

RAPLA KESKOSA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR

16/5

PLANEERINGU KOOSTAJA

OÜ Sfäär Planeeringud
Raua 21-14, Tallinn 10124, Harju maakond
Registrikood 12459100

Projektijuht: Kerttu Kõll (volitatud maastikuarhitekt, tase 7)
Planeerija: Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)
Arhitektid:
Siiri Vallner (muinsuskaitse tegevusluba nr VS 628/2012) Kava Kava
Arhitektuuribüroo
Indrek Peil, Kava Kava Arhitektuuribüroo

KUUPÄEV

11.01.2017

TELLIJA

Rapla Vallavalitsus
Viljandi mnt 17, Rapla, 79511

PLANEERINGU STAADIUM

Planeeringulahendus

OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD 2017

TEKST: KERTTU KÖLL, JANNE TEKKU, SIIRI VALLNER
JONISED: JANNE TEKKU, KERTTU KÖLL

KÖIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA RAPLA VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI SISEMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD KIRJALIKKU LUBA.



SISUKORD

OTSUSED

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS	5
1 PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEV OLUKORD	8
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	8
1.2 DETAILPLANEERINGU SEOS MUUDE ASIAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	9
1.3 TEED JA LIIKLEMINE.....	10
1.4 RAPLA LINNA KESKUSE RUUMILINE ANALÜÜS	11
1.5 KATASTRIÜKSUSTE ÜLEVAADE	11
1.6 MAASTIKULINE KESKKOND.....	12
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	14
2.1 PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS.....	14
2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED JA PIIRANGUD	15
2.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	28
2.3.1 PARKIMISNORMI ARVUTUS.....	29
2.4 HALJASTUS JA HEAKORD.....	32
3 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	34
3.1 VEEVARUSTUS	34
3.1.1 Tuletõrjerveevarustus.....	34
3.2 REOVEEKANALISATSIOON.....	35
3.3 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	35
3.4 VERTIKAALPLANEERIMINE	36
3.5 ELEKTRIVARUSTUS	36
3.5.1 TÄNAVAVALGUSTUS	36
3.6 SIDEVARUSTUS	36
3.7 SOOJAVARUSTUS	36
4 TULEOHUTUS	37
5 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	38
6 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	38
7 DETAILPLANEERINGU MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	40
7.1 TALLINNA MNT 23 ELAMU-ÄRIHOONE ARHITEKTUURNE KIRJELDUS	41
7.2 RUUMILINE ANALÜÜS	42
7.3 VAADETE ANALÜÜS	43
7.4 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS	45



7.4.1	Üldised tingimused	45
7.4.2	Tingimused planeeringuala krundistruktuurile mälestise kaitsevööndis	46
7.4.3	Arhitektuuritingimused uute hoonete rajamiseks. Nõuded piirete rajamiseks.....	46
7.4.4	Nõuded teede planeerimiseks.....	48

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

- LISA 1. MAANTEEAMETI JA MUINSUSKAITSEAMETI LÄHTESEISUKOHAD JA TEHNILISED TINGIMUSED
- LISA 2. HALJASTUSE DENDROLOOGILINE HINDAMINE

JOONISED

JOONIS 1. ASENDISKEEM	
JOONIS 2. TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 3. PÕHIJOONIS	M 1:500
JOONIS 4. HALJASTUST- JA LIIKLUSLAHENDUST ILLUSTREERIV JOONIS	M 1:500
JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE KOONDJOONIS	M 1:500
JOONIS 6. KRUNDIJAOTUSE JOONIS	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

SISSEJUHATUS

Rapla linna keskosa detailplaneering algatati Rapla Vallavolikogu 28. jaanuari 2016. a otsusega nr 1 (vt *Menetlusedokumentid*). Töö aluseks on algatamise otsuse lisaks olnud lähtesisukohad (vt *Menetlusedokumentid*). Käesolev Rapla keskosa detailplaneering on valminud Rapla Vallavalitsuse tellimisel.

