

**OU OPTAKT**  
 koostaja: arhitekt Ago Pähn (volitab arhitekt taase 7)  
 tellija: TOOMAS POLLUKS  
 asukoht: RAPLA LINN  
 dejekt: JÕE TN 57, JÕEKAARE TN 7, KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS  
 joonised: mõõtkavas skeemid

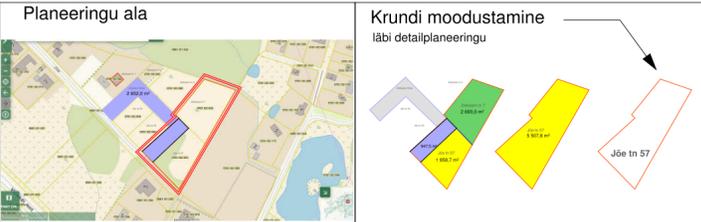
# LEHT 1/3

## RAPLA linn Jõe tn. 57 DETAILPLANEERINGU ESKIIS vers. 2 09.2023

ARVESSE VÕTTES PIIRINAABRITE SEISUKOHTI

### PLANEERITAV ALA, PLANERITAV KRUNT

märkus: Eskiis on koostatud Maa-ameti geoportaalil graafilistel andmetel, mitte geodeetiliste mõõdistuste täpsusega.



### KITSENDUSED JA PIIRANGUD

märkus: Maa-ameti geoportaalil graafilistel andmetel



### KRUNDI HOONESTAMINE

aluseks võetud koormisindeks 150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta



korterite maks. arv krundil 5507 m<sup>2</sup> = 5507 : 150 = 36,7 korterit arvestame 36 korterit, mis jagunevad : kolmekorruselise korterelamu seksioonidena (3 korterit trepikojast korrusel) 3 x 3 korrust = 9 korterit seksioonis (ehk kahe 2-seksioonilise eraldi majana) seksioonide arv krundil = 36 : 9 = 4

aluseks võetud hoonete maks. kõrgus 9 m

See võimaldab eluruumide min. kõrgusest 2,5 m tulenevalt ehitada 3- korruselisi elamuid (3x 2,5m = 7,5m ruumidele ja vahelae- katusekonstruktsioonidele ja madalale soklile kokku 1,5 m)

**ARENDAJA SEISUKOHT:**  
 Kasutada ära kogu krundi võimalik ressurs 2 ja 3 -toaliste korterite ehitamiseks, parkimiskohtadega vähemalt 1,5 patkimiskohta korteri kohta.

#### PIIRINAABRITE SEISUKOHAD

#### PIIRINAABRITE ASUKOHAD

Ühisavaldus Rapla Vallavalitsusele 12. juuli 2022.a.

1. Ühisavaldus Jõe tn 57 ja Jõekaare tn 7 kinnistute 3-korruselise korterelamu, mis hõlmab arhitekt Ago Pähni koostatud detailplaneeringu privaatuse. Korterelamu planeering on vaade üle erandiga seadusele ja riigile.
2. Ühisavaldus on võetud koostamiseks eesmärgiga ja planeeritud 3-korruselise korterelamu ehitamiseks Jõe tn 57 kinnistul.
3. 36 korterit ruumilise 54 parkimiskohaga parkimise, mis hõlmab ka 36 korterit kuni viimasele korterini eraldi korteritega. Rõhku on suunatud asukohtadele, mis hõlmavad 36 korterit kuni viimasele korterini eraldi korteritega ja parkimiskohadele. Seaduse eesmärgi tähtsustamiseks on ette nähtud, et korterelamu ehitamiseks on ette nähtud 1,5 patkimiskohta korteri kohta.
4. Kinnistute planeeringuga läheb ühisavalduse kinnistute omajatele ette loetud Jõe tn 57 ja Jõekaare tn 7 kinnistute 3-korruselise korterelamu ehitamiseks. Planeeringu eesmärgiga on ette nähtud, et korterelamu ehitamiseks on ette nähtud 1,5 patkimiskohta korteri kohta. Seaduse eesmärgi tähtsustamiseks on ette nähtud, et korterelamu ehitamiseks on ette nähtud 1,5 patkimiskohta korteri kohta.
5. Lühemal viisil on ette nähtud, et Jõe tn 57 ja Jõekaare tn 7 kinnistute 3-korruselise korterelamu ehitamiseks on ette nähtud 1,5 patkimiskohta korteri kohta. Seaduse eesmärgi tähtsustamiseks on ette nähtud, et korterelamu ehitamiseks on ette nähtud 1,5 patkimiskohta korteri kohta.



