaablite kaitsevöönd 1m kaabli teljest. - Sidetrasside kaitsevöönd 1m kaabli teljest.

Arhitektuursed nõuded

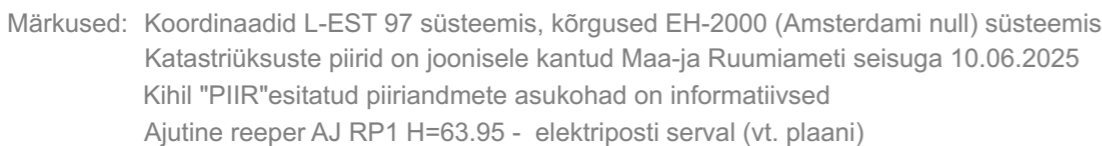
pos. nr.	Esitatavad nõuded
1	1. Kortrelamu kavandada piirkonda sobiva siduva arhitektuurse lahendusega. Viimistlusmaterjalidena näiteks puitlaudis, betoon, krohv jms. Hoone viimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.

1	2567 m²	kinnistu positsiooni nr /// kinnistu pindala	
Ek 100%		sihtotstarve det. plan. liikide järgi	
1	500 m²	12	hoonete arv /// hoonte alune pind /// parkimiskohtde arv
TP3	12m	3	tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus

Tellijä: HeiGo E OÜ Vesivärava tn 36-25 Keslinna linnaosa 10152 Tallinn, Harju maakond e-mail: heigoerm@gmail.com	Jooniste arv 1	Joonise nr 1
ÕÜ Kupits Registrikood: 16525668 Geodeet, tase 5 (Kutsetunnistus 202810) Majandustegevuste number: EEG000556 e-mail: info@raplakupits.ee	Joonise sisu RAPLAMA, RAPLA VALD, RAPLA LINN TALLINNA-MNT 41 KINNISTU MAA-ALA PLAAN	Mõõtkava 1:500
	Mõõtis Lily Asumets	Kuupäev 20.06.2025.a.
	Joonestas Lily Asumets	Töö nr 016-2025


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)

Pämu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784 Huvitatud isik Raptal Arendus OÜ	Objekt	DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN PÕHIJOOIS	Staatust DP	Prj. nr. DP-03-25
	Joonis		Mõõtkava	1:500
	Arhitekt vastutv spetsialist	Peeter Liivandi	Osa dp	Joonise nr DP-03
			Kuupäev	13.04.2026
			Cad	Tallinna mnt 41 DP_3.pln



1	2567 m²	kinnistu positsiooni nr /// kinnistu pindala
Ek 100%		sihtotstarve det. plan. liikide järgi
1	500 m²	12
TP3	12m	3

hoonete arv /// hoonte alune pind /// parkimiskohtde arv  
tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus

<div> Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784</div>	Objekt	<b>DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN</b>		Staatus	DP	Prj. nr.	DP-03-25
	Joonis	<b>TEHNOVÕRGUD</b>		Mõõtkava		1:500	
<div>Huvitatud isik Rapla Arendus OÜ</div>	Arhitekt vastutv spetsialist	Peeter Liivandi	Osa	dp	Joonise nr	DP-04	
			Kuupäev		13.04.2026		
			Cad		Tallinna mnt 41 DP_3.pln		

PLANEERITAVA ALA PIIR	
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	
OLEMASOLEV HOONESTUS	
OLEMASOLEV ASFALTKATE- SÕIDUTEE	
OLEMASOLEV ASFALTKATE- KÕNNITEE	
OLEMASOLEV MAAKIVIKATE	
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE	
OLEMASOLEV KILLUSTIKKATE	
PLANEERITAV BETOONKIVIKATE- SÕIDUTEE	
PLANEERITAV BETOONKIVIKATE- KÕNNITEE	
PLANEERITAV EHITUSALA	
PLANEERITAVA HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT	
PLANEERITAV MÄNGUVÄLJAKU ALA	
PLANEERITUD PRÜGIMAJA	
PLANEERITAV KÕRGHALJASTUS- PUU	
PLANEERITAV KÕRGHALJASTUS- PÕÖSAS	
PIIRANGUALA PIIR	
OLEMASOLEV HEKK	
OLEMASOLEVAD PUUD	
LIKVIDEERITAV PUU	
OLEMASOLEV PIIRDEAED- VÕRK	
OLEMASOLEV PIIRDEAED- PUITLIPP	
OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE	
OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV VEETRASS	
OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV SIDETRASS	
OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL	
PLANEERITUD EL. MADALPINGEKAABEL	
PLANEERITUD REOVEEKANALISATSIOON	
PLANEERITUD SIDEKANALISATSIOON	
PLANEERITUD VEETRASS	
PLANEERITUD KAUGKÜTTETRASS	
PLANEERITUD MAAKÜTTE PUURAUGU VÕIMALIKASUKOHT	
PLANEERITAV SADEMEVEE IMMUTUSALA	




**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	<b>DETAILPLANEERING, TALLINNA MNT 41, RAPLA LINN</b>		Staatus	DP	Prj. nr.	DP-03-25
	Joonis	<b>ILLUSTRATSIOONID</b>		Mõõtkava			
				Osa	dp	Joonise nr	DP-05
Huvitatud isik <b>Raptal Arendus OÜ</b>	Arhitekt vastutv spetsialist	Peeter Liivandi	Kuupäev 13.04.2026				
			Cad Tallinna mnt 41 DP_3.pln				