Käesolev detailplaneering hõlmab ca 2,7 ha suurust maa-ala Rapla linna keskuses. Detailplaneeringuala paikneb Rapla vallas, Rapla linnas, kahel pool Tallinna maanteed, linna keskuses. Detailplaneeringuala oluliseimateks osadeks on rahvakeelsete nimetustega nn Hollivuudi plats, nn Veteranide park ning nende vahele jääv Tallinna maantee.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ja ehitiste ehituslike tingimuste määramine. Lisaks on planeeringu koostamise eesmärgiks seada Rapla linna keskuse arhitektuurnõuded, määrata liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtted ning kujad. Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks planeeringu-alale ruumilise terviklahenduse koostamine. Detailplaneering on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Keskuse ala arendamise põhimõtted on järgmised:

- võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomine;
- avalikke teenuseid pakkuvate asutuste suunamine keskusesse;
- avalikult kasutatava ruumi (haljasalad, väljakud, puhkealad, kergliiklusteed) säilitamine;
- polüfunktsionaalse keskuse arendamine, kus tavapärane on lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonide andmine, sealhulgas erinevatel korrustel erinevate funktsioonide võimaldamine;
- linnaruumi mahuline ja funktsionaalne tihendamine.

Rapla keskväljaku ja linnaruumi kohta korraldati 2015. aastal arhitektuurivõistlus, mille I koha võidutöö „Holly“ lahendus on käesoleva planeeringu koostamise aluseks. Võistlus toimus EV100 arhitektuuri-programmi „Hea avalik ruum“ raames. Lisaks on planeeringulahenduse koostamisel lähtutud olemasoleva olukorra analüüsist, kinnistuomanike soovidest, tellija poolt koostatud lähteülesandest ja teistest alusmaterjalidest.



Detailplaneeringualal ei paikne ühtegi muinsuskaitsealust mälestist, kuid planeeringualast lõunasse, Tallinna mnt 23, jääb muinsuskaitsealune elamu-ärihoone (reg. nr 15322), mille kaitsevöönd ulatub detailplaneeringualale. PlanS § 124 lg 8 sätestab, et kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringualal ei paikne ühtegi muinsuskaitsealust mälestist, kuid planeeringualast lõunasse, aadressil Tallinna mnt 23, jääb muinsuskaitsealune elamu-ärihoone (reg. nr 15322), mille kaitsevöönd ulatub detailplaneeringualale. Seetõttu käsitletakse käesolevas detailplaneeringus planeeringu muinsuskaitse eritingimusi planeeringualale jääva mälestise kaitsevööndi osas, mis on toodud ptk 7.

Detailplaneeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega looduskaitsealuseid objekte. Detailplaneeringuala kontaktvööndis, Viljandi mnt 6 kinnistul, paikneb kaitstav looduse üksikobjekt - lõhislehine kask (KLO4000680), millel on 50-meetrine piiranguvöönd. Piiranguvööndi ulatus jääb detailplaneeringualale ja see on kantud joonistele. Piiranguvööndi kitsendused on toodud looduskaitseaduses.

Töö koostamisel on arvesse võetud järgmisi töid ja dokumente:

- Rapla maakonnaplaneering (1998);
- Raplamaa arengustrateegia aastani 2027 (2014);
- Rapla valla üldplaneering (2011).
- Rapla valla arengukava 2013-2025 (2012);
- Pargi tn 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 30.augusti 2007 otsusega nr 60);
- Kavakava OÜ arhitektuurikonkursi võidutöö „Holly“ (2015);
- Dendroloogiline hinnang (OÜ Sfäär Planeeringud, juuni 2016);
- Planeerimisseadus (RT I, 21.06.2016, 18).

Aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt 2016. a juunis mõõdistatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500 (töö number 16-0053). Planeeringu koostamise ajal, 2016. aasta detsembrikuus on moodustatud viis uut katastriüksust, mis käesoleva töö aluseks olnud aluskaardil ei kajastu. Kuna detailplaneeringu kehtestamise järel muudetakse katastriüksuste piire veel, siis aluskaardi uuendamist ei tellitud ja detailplaneeringu jooniste aluseks on OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt 2016. a juunis mõõdistatud geodeetiline alusplaani (töö number 16-0053).

