

RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. **DP-01-24**
STAADIUM: **ESKIIS**

HUVITATUD ISIK: **EXPOLIO OÜ**



ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

ARHITEKTID:

PEETER LIIVANDI

VILLU SCHELER

TALLINN
2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
-------------------------	----------

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....	3
--------------------------------------	----------

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
---	----------

KEHTIV DETAILPLANEERING	4
-------------------------	---

ÜLDPLANEERINGU NÕUDED KORTERELAMUMAALE (EK)	4
---	---

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID	5
----------------------------------	---

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
---	---

NAABERKINNISTUTE KORTERELAMUTE KOORMUSINDEKSID	5
--	---

PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
---------------------------------	----------

PLANEERINGU ETTEPANEK	5
-----------------------	---

KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE	5
--	---

PARKIMISE, AVALIKU RUUMI JA HALJASTUSE PÕHIMÕTTED	6
---	---

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
---	---

TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS	6
--------------------------------------	---

JOONISED.....	7
----------------------	----------

JOONISTE SISUKORD.....	7
-------------------------------	----------

ASUKOHA SKEEM	7
---------------	---

DETAILPLANEERINGU ESKIIS	7
--------------------------	---

PARKIMISKORRUS	7
----------------	---

1. KORRUS	7
-----------	---

2. KORRUS	7
-----------	---

3D VAADE PÕHJAST	7
------------------	---

3D VAADE KUUSIKU TEELT	7
------------------------	---

3D VAADE PARKLA POOLT	7
-----------------------	---

3D VAADE LINNULENNULT	7
-----------------------	---

SELETUSKIRI

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

Kuusiku tee 6 aadressiga 100% ühiskondlike hoonete maa kinnistu jagamine kaheks osaks ja tekkivate kinnistute sihtotstarbe muutmine korterelamumaaks;

Määrata kinnistute ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);

Määrata kinnistutel hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid);

Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

HUVITATUD ISIK:

Expolio OÜ

Kontaktisik: Rene Heinsalu

tel: 5091371

PROJEKTI KOOSTAMISEL OSALESID:

Planeerimine ja arhitektuur

ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ

Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn

MTR: EEP000784

REG. NR. 11258187

tel: 55989203

Arhitektid:

Peeter Liivandi

Villu Scheler

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud ala kohta puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringu alast ida suunas jääb kehtiv Kuusiku tee 4a detailplaneering.

ÜLDPLANEERINGU NÕUDED KORTERELAMUMAALE (EK)

Kuusiku tee 6 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud ühiskondlike ehitiste maa-ala. Detailplaneeringualale on koostamisel uus Rapla valla üldplaneering.

Vastavalt kuni 2025 kehtivale üldplaneeringule tuleb korterelamumaa arendamisel jälgida uute hoonete puhul järgmiseid nõudeid:

- Rajatavate korterelamute puhul on soovitatav korruselisus kuni 2, maksimaalne 3. Rapla linnas kaalutletud ja sobivas kohas (olemasoleva kõrghoonestuse juures) kuni 5. Kõrgus määratakse detailplaneeringuga
- Uute korterelamute puhul peab krundi koormusindeks olema soovitavalt vähemalt 150.
- Soovitatav korterite arv ühe uue korterelamu kohta on maksimaalselt 24.
- Korteralamumaa haljasalapinnast peab vähemalt 1/4 moodustama kõrghaljastus ja vähemalt 1/4 põõsastikud.
- Tagada sõidukite parkimine oma kinnistul – vähemalt kaks parkimiskohta ühe korteri kohta.

Vastavalt koostatavale üldplaneeringule tuleb korterelamumaa arendamisel jälgida uute hoonete puhul järgmiseid nõudeid:

- Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada kvaliteetne avalik ruum (haljasalad, puhkealad, mänguväljakud)
- Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust ja rajades väikevorme. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
- Korteralamute esimesi korruseid on lubatud kasutusele võtta ärilistel või ühiskondlikel funktsioonidel.
- Maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (nt prügimajad, jalgrattaparklad, vajalikud tehnorajatised vms) rajamine.
- Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada korteralamud kergliiklusvõrgustikuga.
- Korteralamu seintele ja katustele on lubatud paigutada päikesepaneele
- Koormusindeks üldjuhul vähemalt 100.
- Krundi haljastuse osa minimaalselt 20% millest pool kõrghaljastusega.
- Parkimine lahendada oma krundil. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või hoovis. Suuremad parklad liigendada haljastusega, eelistatult 4-5 tasku kaupa.
- Naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.
- Üldjuhul tarastamist vältida. Lubatud on haljaspiirded.
- Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
- Juurdepääs kinnistule tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

Kinnistu maakasutust kitsendavad:

- olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- hoonete tuleohutusnõuded

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linnas. Antud piirkonnas on valdavalt korterelamud, ühiskondlikud hooned, kaubandushooned ja eramud. Alast põhja suunas jääb eramute piirkond, alast idas kehtiva detailplaneeringuga korterelamute maa, alast lõunas ühiskondliku hoonega maa, alast läänes korterelamumaa.

