

Juhised Tallinna mnt 28 detailplaneeringu koostamiseks

Rapla valla planeerimistöörühm vaatas läbi Rapla linnas Tallinna mnt 28 detailplaneeringu algatamisettepaneku. Kavandatava detailplaneeringu eesmärk on Tallinna mnt 28 (katastritunnus 67001:003:0140) ja Tallinna mnt 28a (katastritunnus 67001:003:0130) maaüksuste baasil moodustatavatele kruntidele kavandada kaks uut kortermaja ning ümber ehitada kaks olemasolevat kortermaja eesmärgiga saada planeeringualale kokku 23 korterit ja 35 parkimiskohta. Esitatud eskiisis jäid planeerimistöörühma liikmetele silma mitmed planeeringu koostamise käigus analüüsimist ja lahendamist vajavad küsimused (loetelu allpool), mille alusel tuleb algatamisettepanekuga esitatud lahendust muuta ja vajadusel vähendada korterite hulka. Lisaks loetelus sisalduvatele punktidele tuleb planeeringu koostamisel juhendada planeerimiseseaduse § 126 nimetatud ülesannetest, Rapla valla kehtivast ja koostatavast üldplaneeringust, kohalduvatest õigusaktidest ja heast tavast eesmärgiga saavutada heatasemeline lahendus, mis Rapla miljöösse ja olukorda sobiks, väljakujunenud linnaruumiga arvestaks ning koos sellega edukalt toimiks.

1. Näha ette meetmed Palli tn 3 maaüksusel (katastritunnus 67001:003:0015) paiknevast lasteaiast põhjustatava häiringu leevendamiseks (lapsed võivad olla aktiivsed ja lärmakad ning veedavad suure osa ajast õues, seega põhjendatud on hoonetele keskkonnatingimusi arvestavate ehituslike tingimuste määramine).
2. Moodustada planeeringuala lääneossa kõrghaljastusega kaitsehaljastus kortermaja poolt põhjustatava visuaalse häiringu leevendamiseks. Haljastuse kavandamisel mitte paigutada puid hoonetele või tehnovõrkudele põhjendamatult lähedale. Teha haljastuse põhimõtteline liigiline valik, määrata üksikpuude võimalikud asukohad ja arvestada haljastuselementide tegelike mõõtmetega. Haljastuse osa planeerimisel teha koostööd Rapla Vallavalitsusega.
3. Arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale.
4. Analüüsida kavandatavate uute ja ümberehitatavate hoonetega seoses muutuvaid insolatsioonitingimusi ja vaateid ning kavandada lahendus, mis oluliselt planeeringuala naaberkinnistuid ei häiriks.
5. Näha ette kohad lume lükkamiseks ja mõelda sademevee ärajuhtimise lahenduse leidmisele, mis ei halvendaks ümbritsevate alade kasutustingimusi. Kui lume ladustamiseks kasutatakse parkimiskohti, arvestada lume ladustamiseks kasutatavad parkimiskohad parkimiskohtade hulgast välja. Kavandada minimaalselt 1,5 parkimiskohta korterile ja lisaks vajalikud parkimiskohad äridele ning külalistele.
6. Liikluskorralduse lahendus, mahasõitude tüübid ja asukohad kooskõlastada Rapla Vallavalitsusega.
7. Näha ette Tallinna maantee linnaruumiga kokkusobivad tingimused vahetu tänaväärse ala kujundamiseks.
8. Korraldada planeeringualale sobivaima ruumilahenduse leidmiseks koostöös Rapla Vallavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liiduga arhitektuurivõistlus vastavalt eesti arhitektuurivõistluste juhendile ([Rapla Vallavolikogu 25. oktoobri 2023 otsuse nr 69 p 3](#)). Planeeringulahendus koostada arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.

Üles tähendas Cerly-Marko Järvela

vallaarhitekt