

Rapla valla üldplaneering aastani 2025

Tingimused detailplaneeringute koostamisel:

- eelistada uut elumaaaladel üldjuhul madaltehitud hoonestust;
- käsitleda kõrgalajastusega alasid hajajasala ja parkmetsana;
- hoonestusalade 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 tihedasustuse aladel peab Rapla linnas olema üldjuhul vähemalt 1000 m², alevikes vähemalt 1500 m². Elamukrundi suurus peab lähtuma ümbritsete kruntide suurusest ja väljakujunenud struktuurist, suurendes asula keskosas äärealade suunas;
- väiksemaid krunte kui 1000 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusade, liiklusalade jt. tehniliste kommunikatsioonide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel võib krundi täisehituse protsent olla üldjuhul kuni 20%;
- uute är- ja tootmisobjektide kavandamisel peab eelistama keskkonnasõbralikku tootmist, hoides suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jn negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- üldjuhul peab tootmismaa ning elumaa eraldama vähemalt 30-50 m laiuse kõrgalajastatava puhveralaga;
- lähitüdes 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:
 - o korruselamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - o ridaelamud – vähemalt 2 kohta korteri kohta,
 - o eramud – vähemalt 3 kohta korteri kohta.

Kortrelamumaa (EK)

- Uusi kortrelamuid ei planeerita hajaasustusse ega Rapla linna äärealadele (kortrelamud peavad asuma keskuses olevast teenindusest ja kaubandusest mõistliku jalgteekonna kaugusel).
- Rajatavate kortrelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3, Rapla linnas kaalutletult ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5. Kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Kortrelamumaa koormusindeksi (KKKI) on kortrelamumaa krundipinna suhe korterite arvu, KKKI kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind kortrelamumaa krundi kohta; KKKI uute kortrelamute puhul peab olema soovitatav vähemalt 150, (KKKI = krundi pind m² / maksimaalne korterite arv)
- Soovitatav korterite arv ühe uue kortrelamumaa kohta on maksimaalselt 24.
- Kortrelamumaa hajajasalapiinast peab vähemalt ¼ moodustama kõrgalajastus ja vähemalt ¼ põosastikud.
- Kõrgusprojekte järgi ehitatud hoonete (kortrelamud, sh. 4-korteriga elamud, ridaelamud jt) renoveerimisel kasutada hoonetüübile koostatud ühtset lahendust, mis hõlmab viimistlusvahendeid, värvilahendusi, katusekattematerjale, tüüplahendusi välisustele jne. Vältida tuleb imiteerivate lahenduste ja asendusmaterjalide (profiilekk jms) kasutamist.
- Rõude sulgemine on lubatud kogu majal tervikuna, kasutades selleks kindraid raamideta rõduklaase.
- Tagada sõidukite parkimine omal kinnistul - vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.

Tihedasustuse ja kompakte hoonestusega elumaaaladel esitatavad arhitektuurseadused nõuded

- Igasuguse ehitustehase puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- ni uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, hoonestus peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate ehitistega, lähtuda tuleb ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripäras;
- elamute ja aiamaade vahetusse naabruses ei tohi ehitada üle korruse olemasolevatest elamutest ja aiamaadest kõrgemaid hooned (s.h. päikesevalguse tagamiseks);
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45o ja 30o) või suurt katusekalde vahelduvust (näiteks kõrvuti viikatus ja madalakaldeline või 0-kaldeline katust);
- tiheasustusega alal ei ole väljakujunenud hoonestuse alale lubatud rajada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalligil;
- korter- ja ridaelamute akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, aknaraami laius jne). Akende jaotust ning rõude ja lodžade kinniehitamist on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga;
- piirdeaeu ja -hekke võib rajada teekatke äärest minimaalselt 2 m kaugusele, ristmikel tagada aegade ja hekkide rajamisel nn nähtavuskolmnurk:
 - läbipaistmatuid kuni 2 m kõrguseid piirdeaeu võib rajada ainult ümber tööstusalade või Maanteeamet'i ja omavalitsusega kooskõlastatult liiklusaladele määratõkkteks ja ohutuse tagamise eesmärgil;
 - tiheasustusega aladega elumate tänavapoolses küljes on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaeu, tagades kooskõla olemasolevate aedadega ja nn nähtavuskolmnurga.

Vt. ka Keskuse maa arendamise tingimused:

- Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberlale hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järsku üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.
- Keskusala ei tohi üldjuhul ehitada kõrghooneid, mis ületavad naabruses asuvate samatüüpi hoonete kõrgust.
- Hoonestuse kõrguse keskuseala piires on lubatud kuni 4 korrust, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi. Erandina võib omavalitsuse otsusel lubada kõrgemate hoonete ehitamist, selleks tuleb teostada linnaruumi analüüs.

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD (ETTEPANEK)

Kinnistu pindala (ol.olev) : 1 552 m²
 Lubatud suurim ehitusalune pind (k.a. abihooned). 500 m² (täisehitusprotsent = 33%)
 Hoonestusala 665 m²
 Lubatud hoonete arv: Eluhoone + 2 abihoonet (näit. prügimaja + rattaparkla)
 Käesoleva eskiisi haljasala väljaspool hoonestusala ja parkimisala on 408 m² (täitub 20% nõue)
 Maksimaalne korruste arv: 5 maapealset korrust 1 maa-alune korrus
 Maksimaalne korterite arv: 15 (kehtiva üldplaneeringu järgselt on lubatud 10 korterit, KKKI = 1552/10 = 155.
 Uue, kuid veel mitte kehtiva, üldplaneeringuga võib KKKI olla 100, millele oleme taotluses viidanud)
 Minimaalne parkimiskohtade arv: 18 (1,2 kohta korterile, mõjutab bussipeatuse lähedus)

Objekt	Joonis		
VÄLJA TN 12 DETAILPLANEERING RAPLA LINN RAPLA MAAKOND	PÕHIPLAAN HOONESTUSEGA		
Tellijä:	Hendrik Lepp, Kristjan Peitjärv	Mõõt	Joonise nr
Autor:	Margus Paut MOI OÜ Äriregistri nr 12168986 MTR reg.nr EEP002267 Rüütli 16 Tallinn 10130 tel. +372 538 14476 hello@moiarc.com	1:200	AS-2
		Kuupäev	Stadium
		14.03.2022	ESKIIS
			Leht

