

Tallinna mnt 28 ja 28a maaüksuste detailplaneering

Rapla linn, Rapla maakond

Staadium: Eskiis
Töö nr: 22097
27.12.2022

Koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17, 79511 Rapla
Tel: +372 489 0510
E-post: rapla@rapla.ee

Projekteerija: Sirkel & Mall OÜ
Laki tn 5, 13620 Tallinn
Tel: +372 655 5480
E-post: info@sma.ee
Web: www.sma.ee
Reg EEP000543

Projektijuht ja vastutav spetsialist: Piret Pallase
volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 166818
Tel: +372 5648 2262
E-mail: piret.pallase@sma.ee

Sirkel & Mall OÜ
Laki tn 5
10621, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +3726555480
E-post: info@sma.ee
Veeb: www.sma.ee

Pank: Swedbank
Konto: EE982200221029156099
Reg. nr.: 11124774
KMK nr.: EE101019359

Reg. nr: EEK000827
EPE000480
EE0000611
EEP000543

SIRKEL & MALL
ARHITEKTUUR JA PROJEKTEERIMINE

PLANEERIGUALA KIRJELDUS

Lähteandmed

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Rapla vallas Rapla linnas Tallinna mnt 28 ja 28a maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks. Eskiisi koostamise aluseks on huvitatud isiku lähteülesanne.

Planeeringuala asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Rapla linnas Tallinna maantee ääres. Kinnistud on eraomanduses.

Planeeritava ala maaüksuste andmed:

Kinnistu aadress: Tallinna mnt 28
Katastritunnus: 67001:003:0140
Sihtotstarve: ärimaa 50%, elamumaa 50%
Suurus: 1736 m²

Kinnistu aadress: Tallinna mnt 28a
Katastritunnus: 67001:003:0130
Sihtotstarve: elamumaa 100%
Suurus: 1831 m²

Ehitisregistri järgi paikneb Tallinna mnt 28 kinnistul kolme korteriga elamu-kauplus (EHR kood 109016139), Sandra äri laiendus (EHR kood 109026780), nelja korteriga elamu (EHR kood 109016670), puukuur (EHR kood 109016141), pesuköök (EHR kood 109016140), kuur (EHR kood 109016671). Tallinna mnt 28a kinnistu on hoonestamata. Planeeringuala jääb kogu ulatuses miljööväärtuslikule alale. Ala läbivad maa-alune sideehitis ja elektrimaakaabelliinid. Kinnistul ei ole muinsuskaitset ega looduskaitset piiranguid.

Ala kõrghaljastus paikneb valdavalt Tallinna mnt 28a kinnistul, kus kasvavad viljapuud ja ilupõõsad. Juurdepääs planeeringualale on Tallinna maanteelt, mis on kahesuunaline ning mõlemal pool sõiduteed on kõnnitee. Planeeringuala piirneb põhjast elamu- ja ärimaa, lõunast elamumaa ning läänest ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeliste kinnistutega. Tallinna maantee ääres naaberkruntidel paiknev hoonestus on viilkatusega kahekorruselised puitelamud, mille esimest korrust või hooneosa kasutatakse äritegevuseks ning ülemistel korrustel paiknevad eluruumid. Kruntide hoovis on lisaks aiamaale ka kuurid, pesuköögid jmt ehitised. Läänepoolsel naaberkrundil paiknevad 2-korruselise lasteaia hoone ja 1-korruselise lastesõime hoone.

Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Tallinna mnt 28 ja Tallinna mnt 28a omavahelist piiri nii, et Tallinna mnt 28 säiliks olemasolev tänavaäärne hoonestus ja samas Tallinna mnt 28a krundile oleks võimalik püstitada uus korterelamu tuleõhutusnõudeid silmas pidades.

Krundile POS 1 on kavandatud üks kolme maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega hoone. Hoone paigutamisel on lähtutud naaberkruntidel paiknevate hoonete paigutusest. Hoonesse kavandatud korterite arv on kuni 16 korterit. Kolme või enamatoalised korteri jaoks on planeeritud 2 parkimiskohta ja ühe- või kahetoalise korteri kohta 1 parkimiskoht. Alale on kavandatud kokku 24 parkimiskohta.