Piirkond on hea ligipääsetavusega ning läheduses asuvad kõik eluks vajalikud funktsioonid-koolid, lasteaiad, kaubandus. Kaugus Rapla linnakeskusest on ca 900 m.

Planeeritaval kinnistul paikneb rekonstrueeritav korterelamu.

NAABERKINNISTUTE KORTERELAMUTE KOORMUSINDEKSID

Kinnistu vahetus naabruses paiknevate korterelamute koormusindeksid on järgmised:

- Põllu tn 1 – koormusindeks 98
- Põllu tn 1a – koormusindeks 115
- Põllu tn 1b – koormusindeks 113
- Kuusiku tee 8 – koormusindeks 235

PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERINGU ETTEPANEK

Arvestades väljakujunenud olukorda ja seda, et kinnistust läänes paiknev analoogne stalinistliku hoonega kinnistu on elamumaa, muudetakse detailplaneeringuga Kuusiku tee 6 kinnistu sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks. Olemasolevale Kuusiku tee 6 hoonele on väljastatud ehitisluba hoone rekonstrueerimiseks korterelamuna.

Käesoleva planeeringuga soovitakse kinnistu jagada kaheks osaks ja muuta Kuusiku tee 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike hoonete maast 100% elamumaaks ning võimaldada põhjapoolsele kinnistule korterelamu ehitamine. Lõunapoolsele kinnistule, kus paikneb rekonstrueeritav korterelamu, võimaldatakse antud detailplaneeringuga abihoone rajamine.

KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Käesoleva detailplaneeringuga jaotatava kinnistu lõunapoolsele osale, kus paikneb olemasolev korterelamu (joonisel positsioon 1) nähakse ette uue ühekordse abihoone ehitusõigus.

Kinnistu jaotusega tekkivale põhjapoolsele osale (joonisel positsioon 2) nähakse ette uue ühe maaaluse korrusega ja kolme maapealse korrusega korterelamu ehitusõigus. Hoonesse on kavandatud kuni 8 korterit.

Ehitusõigus ning arhitektuurinõuded täpsustatakse järgmistes planeeringu staadiumites.

Planeeritavate kinnistute koormusindeksid oleksid järgnevad:

Kinnistu joonisel positsioon 1: koormusindeks 143

Kinnistu joonisel positsioon 2: koormusindeks 141

Koormusindeksid oleksid lähedased kehtiva üldplaneeringu nõudele ja vastaks täielukult koostatava üldplaneeringu nõudele.

PARKIMISE, AVALIKU RUUMI JA HALJASTUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistute parkimiskohtade arvestuses võiks lähtuda kehtiva üldplaneeringujärgse 2 parkimiskohta korteri kohta asemel EVS 843:2016 Linnatänavad soovituslikust parkimiskohtade arvestusest, mis võtab arvesse planeeritavasse hoonesse kavandatud korterite toalisust. Seeläbi väheneks kinnistutel parkimiskohtade alla jääv ala ja saaks rohkem kasutada haljastust.

Olemasoleva korterelamuga kinnistule on vastavalt kehtivale ehitusloale ette nähtud 21 korteri kohta 32 parkimiskohta.

Planeeritava korterelamuga kinnistule on ette nähtud 8 korteri kohta 15 parkimiskohta.

Kinnistutele ei ole ette nähtud piirdeaedu. Kinnistute keskele suurema kinnistu (joonisel positsioon 1) poole on planeeritud ühise mänguväljaku ala.

Kinnistutele on ette nähtud üldplaneeringu nõuetele vastavad haljasalad. Täpsem haljastuse ettepanek antakse planeeringu käigus.

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Põhjapoolsele kinnistule (joonisel positsioon 2) planeeritakse uus juurdepääsutee Põllu tänava kaudu. Kinnistu läänepoolele on planeeritud majaalusele parkimiskorrusele pääsu ramp ja maapealsed parkimiskohad. Lisaks on arvestatud jalakäijatele kergliiklustee rajamise võimalusega.

TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS

Olemasoleval korterelamul on olemas toimivad liitumised tehnovõrkudega. Detailplaneeringuga tekkival põhjapoolsel kinnistul (joonisel positsioon 2) on võimalus tehnovõrkudega liitumiseks nii lõunapoolse kinnistu kaudu kui ka Vahtra ja Põllu tänava suunal.

