



Viljandi mnt 92a detailplaneeringu seletuskiri

Asukoht: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 92a

Töö nr 281_DP

17.07.2025

Tellija:

Matusebüroo MT Memoris OÜ

E-post: tarko.tuisk@memoris.ee

Kontakt tel: +372 50 82 682

Teostaja:

Raadius Arhitektid OÜ

Registrikood: 14290361

Kontakt tel: +372 5692 7772

E-post: info@raadius.ee

MTR: EP004029

Vastutav spetsialist:

Veiko Koppe

Volitatud arhitekt, tase 7

Kutsetunnistuse nr: 173580

Arhitektid:

Lii Susanna Subatšjus

lii@raadius.ee

K. Stroom

kaspar@raadius.ee

K. Mikkal

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid.....	3
1.2 Teostatud uuringud.....	3
2. PLANEERINGU EESMÄRGID.....	4
2.1 Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	4
2.2 Planeeringu eesmärgid ja põhjendused.....	4
2.2.1 Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine (ÜP muudatus).....	4
2.2.2 Lammutada olemasolev kõrval-/tootmishoone.....	4
2.2.3 Määrata kinnistule ehitusõigus.....	4
2.2.4 Vajalike tehnovõrkude määramine/rajamine.....	5
2.3 Mõju kultuuriväärtustele.....	5

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid

- Rapla valla üldplaneering (01.03.2011);
- Rapla vallavolikogu määrus nr. 31 “Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded” 30.11.2023;
- Vabariigi valitsuse määrus nr. 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramine“ 23.10.2008;
- Teised kehtivad õiguaktid: Planeerimisseadus, Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Asjaõigusseadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, Rae valla ehitismäärus.

1.2 Teostatud uuringud

Alale on teostatud antud detailplaneeringu koostamise tarbeks Lemma OÜ poolt “Viljandi mnt 92a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang”. 24.08.2023.

“KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi määrus nr 224). Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).”

2. PLANEERINGU EESMÄRGID

2.1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringuga on soov muuta Viljandi mnt 92a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond katastriüksuse sihtotstarvet 100% Tootmismaalt -> 70-80% elamumaa ja 20-30% ärimaa sihtotstarbeliseks. Kavandatava tegevuse eesmärgiks on rajada kinnistule Viljandi mnt 92a (kü 67001:009:0056, tootmismaa 100%, pindala 3721 m²) üks kortermaja. Kinnistu täisehituse % on kavandatud 20% ning ehitusaluseks pinnaks 740 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada kinnistule üks 4- korruseline kortermaja maksimaalse korterite arvuga 24. Kavandatavasse hoonesse planeeritakse ka äripinnad lubatud ulatuses. Ehtisregistri andmetel paikneb seisuga 16.07.2025. a kinnistul üks rajatis (1983. a rajatud puidutöökoda). Kavandatava tegevuse käigus on puidutöökoda plaanis likvideerida. Kavandatava tegevuse ala paikneb Rapla linnas, mida ümbritsevad lõuna- ja edela- suunas korterelamud, lääne suunas garaažiboksid ning põhja- ja ida suunas ärihooned.

2.2 Planeeringu eesmärgid ja põhjendused

2.2.1 Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine (ÜP muudatus)

Antud planeeringuga on soov muuta üldplaneeringu kohase kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega kinnistu -> 70-80% elamumaa ja 20-30% ärimaa sihtotstarbeliseks. Kuna kinnistu on ümbritsetud lõuna- ja edelasuunas korterelamute, lääne suunas garaažibokside ning põhja- ja ida suunas ärihoonetega, siis on kavandatav elu- ja ärihoone sihtotstarbe poolest igati piirkonda sobituv. Ärimaa sihtotstarve on elamumaadele ja tootmistaadele kõrvalfunktsiooniks, et tagada piirkonna mitmekülgne areng. Ärimaa kõrvalfunktsioon antakse eelkõige esmatarbe teeninduse arengu võimaldamiseks suurematele elamualadele.

2.2.2 Lammutada olemasolev kõrval-/tootmishoone

Ehtisregistri andmetel paikneb seisuga 16.07.2025. a kinnistul üks rajatis (1983. a rajatud puidutöökoda), mille otstarve on selgusetu. Seoses hoone halva seisukorraga ja uue elamuüksuse kavandamisega on antud planeerimistegevuse käigus soov vana puidutöökoda likvideerida. Olemasolev puidutöökoda ei ole muinsuskaitsealune hoone ja vastavalt Lemma OÜ poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule on võimalik hoone likvideerimine, kui teha Muinsuskaitseametiga koostööd.

2.2.3 Määrata kinnistule ehitusõigus

Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada kinnistule üks 4-korruseline elu- ja ärihoone maksimaalse korterite arvuga 24. Kavandatavasse hoonesse planeeritakse ka äripinnad lubatud ulatuses (kavandatult brutopinnaga 475m²). Kinnistu täisehituse protsendiks on kavandatud 20% ning ehitusaluseks pinnaks 740 m². Kinnistule rajatakse ka väliparkla, kus vastavalt kavandatavate korterite arvule ja äripindade vajadusele on parkimiskohtade arvuks

43 kohta. Kavandatav hoone on planeeritud pakkuma elamistingimusi kohalikule elanikkonnale ja rikastama Rapla linna uute äripindade pakkumise näol.

2.2.4 Vajalike tehnovõrkude määramine/rajamine

Määrata vajalikud tingimused tehnovõrkude rajamiseks ja ÜVK-ga liitumiseks. Tehnovõrgud tuleb lahendada vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

2.3 Mõju kultuuriväärtustele

Vastavalt “Viljandi mnt 92a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule”:

“Kultuurimälestiste riikliku registri⁷ järgi asub kinnistul XX sajandi arhitektuuri objekt nr 707 (Hoone)⁸, mis ei ole käesoleval hetkel kasutuses ning mille seisukord on halb. Tegu ei ole kultuurimälestisena kaitse all oleva hoonega, kuid samas on tegemist oma ajastu arhitektuuri hästi esindava objektiga. DP koostamise käigus tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Kui hoone otsustatakse lammutada, siis esineb ebasoodne mõju kultuuripärandile. Võimalusel tuleks leida võimalusi hoone (hooneosade) säilitamiseks ja korrastamiseks.”

Eelmainitu põhjal on soov teha koostööd Muinsuskaitseametiga ja pakkuda neile võimalust hoone dokumenteerimiseks enne, kui hoone lammutamisele kuulub.



Planeeringuala asukoht



RAADIUS ARHITEKTID

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312
+372 56927772

info@raadius.ee
www.raadius.ee

TÖÖ NIMETUS
Viljandi mnt 92a detailplaneering

TÖÖ ADDRESS
Viljandi mnt 92a, Rapla linn,
Rapla vald, Rapla maakond

JOONISE NIMETUS
Situatsiooniskeem

JOONISE NR
AR-4-01

JOONISE VERSIOON
v01

PROJEKTEERIMISSTAADIUM
DP

MÕÕTKAVA
1: 5000

ARHITEKT
Lii Susanna Subatšjus









VASTUTAV SPETSIALIST
Kaspar Stroom

FORMAAT
A3

KUUPÄEV
16.07.2025



TINGMÄRGID

-  - Planeeringuala
-  - Kehtestatud DP-d
-  - Menetluses olevad DP-d
-  - Lähimad hüdrandid
-  - Rapla lasteaed Naksitrallid
-  - Rapla Vesiroosi Kool
-  - Rapla politseijaoskond
-  - Rapla Vesiroosi Kooli staadion, spordihoone ja rulapark