VASTUSED PIIRINAABRITE SEISUKOHTADELE ON ESKIISI JOONISTEL JA SKEEMIDEL

**OU OPTAKT**  
 koostaja: arhitekt Ago Pähn (volitab arhitekt taase 7)  
 tellija: TOOMAS POLLUKS  
 asukoht: RAPLA LINN  
 dejekt: JÕE TN 57, JÕEKAARE TN 7, KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS  
 joonised: mõõtkavas skeemid

# LEHT 2/3

## KRUNDI HOONESTAMISE KONTROLLESKIIS vers.2

### ÜLDISELOOMUSTUS - ESKIISI KOOSTAJA HINNANG

Käeoleval juhtumil detailplaneeringu eskiisi koostamine vajab olulistku tingituna hoonestuse elementaarseid eelläbisõiduseid.  
 Krundi kuju ning orientatsioon, samuti naabrus idaküljel on on olukorda komplitseeriv.  
 Töö tervikuna kui kogu lahenduse kontrollvariant, mis näitab, millist keskkonna kvaliteeti me võime oma soovide juures saavutada krundi ära kasutades võimalikku korterite arvu ja parkimist vähendamata.

Peaprobleemiks ei ole, nagu võiks arvata, kolmanda korruse ehitusmahu sobivuse probleem, päikese varjamine vaid naabrite visuaalse privaatsuse häirimise (sissevatimiste ja väljavaatimiste varjastamiste) probleemid.

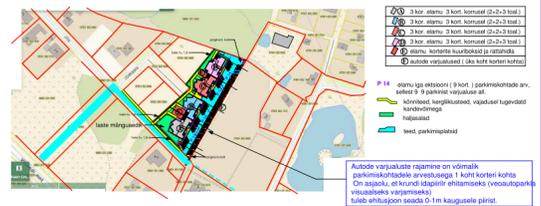
Rajatava hoonestuse projekteerimistingimustes tuleks need nõuded sisse kirjutada lahenduse kviiteedi huvides, näitks nõue tagada naabrite privaatsust akende suunamiste ja disaini abil.

### TÕSTATATUD PROBLEEM 3

3. 36 korterit ruumilise 54 parkimiskohaga parkimise, mis hõlmab ka 36 korterit kuni viimasele korterini eraldi korteritega. Rõhku on suunatud asukohtadele, mis hõlmavad 36 korterit kuni viimasele korterini eraldi korteritega ja parkimiskohadele. Seaduse eesmärgi tähtsustamiseks on ette nähtud, et korterelamu ehitamiseks on ette nähtud 1,5 patkimiskohta korteri kohta.

LAHENDUS SELGITATUD planeeringu joonistel

### ASENDIPLAAN, TEEDJA PARKIMISED

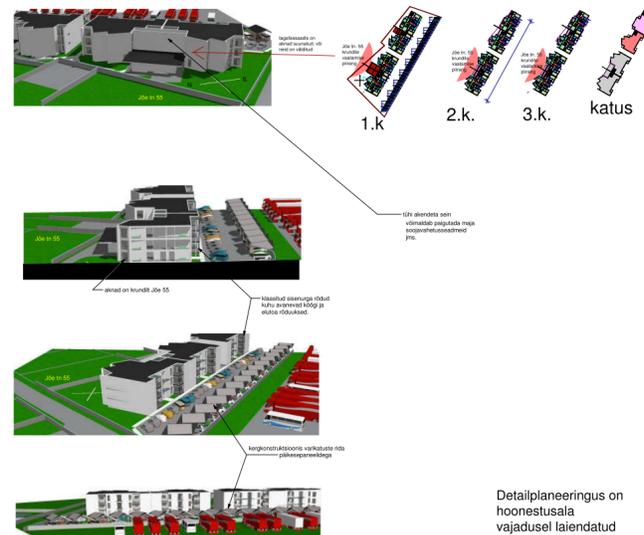


### VÕIMALIK KÕRGHALJSTUS

Kõrghaljstus on siinkohal väga oluline, olemasolevat tuleb säilitada läbimõeldult. See on nii määratöke kui ka olulise visuaalse varjutuse element privaatsuse tagamisel.