Käesolev detailplaneering valmis Rapla Vallavalitsuse, Kavakava OÜ ja OÜ Sfäär Planeeringud vahelises koostöös. Planeeringulahenduse väljatöötamisega tegeles töögrupp koosseisus:



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

RAPLA KESKOSA DETAILPLANEERING

Cerly-Marko Järvela	vallaarhitekt, Rapla Vallavalitsus
Kalle Toomet	abivallavanem, Rapla Vallavalitsus
Kerttu Kõll	projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija OÜ Sfäär Planeeringud;
Janne Tekku	arhitekt-planeerija, OÜ Sfäär Planeeringud;
Siiri Vallner	arhitekt, OÜ Kavakava;
Indrek Peil	arhitekt, OÜ Kavakava
Kaupo Kaskla	insener, T-MODEL OÜ
Esko Välling	liiklusinsener, T-MODEL OÜ
Jana Jaansoo	vee- ja kanalisatsiooni insener, T-MODEL OÜ
Asko Kuusalu	insener, ProSystem Projektbüroo OÜ

Detailplaneeringu koostamisel osalesid ka Rapla Vallavalitsuse teised esindajad ja vallavolikogu liikmed. Rapla Vallavalitsus tänab kõiki, kes on leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringu-alastest nõupidamistest.

1 PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Käesolev detailplaneeringuala hõlmab ca 2,7 ha suurust maa-ala Rapla linna keskuses, linnakeskuse oluliste rohealade ja avaliku funktsiooniga asutuste sõlmpunktis. Detailplaneeringualast lääne pool paikneb Rapla Ühisgümnaasium (Keskkooli tn 2), põhja pool paiknevad jõeäärsed haljasalad ja kagu pool Lastepark.

Detailplaneeringuala olulisemateks osadeks on rahvakeelsete nimetustega nn Hollivuudi plats, nn Veteranide park ja nende vahele jääv riigitee 27 Rapla - Järvakandi – Kergu (Tallinna maantee) ning Rapla turg (täna heakorrastamata). Haljasala ääres paiknevad mitmed linnakeskusele iseloomulikud äri- ja eluhooned.

Detailplaneeringualal paikneb kaubandushoone Hariduse tn 3 (EHR 109018742). Detailplaneeringuala vahetus läheduses paiknevad mitmed avalikkusele suunatud funktsioonidega hooned:

- Rapla Kultuurikeskus (EHR 109016058) - ekspressionistliku arhitektuuriga maaseltsimaja, mis on valdavas osas säilinud autentsel kujul, heas tehnilises seisukorras ning elujõuline. Algse, 1932.a koostatud Rapla Haridusseltsi hoone projekti autoriteks olid arhitektid Karl Burman ja Anton Soans. Teostunud ja 1933. aasta hilissügisel valminud hoone projekteerisid August Volberg ja Edgar Velbri. Kavandamisel on hoone kompleksne ümberehitus ja paremate ühenduste loomine kõrvalasuva nn „Elioni maja“ (EHR 109016059), samuti rajatava keskväljakuga;
- elamu-ärihoone Tallinna mnt 23 (kinnismälestis nr 15322);
- korvpallikooli võimla Aasa tn 1;
- kaubanduskeskus Tallinna mnt 16;
- ärihoone Tallinna mnt 22 jt.

Ajalooliselt on planeeringuala keskmes paiknenud Holliwoodi multimeediakeskus, mida hakati ehitama 1989. aastal, kuid mille ehitus jäi pooleli. Hoone lammutati 2002. aastal. Täna paikneb kunagise hoone asukohal avatud ilmega haljasala nn Hollivuudi plats, mis heakorrastati 2012. aastal.

Rapla linna tänane aktiivse linnaeluga keskus paikneb planeeringualast lõuna pool, Viljandi maantee, Hariduse tänava ja Tallinna maantee ääres. Planeeringuala piirneb põhja ja lõuna poolt aedlinliku ühepereelamute kvartalitega.

1.2 Detailplaneeringu seos muude asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kehtiva Rapla maakonnaplaneeringu (1998) alusel on Rapla maakonna asulate hierarhias linn-keskus, olles ühtlasi maakonna ainus linn.

Uuringute „Raplamaa kui eluruum“ (2009), „Regionaalne pendelrändeuring“ (2010) ja „Regionaalse pendelrände kordusuuring“ (2013) alusel on maakonna suurim tõmbekeskus Rapla linn. Rapla piirkonda saabub tööajal rohkem inimesi kui siit mujale läheb ning suurem osa Rapla valla elanikest elab ja õpib Rapla vallas.

Rapla maakonna keskuste arengustrateegia (2009/2010) näeb ette miinimumstandardi, millele üks maakonnakeskus peaks vastama. Linnakeskkonna arengustrateegia kohaselt tuleks ette näha keskväljaku, meelelahutuslike vabaõhuürituste läbiviimise koha ja ühistranspordi sõlme arendamine.

Raplamaa arengustrateegia aastani 2027 (2014) kohaselt on Rapla maakonna suurim haldus- ja teeninduskeskus, kuhu on koondunud mitmete riigiasutuste esindused ning kultuuri-, spordi-, haridus- ja sotsiaalteenuseid pakkuvad asutused. Rapla ülesannete juurde keskusena kuulub (seni väljaarendamata) keskosa („hollivuudi“ platsist turuni), mille roll on nii kaubanduse-teeninduse arengu (eriti kohalikud väiketootjad turul ja korrastatud ala ümber paiknema hakkavad uued ettevõtted) kui vaba aja veetmise ja rekreatsiooni seisukohalt (väljaarendatav kergliiklemise koridor kulgeks Rapla Ühisgümnaasiumi juurest Lastepargini, ühendades Rapla erinevaid osasid).

Arengustrateegiates kajastatud kohalike omavalitsuste ootused Raplale kui maakonnakeskusele toovad välja, et Raplas peaks olema esinduslik kultuurikeskus ja maakonnaülestel suurüritustel läbiviimise võimalused ning selgelt peaks olema aru saada, kus on Rapla keskpunkt (keskväljak).

Keskväljaku rajamine on ette nähtud Rapla valla üldplaneeringuga (2011).

Rapla Vallavolikogu 27. septembri 2012 määrusega nr 15 kinnitatud „Rapla valla arengukava 2013-2025“ seab elukeskkonna planeerimise, sealhulgas keskväljaku, linnaruumi liikluskorralduse, parkimise ja sademevee ja muu tehnilise taristu arendamise valla arengu tagamiseks prioriteetseks ning investeeringute kavas on investeeringusummad ette nähtud.



Kokkuvõtvalt on detailplaneeringulahendus kooskõlas arengukavade ja kõrgema astme planeeringutega. Rapla keskosa detailplaneeringu koostamine loob otsesed eeldused arengukavade elluviimisele.

1.3 Teed ja liiklemine

Planeeritavat ala läbib põhja-lõuna suunaliselt riigitee 27 Rapla - Järvakandi – Kergu (Tallinna maantee).

Planeeringualal ja selle lähiümbruse tänavad on kahesuunalised: Aasa, Pargi, Taara, Hariduse (kuni Kauba tänavani) tänavad.

Aasa tänav on 3,4-5,5 m laiuse asfaltkattega linnatänav. Mõlemal pool tee ääres on haljasalad. Tänav maa-ala laius on 10,5 m. Aasa tänav ääres, Tallinna maantee 19 kinnistul on kruusast plats, mida kasutatakse parkimiseks. Aasa tn 1 kinnistu ees pargitakse autosid tee äärde haljasalale.

Pargi tänav on 5,3-5,7 m laiuse asfaltkattega linnatänav. Mõlemal pool tee ääres on haljasalad, Pargi 4 kinnistu ees ka kraav. Tänav maa-ala laius on 13 m.

Kultuurikeskuse parkla jääb kahele kinnistule, Kultuurikeskuse parkla ning Tallinna mnt 17 kinnistutele.

Hariduse tn 3 kinnistu ees, kõrval ja taga on parkimisalad. Turu plats on korrapäratu kujuga ning liiklemine ja parkimine on korraldamata.

Olemasoleva parkimisvõimalused detailplaneeringu alal on:

- Tallinna maanteel, pikiparkimine tee servas selleks ette nähtud parkimistaskutes;
- Rapla kultuurikeskuse ja spordihoone vaheline parkimisala (Kultuurikeskuse parkla kinnistu);
- Pargi tänav äärne laiendus (Tallinna mnt 19 kinnistu);
- Hariduse tn 3 kinnistul;
- Taara tänav ääres ja turu kõrval oleval alal.