RAADIUS ARHITEKTID

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312
+372 56927772

TÖÖ NIMETUS

TÖÖ AADRESS
Viljandi mnt 92a, Rapla linn
Rapla vald, Rapla maakond

JOONISE NIMETUS

JOONISE NR
AR-4-02

JOONISE VERSIOON
v01

PROJEKTEERIMISSTAADIUM
DP

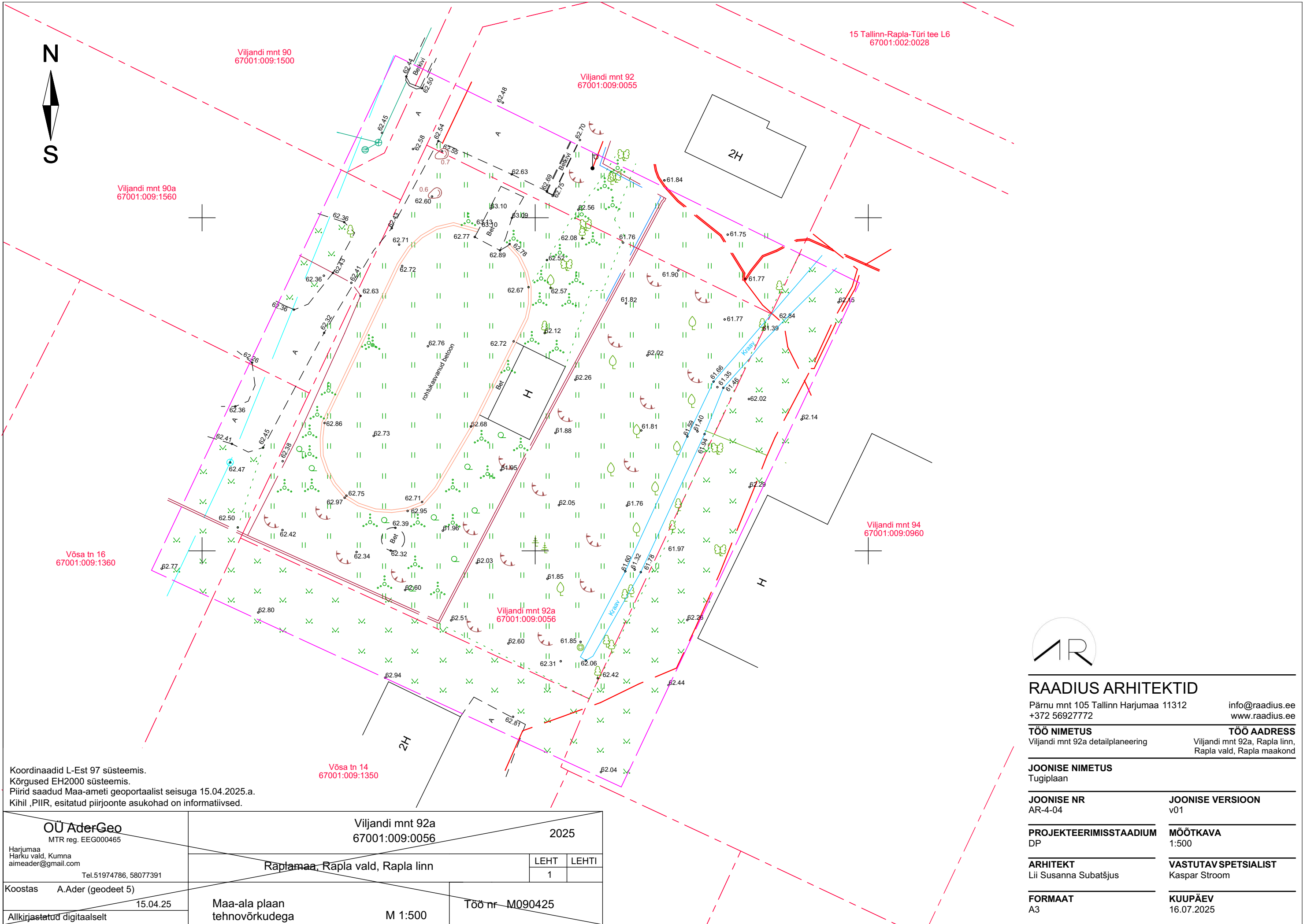
MÕÕTKAVA
1: 5000

ARHITEKT
Lii Susanna Subatšjus

VASTUTAV SPETSIALIST
Kaspar Stroom

FORMAAT
A3

KUUPÄEV
16.07.2025



Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.
Kõrgused EH2000 süsteemis.
Piirid saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga 15.04.2025.a.
Kihil ,PIIR, esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed.

<div>OÜ AderGeo</div> <div>MTR reg. EEG000465</div> <div>Harjumaa</div> <div>Harku vald, Kumna</div> <div>aimeader@gmail.com</div> <div>Tel.51974786, 58077391</div>	Viljandi mnt 92a		2025	
	67001:009:0056			
Koostas	Rapla mnt, Rapla vald, Rapla linn		LEHT	LEHTI
			1	
15.04.25		Töö nr M090425		
Allkirjastatud digitaalselt		Maa-ala plaan		
		tehnoorkudega		
		M 1:500		



RAADIUS ARHITEKTID

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312
+372 56927772

info@raadius.ee
www.raadius.ee

TÖÖ NIMETUS

Viljandi mnt 92a detailplaneering

TÖÖ ADDRESS

Viljandi mnt 92a, Rapla linn,
Rapla vald, Rapla maakond

JOONISE NIMETUS

Tugiplaan

JOONISE NR

AR-4-04

JOONISE VERSIOON

v01

PROJEKTEERIMISSTAADIUM

DP

MÕÕTKAVA

1:500

ARHITEKT

Lii Susanna Subatšjus

VASTUTAV SPETSIALIST

Kaspar Stroom

FORMAAT

A3

KUUPÄEV

16.07.2025

