

# Tallinna mnt 28 ja 28a maaüksuste detailplaneering

Rapla linn, Rapla maakond

**Staadium:** Eskiis  
**Töö nr:** 22097  
28.08.2024

**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

## 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 m<sup>2</sup>

Kinnistu aadress: Tallinna mnt 28a  
Katastritunnus: 67001:003:0130  
Sihtotstarve: elamumaa 100%  
Suurus: 1831 m<sup>2</sup>

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. Kruuntide 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 kaks uut korterelamut tuleõhutusnõudeid silmas pidades.

Krundile POS 1 on kavandatud kaks kolme maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega hoonet. Hoone paigutamisel on lähtutud naaberkruntidel paiknevate hoonete paigutusest. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 15 korterit. Kolme või enamatoalised korteri jaoks on planeeritud 2 parkimiskohta ja ühe- või kahetoalise korteri kohta 1 parkimiskoht. Alale on kavandatud kokku 23 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 6 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 12 parkimiskohta. Kuna tegemist on olemasolevate hoonetega, siis on planeeritud ühe korteri kohta 1,5 parkimiskohta.

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:                                       | 2 287 m <sup>2</sup> |
| - Krundi kasutamise sihtotstarve:                      | EK 100%              |
| - Hoonete suurim lubatud arv:                          | 1                    |
| - Hoonete suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind: | 600 m <sup>2</sup>   |
| - Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind:  | 600 m <sup>2</sup>   |
| - Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:            | 14 m                 |
| - Täisehituse osakaal:                                 | 26,2 %               |
| - Kavandatud korterite arv kuni                        | 15                   |

Krunt POS 2 aadressiga Tallinna mnt 28

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| - Krundi suurus:                                       | 1 280 m <sup>2</sup> |
| - Krundi kasutamise sihtotstarve:                      | EK ≥ 80% ja Ä ≤ 20%  |
| - Hoonete suurim lubatud arv:                          | 2                    |
| - Hoonete suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind: | 350 m <sup>2</sup>   |
| - Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind:  | 230 m <sup>2</sup>   |
| - Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:            | 12 m                 |
| - Täisehituse osakaal:                                 | 27,3 %               |
| - Kavandatud korterite arv kuni                        | 8                    |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

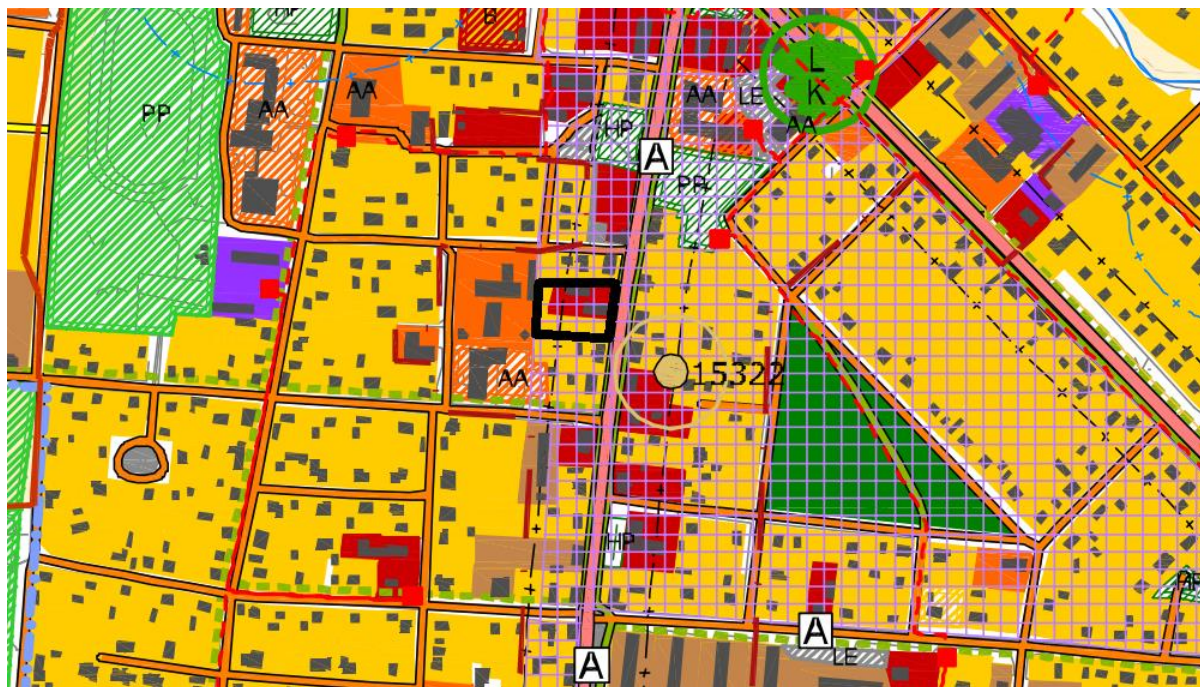
- hoonestusviis: lahtine;
- lubatud katusekalle: 5-41°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, ühel krundil kasutada samasugust katusekallet;
- hoone peamine välisviimistluse materjal on puit, mida võib kombineerida, kivi, krohvi ja/ või klaasiga, mitte kasutada imiteerivaid materjale;
- katusekatte 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. Üks uus korterelamu on miljööalale omaselt tänava ääres nagu naaberhooned ja teine on

kavandatud tänavast 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 tiheasustusalale 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 28.08.2024) 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-ala.

Planeeringuala asub keskuse segahoonestusalal, kuhu võib ehitada: üksikelamuid; kaksikelamuid; kolme- ja enam korteriga elamuid; kaubandus-, tootlustus-, majutus- ja teenindushooneid; büroo-, ühiskondlikuid- ja kultuurihooneid; valitsus- ja ametihooneid; haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid; spordihalli, võimlat; teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhooned; sakraal- ja tavandihooneid; 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 peatänava ääres ja väärtustades Tallinna maantee äärset puitarhitektuuri on eskiislahenduses säilitatud tänavaäärne 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 jalgikäigutee kaugusel on asukoht uute korterelamute ehitamiseks sobilik ning linna kui terviku aspektist perspektiivikas (krunt POS 1). Uute korterelamute püstitamisega ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisega järgitakse üldplaneeringu põhilahendust ja eskiislahendus ei sisalda endas üldplaneeringu muutmissetpanekut.