### KORRUSTE PLAANID



Detailplaneeringus on hoonestusala vajadusel laiendatud piirile lähemale kui 5m, kui lähtutakse konkreetsetest hoonestuslahendustest.

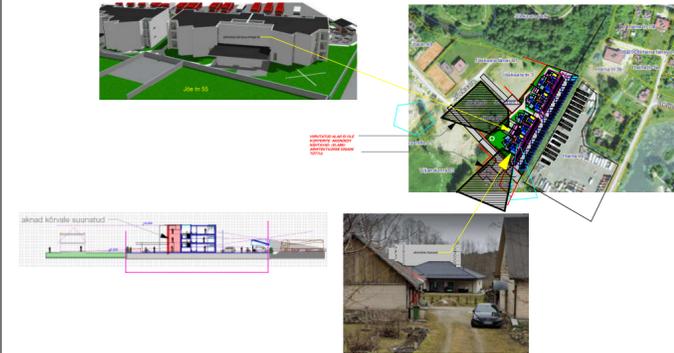
**OU OPTAKT**  
 koostaja: arhitekt Ago Pähn (volitab arhitekt taase 7)  
 tellija: TOOMAS POLLUKS  
 asukoht: RAPLA LINN  
 dejekt: JÕE TN 57, JÕEKAARE TN 7, KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS  
 joonised: mõõtkavas skeemid

# LEHT 3/3

## KRUNDI HOONESTAMISE KONTROLLESKIIS vers.2

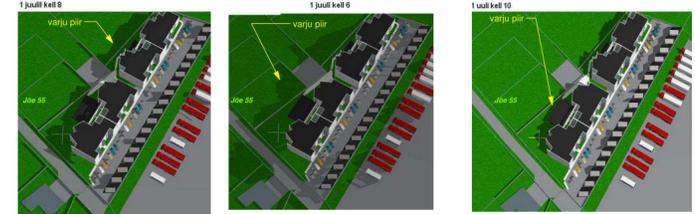
### TÕSTATATUD PROBLEEM 1

1. Ühisavaldus Jõe tn 57 ja Jõekaare tn 7 kinnistute 3-korruselise korterelamu, mis hõlmab arhitekt Ago Pähni koostatud detailplaneeringu privaatuse. Korterelamu planeering on vaade üle erandiga seadusele ja riigile.

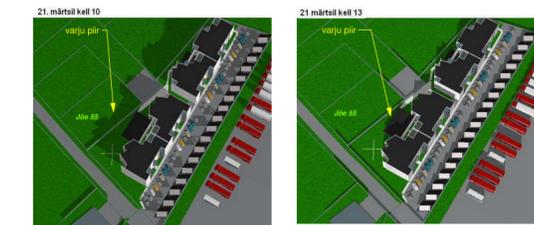
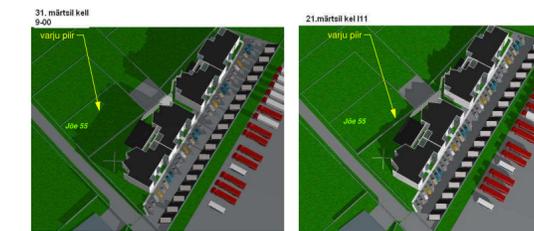
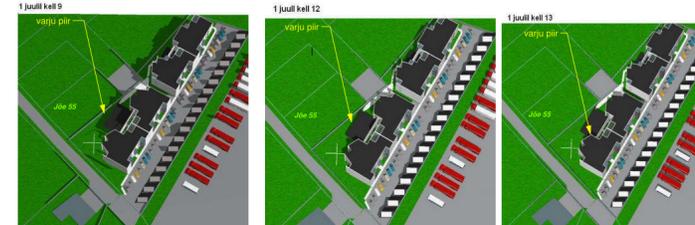


### TÕSTATATUD PROBLEEM 2

2. Ühisavaldus on võetud koostamiseks eesmärgiga ja planeeritud 3-korruselise korterelamu ehitamiseks Jõe tn 57 kinnistul.



Kõik varjud krundil elamust on ainult hommikupoolel

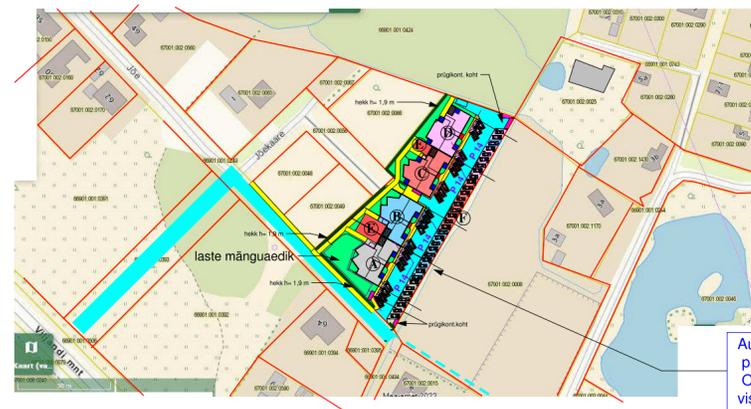


## TÕSTATATUD PROBLEEM 3

3) 36 korteri puhul rajatakse 54 parkimiskohaga parkla, mis kindlasti ka täituvad kuna inimesed omavad enamasti kahte autot. Rahulikust ja turvalisest tipiktänavast saab hommikuse ja õhtuse tippunni ajal suure koormusega ja liikusega tänav. Sealsete elanike harjumuspärane rahulik elukeskkond muutub oluliselt müra- ja liikumiskamaks.

**LAHENDUS SELGITATUD planeeringu joonistel**

## ASENDIPLAAN, TEED ja PARKIMISED



### EKSPLIKATSIOON

	3 kor. elamu 3 kort. korrusel (2+2+3 toal.)
	3 kor. elamu 3 kort. korrusel (2+2+3 toal.)
	3 kor. elamu 3 kort. korrusel (2+2+3 toal.)
	3 kor. elamu 3 kort. korrusel (2+2+3 toal.)
	elamu korterite kuuriboksid ja rattahidid
	autode varjualused ( üks koht korteri kohta)

- P 14** elamu iga eksiooni ( 9 kort. ) parkimiskohtade arv, sellest 9 - 9 parkinist varjualuse all.
- kõnniteed, kergliiklusteed, vajadusel tugevdatud kandevõimega
  - haljasalad
  - teed, parkimisplatsid

Autode varjualuste rajamine on võimalik parkimiskohtadele arvestusega 1 koht korteri kohta. On asjaolu, et krundi idapiiril ehitamiseks (veoautoparkla visuaalseks varjamiseks) tuleb ehitusjoon seada 0-1m kaugusele piirist.

**OÜ OPTAKT**

registri nr. 11227964 MTRISID: 00000071 Töö nr. 1-DP22 06.2022

KOOSTAJA	arhitekt Ago Pähn (volitatud arhitekt tase 7)
TELLIJA	TOOMAS POLLUKS
ASUKOHT	RAPLA LINN
OBJEKT	JÕE TN 57, JÕEKAARE TN 7, KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS
JOOSEID	mõõtkavas skeemid

# LEHT 2/3-1

## VÕIMALIK KÕRGHALJSTUS

Kõrghaljastus on siinkohal väga oluline, olemasolevat tuleb säilitada läbimõeldult. See on nii müra- ja liikumiskamade kui ka olulise visuaalse varjatuse element privaatsuse tagamisel.



## KORRUSTE PLAANID