Krundil POS 2 säilitatakse olemasolev tänavaäärne kolme maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega hoone, mida on lubatud rekonstrueerida ja välja ehitada katusealune korrus. Hoonesse on kavandatud kokku 8 korterit. Samas on lubatud esimesele korrusele planeeritud kortereid kasutada ka äriruumidena. Lisaks

säilitatakse osaliselt krundi hoovipoolne 2-korruseline hoone, mida on lubatud rekonstrueerida. Hoonesse on kavandatud 2 korterit. Alale on kavandatud kokku 10 parkimiskohta. Kuna tegemist on olemasolevate hoonetega, siis on planeeritud ühe korteri kohta 1 parkimiskoht.

Planeeritud ala paikneb kesklinnas Rapla linna peatänava ääres ja seega ei ole otstarbekas kavandada 2 parkimiskohta ühe korteri kohta

Kavandatav ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad:

Krunt POS 1 aadressiga Tallinna mnt 28a

- Krundi suurus:	2 452 m ²
- Krundi kasutamise sihtotstarve:	EK 100%
- Hoonete suurim lubatud arv:	1
- Hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind:	610 m ²
- Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind:	280 m ²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14 m
- Täisehituse osakaal:	24,9 %
- Kavandatud korterite arv kuni	16

Krunt POS 2 aadressiga Tallinna mnt 28

- Krundi suurus:	1 115 m ²
- Krundi kasutamise sihtotstarve:	EK ≥80% ja Ä ≤20%
- Hoonete suurim lubatud arv:	2
- Hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind:	350 m ²
- Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind:	230 m ²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
- Täisehituse osakaal:	31,4 %
- Kavandatud korterite arv kuni	10

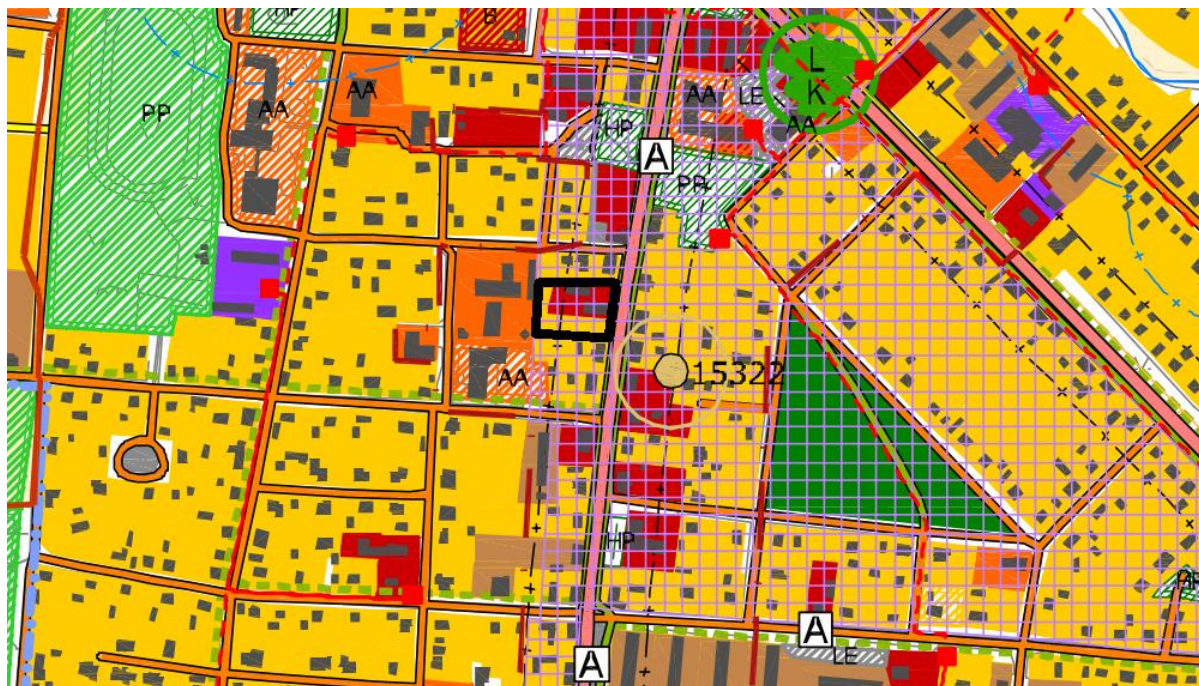
Olulisemad arhitektuurinõuded:

- hoonestusviis: lahtine;
- lubatud katusekalle: 5-41°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, ühel krundil kasutada samasugust katusekallet;
- hoone peamine välisviimistluse materjal on puit, mida võib kombineerida, kivi, krohvi ja/ või klaasiga, mitte kasutada imiteerivaid materjale;
- katusekatte materjalina kasutada kivi, plekki, rullmaterjali;
- hoone paigutamisel lähtuda olemasolevatest säilivatest ja ümbritsevatest hoonetest;
- täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti;
- kavandada panipaigad/ hoiuruumid jalgratastele, lapsevankritele vms hoone mahus.

Planeeringuala krundijaotus ja lahendus võimaldab ehitada alale korterelamud, mis tagavad ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Käesolevas lahenduses kavandatud ja säilivad hooned sobivad piirkonda. Uus korterelamu ei muutu domineerivaks, sest on kavandatud tänava äärest kaugemale. Käesolevas lahenduses luuakse eeldused ala heakorrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

Vastavus üldplaneeringule

Endise Rapla valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) jääb planeeringuala tiheasustusala ja miljööväärtuslikule hoonestusalale. Tallinna mnt 28 kinnistu juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa ning Tallinna mnt 28a kinnistu juhtotstarve pere- ja ridaelamumaa (vt Skeem 1).



Skeem 1. Endise Rapla valla üldplaneeringu väljavõte, planeeringuala piiritletud musta jämeda joonega.

Koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu järgi (seisuga 05.10.2022) paikneb planeeringuala tiheasustusalal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal ning juhtotstarve on keskuse segahoonestuse maa-ala. Segahoonestusala tähistab ala, mis koondab enda alla segafunktsioonina piirkonna toimimise jaoks olulised funktsioonid: äri-, elamu-, üldkasutatavate hoonete, valitsus-, kultuuri- ja meelelahutusasutuste maa-alad.

Planeeringuala asub keskuse segahoonestusalal, kuhu võib ehitada: üksikelamuid; kaksikelamuid; kolme- ja enam korteriga elamuid; kaubandus-, toitlustus-, majutus- ja teenindushooneid; büroo-, ühiskondlikuid- ja kultuurahooneid; valitsus- ja ametihooneid; haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid; spordihalli, võimlat; teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhooned; sakraal- ja tavandihooned; tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooned; muid piirkonda sobivaid hooneid ja rajatisi; väiketootmist/ tootmist vastavalt segahoonestusala iseloomule. Miljööväärtuslik hoonestusala on koostamisel oleva üldplaneeringu järgi maa-ala, mille terviklik miljöo (keskkond) kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Tallinna maantee ääres on säilinud möödunud sajandi alguse puidust kahe-kolmekorruselised korterelamud, mille esimesel korrusel on ärid ja asutused. Säilitamist väärib funktsionaalne tihedus, puitelamutele omased detailid ja vormikäsitus.

Arvestades planeeritud ala asukohta Rapla linna peatänaväe ääres ja väärtustades Tallinna maantee äärset puitarhitektuuri on eskiislahenduses säilitatud tänaväärne hoonestus ning jäetud alles ka võimalus rajada hoone esimesele korrusele kaubandus- või teenidusruumid (krunt POS 2). Lisaks arvestades nõudlust uute korterite järele Rapla linnas ning kaubandus- teenindus- ja büroopindade olemasolu lühikese jalgsikäigutee kaugusel on asukoht uue korterelamu ehitamiseks sobilik ning linna kui terviku aspektist perspektiivikas (krunt

POS 1). Uue korterelamu püstitamisega ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisega järgitakse üldplaneeringu põhilahendust ja eskiislahendus ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissetpanekut.