

Plan ID	
Detailplaneeringu nimetus	Viljandi mnt 7 kinnistu detailplaneering
Aadress	Viljandi mnt 7, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Vastustav arhitekt	Loona Lepp
Koostamise kuupäev	2021-11-09
Huvitatud isik	Rapla Vallavalitsus

Osaühing Visioonprojekt
reg nr 10481526
Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa
75310
www.visioonprojekt.eu

tel +372 5017159
loona@visioonprojekt.eu

MTR EP10481526-0001
(reg kuupäev 27.03.2003)

KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 – asukohaskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõtte üldplaneeringust
- Joonis 2 – põhijoonis eskiis

SELETUSKIRI

SISUKORD

Sisukorrakirjeid ei leitud.

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSDOKUMENDID

1.1 Lähtedokumendid

Rapla Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks 21. detsember 2020 nr 57.

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Maa-Ameti kaardirakenduse andmed.

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Vastavalt Rapla Vallavolikogu 21.12.2020 otsusele nr 57 on algatatud planeering eesmärgiga sätestada tingimused segafunktsiooniga korrusmaja ning sellega seotud rajatiste püstitamiseks.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Planeering vastab üldplaneeringule.

2.2 Planeeritava ala moodustab kinnistu

Lähiaadress	Viljandi mnt 7
Asutusüksus	Rapla linn
Vald	Rapla vald
Maakond	Rapla maakond
Tunnus	67001:006:0860
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pindala	3143 m ²

2.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

- Alu tee 1, Alu tee 1b ja Alu tee 3 kruntide ning nendega piirneva lähiala DP, kehtestatud 29.09.2016
- Kooli tn 8 kinnistu ja lähiala DP, kehtestatud 17.12.2015
- Kooli, Kauba, Hariduse tänava ja Tallinna mnt vahelise ala DP, kehtestatud 28.12.2000
- Rapla keskosa detailplaneeringu osaline kehtestamine, kehtestatud 12.06.2017
- Kalda tn 21, 35 ja 37 kinnistute DP, kehtestatud 26.01.2006

2.4 Olemasolevad ehitised

Lasteaed Pääsupesa – EHR kood: 109016064

Kuur – EHR kood: 109024162

Mänguasjade kuur – EHR kood: 120705833

Puukuur – EHR kood: 120705829

Kelder – EHR kood: 120705828

Sadevete imbkaev – EHR kood: 220266717

2.5 Olemasolev haljastus

Enamuse kõrghaljastusest moodustavad III ja IV väärtusklassi vahtrad. Kinnistu kõige väärtuslikum puu on hoone ees kasvav keskealine tamm. Puu on mitmeharulise võraga, dekoratiivne ning osa tänavahaljastusest. Kinnistuga piirneval tänaväärsel haljasribal

kasvavad reas noored täidisöielised viirpuud. Täpsemalt vt puittaimestiku hinnang, Dendro SJ OÜ töö 10.02.2021, mis on käesoleva planeeringu lisa nr 1.

2.6 Abs. Kõrgused, reljeef

Ala on tasane, kõrgused jäävad 60.62 ja 62.73 vahele.

2.7 Olemasolev liiklusskeem

Päas planeeritavale alale on planeeritud edelast Viljandi maanteelt. Jõe tänavalt on mõned jalakäijad harjunud käima läbi planeeritava krundi Viljandi maanteele.

2.8 Kehtivad kitsendused

- Avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rak.s §23,28,30
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala
- Miljööväärtuslik hoonestusala

3 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Maaüksus asub linna keskuse segaehituse alal, kontaktvööndis asuvad põhiliselt ärimaa, elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistud. **Täiendame**

Väljavõte üldplaneeringust (edaspidi kustutame):

Rapla linnas paiknevate miljööväärtuslike alade üldised arendustingimused:

- Miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb vältida sinna kavandatavate uusehituste või olemasolevate majade ümberehitamisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid (näiteks ebasobivad remondi- ja ehitusmaterjalid, ebasobiv arhitektuurne lahendus jms).
- Säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – väljakujunenud tänavajoon, s.t. hoonete paiknemist tänava ääres, ühel joonel.
- Juurdeehituste kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema miljösse sobiliku kujundusega ja paiknema proportsioneeritult.
- Jälgida olemasoleva vana (valdavalt puidust) hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupäraseid detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende ja uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Uute hoonete püstitamine tuleb reeglina kõne alla vaid olemasolevate/endiste hoonete asukohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on aktsepteeritav vaid juhul, kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ning maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi asunud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse.
- Majandushoone võib kõiki tuleohutusnõudeid järgides ehitada krundi sügavusse. Tulekindlate konstruktsioonidega/tulemüüri ergaldatult on võimalik erinevatel kinnistutel paiknevad abihooned kokku ehitada. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja Päästeameti kooskõlastus.
- Uushoonestust üldjuhul mitte kavandada, eelistada renoveerimist ja restaureerimist.
- Reeglina ei ole lubatud muuta hoonete katusekallet ja kõrgust.
- Katusekorruse kasutuselevõtul olemasolevas mahus kasutada põõninguaknaid vastavalt originaallahendusele ning lameaknaid.
- Originaalprojektide järgi ehitatud hoonetel tuleb säilitada fassaadide arhitektuurne ja viimistluslik välisilme. Kaalutletult on lubatud muuta hoone sisemist arhitektuurset lahendust.
- Parkimine tuleb tagada hoonete hoovialadel.