Tallinna maanteel, kinnistute Tallinna mnt 19 ja 20 ees, asuvad olemasolevad bussipeatused.

Kogu alal on probleemiks keskusele omase kergliiklusteede võrgustiku puudumine. Jalakäijate teed paiknevad kaootiliselt ja pole omavahel seotud.



1.4 Rapla linna keskuse ruumiline analüüs

Detailplaneeringuala paikneb Rapla linna ajaloolises keskuses ja paikneb linnakeskuse oluliste rohealade ja avaliku funktsiooniga asutuste sõlm-punktis. Detailplaneeringualast lääne pool paikneb Rapla Ühisgümnaasium (Keskkooli tn 2), põhja pool paiknevad jõeäärsed haljasalad ja kagu pool Lastepark.

Tänane linnakeskus jääb planeeringualast lõuna poole, Viljandi maantee, Hariduse tänava ja Tallinna maantee äärde. Keskuse hoonestuses domineerib kahe kuni neljakorruseline hoonestus, esineb nii avaliku funktsiooniga (vt ptk 1.1), kui ka ärihooneid ja äripindadega eluhooneid kui ka ärihooneid.

Planeeringuala piirneb põhja ja lõuna poolt aedlinliku ühepereelamute kvartalitega, kus domineerib ühe-kahekorruseline hoonestus.

Rapla valla üldplaneeringuga on Rapla linna keskosa määratud miljööväärtuslikuks alaks. Rapla linna miljööväärtuslike alade üldised arendustingimused on toodud üldplaneeringus, kus on määratud, et uute hoonete ehitisealune pind, kõrgus ning maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi asunud hoonetele või olemasolevatele naaberhoonetele ning arhitektuurne lahendus peab tagama uute hoonete sulandumise olemasolevasse miljöösse.

Täna on Rapla keskosa kindla planeeringuta ja kaootilise krundi-struktuuriga. Puudub keskust selgelt markeeriv hoonestus koos kvaliteetse avaliku ruumi ja jalakäijate teedega.

1.5 Katastriüksuste ülevaade

Ülevaade detailplaneeringualal paiknevatest katastriüksustest on toodud alljärgnevas tabelis:

Tabel 1. Detailplaneeringualal paiknevad katastriüksused

Nr	Katastriüksuse number	Katastriüksuse nimetus	Sihtotstarve	Suurus
1.	67001:003:0028	Keskkooli tn 1	100% ühiskondlike ehitiste maa	0,54 ha
2.	67001:003:0019	Taara tn 6	50% elamumaa, 50% ärimaa	570 m ²
3.	67001:003:0019	Taara tn 4	100% ärimaa	2276 m ²
4.	67001:003:0280	Taara tn 3	100% elamumaa	1200 m ² (tegelik suurus 1196 m ²)
5.	67001:003:0002	Hariduse tn 3	100% ärimaa	1913 m ²
6.	66901:001:0265	Tallinna mnt 20	100%	2122 m ²



			üldkasutatav maa	
7.	67001:003:0012	27 Rapla- Järvakandi- Kergu tee*	100% transpordimaa	4464 m ²
8.	67001:007:0024 3587	Tallinna mnt 17a	100% ühiskondlike ehitiste maa	3587 m ²
9.	67001:007:0006	Tallinna mnt 17*	100% ärimaa	1366 m ²
10.	66901:001:0263	Tallinna mnt 19	100% üldkasutatav maa	5307 m ²
11.	67001:007:0027	Kultuurikeskuse parkla*	100% transpordimaa	2077 m ²
12.	67001:007:0016	Pargi tn 2	100% elamumaa	1178 m ²
13.	67001:007:0017	Pargi tn 4	100% elamumaa	1278 m ²
14.	66901:001:0128	Pargi tänav*	100% transpordimaa	5752 m ²
15.	66901:001:0499	6692082 Taara tänav *	transpordimaa	2062 m ²
16.	66901:001:0434	6692001 Aasa tänav L1	transpordimaa	1978 m ²
17.	66901:001:0430	6692100 Kesklinna kõnnitee L1 *	transpordimaa	786 m ²
18.	66901:001:0431	6692100 Kesklinna kõnnitee L2 *	transpordimaa	830 m ²
19.	66901:001:0424	6692101 Rapla- Turi kergliiklustee L1 *	transpordimaa	967 m ²
20.	66901:001:0493	6692063 Taara põik	transpordimaa	1842 m ²