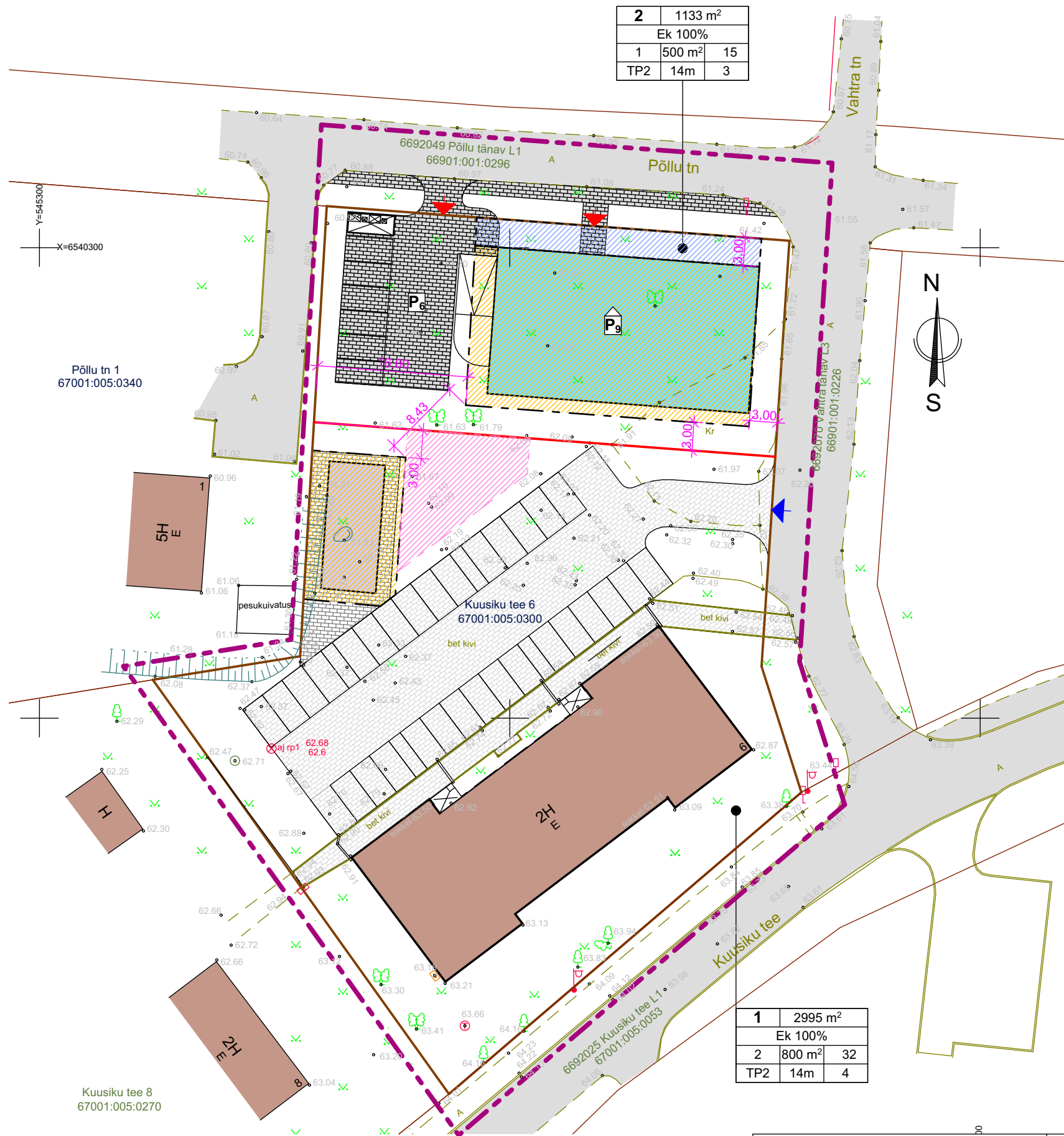
Täpsem tehnovõrkude planeeringuline lahendus esitatakse järgmises staadiumis.

JOONISED

JOONISTE SISUKORD

	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM	SS-01
DETAILPLANEERINGU ESKIIS	DP-01
PARKIMISKORRUS	AR-5-01
1. KORRUS	AR-5-02
2. KORRUS	AR-5-03
3D VAADE PÕHJAST	AR-7-01
3D VAADE KUUSIKU TEELT	AR-7-02
3D VAADE PARKLA POOLT	AR-7-03
3D VAADE LINNULENNULT	AR-7-04

RAPLA LINN, KUUSIKU TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING M 1:500



TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PLANEERITUD UUS KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD UUE KORTERELAMU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD UUE ABIHOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- EHITUSALAVÄLISTE VARIKATUSTE VÕIMALIK ALA
- OLEMASOLEV ASFALTKATE
- OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE
- PLANEERITUD BETOONKIVIKATE
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- PLANEERITUD UUE PRÜGIMAJA ASUKOHT
- PLANEERITUD ÜHISE MÄNGUVÄLJAKU ALA
- PLANEERITUD KALDTEE

1	2567 m ²
Ek 100%	
1	500 m ² 12
TP3	12m 3

kinnistu positsiooni nr /// kinnistu pindala
sihtotstarve det. plan. liikide järgi
hoonete arv /// hoonte alune pind /// parkimiskohtde arv
tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus

 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	DETAILPLANEERING, KUUSIKU TEE 6, RAPLA LINN		Staatus	DP ESKIIS	Prj. nr.	DP-01-24
	Joonis	PÕHIJOONIS		Mõõtkava		1:500	
Tellija	Arhitektid	Peeter Liivandi		Osa	AS	Joonise nr	DP-01
				Kuupäev		25.10.2024	
				Cad	Kuusiku tee 6 DP eskiis 2.pln		