Väljavõte üldplaneeringust (edaspidi kustutame):

DP kohustuslike alade tingimused)

Tingimused detailplaneeringute koostamisel:

- eelistada uut elamualadel üldjuhul madaltihedat hoonestust;
- käsitleda kõrghaljastusega alasid haljasala ja parkmetsana;
- hoonestusala laiendamisel ei tohi kavandata hoonestus lõigata läbi rohevõrgustiku koridore;
- määratud maakasutuse juhtotstarve peab üldplaneeringuga moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast;

- avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) peab moodustama reeglina vähemalt 20% planeeritavast alast, mida võib põhjendatult erandkorras vähendada.
- uute üksikelamukruntide suurus tiheasustuse aladel peab Rapla linnas olema üldjuhul vähemalt 1000 m², alevikes vähemalt 1500 m². Elamukrundi suurus peab lähtuma ümbritsevate kruntide suurusest ja väljakujunenud struktuurist, suurenedes asula keskosast äärealade suunas;
- väiksemaid krunte kui 1000 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt. tehniliste kommunikatsioonide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel võib krundi täisehituse protsent olla üldjuhul kuni 20%;
- uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel peab eelistama keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- üldjuhul peab tootmismaa ning elamumaa eraldama vähemalt 30-50 m laiuse kõrghaljastatava puhveralaga;
- lähtudes säästva arenduse printsiipidest tuleb võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele;
- parkimine tuleb lahendada omal kinnistul, parkimise kavandamisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2003 ning järgnevalt:
 - korruselamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - ridaelamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - eramud – vähemalt 3 kohta korteri kohta.

Väljavõte üldplaneeringust (edaspidi kustutame):

Linna keskuse maa (C)

Keskuse maa all mõistetakse käesolevas planeeringus linna keskust tähistavat segaehitusala, kus on tihedalt põimunud elamute, ameti- ning valitsusasutuste; äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste jms maad. Alal on võimalik arendada nimetatud funktsioone üksikult või funktsioonide kombinatsioonile vastavalt maakasutuspõhimõtetele.

Keskuse maana reserveeritakse käesoleva planeeringuga Rapla linna keskosas olev maa-ala Tallinna mnt piirkonnas Varbola tee ristmikust Kuusiku teeni (Tallinna maanteega paralleelsete tänavate vaheline ala) ning Raplas Viljandi mnt-ga paralleelne Väija ja Paju tn vaheline ala.

Keskuse maa arendamise tingimused:

- Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.
- Suunata keskustesse ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.
- Keskuse maa arendamistegevuse käigus ei tohi ühegi funktsiooni arendamine toimuda avalikult kasutatava ruumi (haljasalade, väljakute, puhkealade, kõnniteede, jalgrattateede) arvel.
- Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab ühendama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone, kus maa-alale antakse lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonid ja kus erinevatel korrustel võivad olla erinevad funktsioonid (nt. alumisel korrusel äri, ülemistel korrustel elamine).
- Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberlade hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.
- Keskusealal ei tohi üldjuhul ehitada kõrghooneid, mis ületavad naabruses asuvate samatüüpsete hoonete kõrgust.
- Hoonestuse kõrguseks keskuseala piires on lubatud kuni 4 korrust, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi. Erandina võib omavalitsuse otsusel lubada kõrgemate hoonete ehitamist, selleks tuleb teostada linnaruumi analüüs.
- Keskuseala detailplaneeringute puhul on omavalitsusel õigus nõuda eskiisi tasemel ehitusmahtude joonist (nt. makett, 3D pilt).

Väljavõte üldplaneeringust (edaspidi kustutame):

Üldkasutatava hoone maa (AA)

Üldkasutatava hoone maana tähistatakse nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka tervishoiu, teadus- ja lasteasutuste; spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja tavadiasutuste maad.

Üldplaneeringuga säilitatakse olemasolevad üldkasutatavad hooned ja neid teenindav maa. Perspektiivsed üldkasutatavate hoonete maad on planeeritud Rapla linnas nn Koguduse ja Laadamäe ning Hagudis planeeritud elamuvalade juures. Samuti on üldkasutatavate hoonete maad ette nähtud valikuliselt olemasolevate avalikke teenuseid osutavate ametiasutuste juurde.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub piirkonna detailplaneeringute algatamise staadiumis.
- Elamuvaladele jäävate ühiskondlike hoonete maade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklussõbraliku liikluskeemi väljatöötamisele.
- Haridusasutuste planeeringute korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, tagada tuleb juurdepääs kõikidele ühiskonnagrupidale, soovitatavalt ka ühistranspordi ja kergliiklusteega.
- Elamuvaladele kavandatavate ühiskondlike hoonete maade arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.
- Planeeringutega tagada ühiskondlike hoonete kruntide kasutamismõimalused ka puhkeotstarbel.
- Aladele tuleb rajada haljastus soovitatavalt vähemalt 30% krundi suuruse ulatuses.
- Parkimisvajadus määratakse ja lahendatakse detailplaneeringuga krundi piires.

4 PLANEERING

4.1 Planeeringu kontseptsioon

Üldplaneeringu kohaselt peavad rajatavad korterelamud asuma keskusest, olevast teenindustest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel. Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab ühendama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone, kus maa-alale antakse lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonid ja kus erinevatel korrustel võivad olla erinevad funktsioonid (nt. alumisel korrusel äri, ülemistel korrustel elamine).

Planeeringuga antakse krundile ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks.

Ette on nähtud olemasoleva tänavapoolse hoone säilitamine või lammutamine ja samas kohas uuesti üles ehitamine sarnase välismahuga.

Krundi sügavusse ette nähtud uue hoone ehitamine. Uue hoone arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse. Uue hoone maksimaalseks korruste arvuks on ette nähtud 4. Alumine korrus on ette nähtud panipaikadele, ruumi kõrgusega alla 2,4m. Krundile on ette nähtud mänguväljak suurusega ca 200m².

4.2 Krundijaotusplaan

Krundipiiri ei ole planeeritud muuta.

4.3 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Ehitusõigus :

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed EE40%/Ä30%/S30%
(elamumaa/ärimaa/sotsiaalmaa) Sihtotstarvete osakaale saab ehitusprojektiga muuta.
- hoonete suurim lubatud arv krundil 2
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 700 m² (367olol +ca320uus)
- hoonete suurim lubatud kõrgus 11,5m

Hoonestusviis lahtine. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne Viljandi maanteega.

Arhitektuurinõuded:

Hoonete projekteerimisel lähtud üldplaneeringus antud miljööväärusliku ala nõuetest.

Olemasoleva hoone osas eelistada renoveerimist ja restaureerimist. Uuega asendamise korral ei ole lubatud muuta hoone katusekallet ja kõrgust.

Uus hoone näha ette tagasihoidlikuna.

Fassaadimaterjalidena on lubatud puit, krohv, klaas, väiksemas mahus kivimaterjalid. Lubatud ei ole ümarpalgist seinad. Lubatud ei ole imiteerivad materjalid ja metall.

Katuse kate materjalidena on lubatud rullmaterjal, katusekivi, sile katuseplekk.

Lubatud piire krundi elamu õueala piiramiseks kõrgusega kuni 1,5m. Piire ja väravad sobitada hoonete arhitektuuriga. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

4.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Päas planeeritavale alale on planeeritud edelast Viljandi maanteelt.

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016:

Hoone	funktsioon	SBP	parkimisnormatiiv	Plan parkimiskohad
Säilitatav hoone	äripinnad	377	1/120	3
Perspektiivne hoone	korruselamu	960	1/80	12

Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektidega. Jalakäijatele läbipääsu võimaldamine Viljandi maanteelt Jõe tänavale ei ole kohustuslik.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Elektrivarustusega liitumiseks ettenähtud liitumine olemasoleva alajaamaga. Vee ja kanalisatsiooniga ühenduseks on ette nähtud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga liitumine. Hoonete kütmiseks energiatõhusad lahendused, soojuspumbad ja päikseenergia.

4.6 Haljastus ja heakord

Kindlasti tuleb säilitada väärtuslik tamm koos selle elutegevuseks vajaliku juurestikuga. Hoonete alla ja hoonetest 5m raadiuses olevad puud tuleb likvideerida. Säilitada maksimaalselt olemasolevaid puid. Uusistutuste planeerimisel tuleb uutele puudele tagada vajalik kasvupinnase maht.

Täpsemalt vt puittaimestiku hinnang, Dendro SJ OÜ töö 10.02.2021, mis on käesoleva planeeringu lisa nr 1

5 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

1. Planeeritavate hoonete ja piirdeaia eskiisid kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.
2. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks koostada ehitusprojektid
3. Hoonetele ja rajatistele taotlema kasutusload

Loona Lepp
vastutav arhitekt