* Kinnistud on detailplaneeringu alale kaasatud osaliselt

1.6 Maastikuline keskkond

Planeeringuala kohta on koostatud dendroloogiline inventeerimine, mis on toodud planeeringu lisas (vt Lisa 2).

Planeeringualal paiknevad mitmekesise kõrghaljastusega avalikult kasutatavad halasasad, kus leidub ka väärtuslikku haljastust.



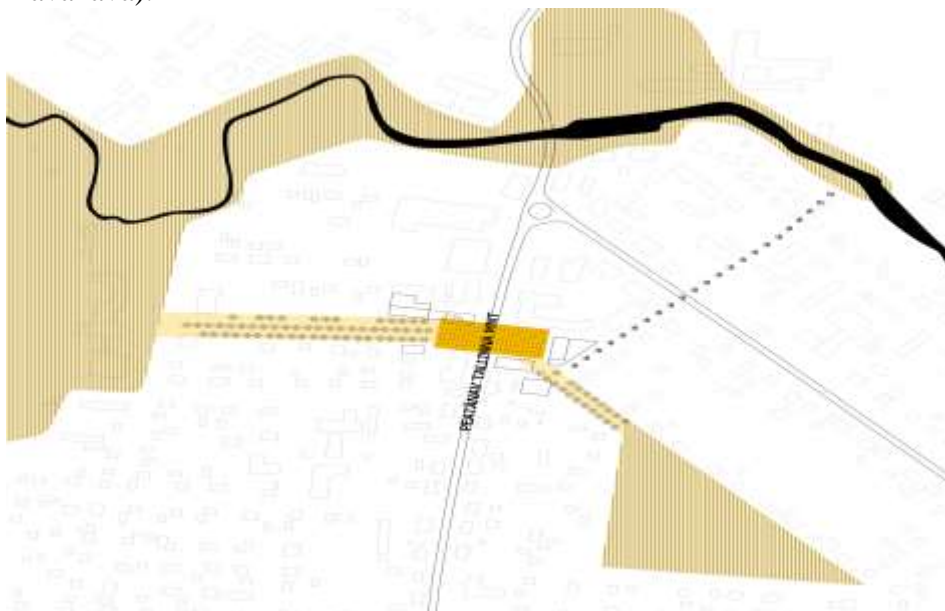
Ala idapoolses osas paikneb nn Hollivoodi park on rajatud 2002. a lammutatud Hollivoodi multimeediakeskuse hoone kohale 2012. aastal. Ala on lage ja avatud ilmega haljasala, mida läbivad jalakäijate teed ning kus murupinnad vahelduvad puitaamides püsi-, sibul- ja suvelillede istutusaladega. Kõrghaljastust alal ei kasva. Isutamiseks on alale paigaldatud pinke sh kunagise hoone identideediga seonduv Hollivoodi platsi pink. Kõrghaljastust kasvab Kultuurikeskuse ääres, kus kasvab üks vanem ja elujõuline vaiker. Samuti on haljastust rajatud nn Elioni maja esisele alale, kus väärtuslike puudest kasvab künnapuud.

Nn Veteranide park paikneb lääne pool riigiteed 27 Rapla - Järvakandi – Kergu (Tallinna maantee). Tegemist on mitmekesise haljastusega haljasalaga, kus kasvab nii leht-, kui ka okaspuid. Alal kasvab väärtuslikku haljastust ja vähemal määral ka eriliselt väärtuslikku haljastust. Eriliselt väärtuslikud on kaks vana lehist, mis on vanad ja elujõulised puud. Silmapaistvad ja väärtuslikud on ka vanad harilikud vahtrad, üks harilik tamm, siberi lehis ja ebatsuugad.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringuga kavandatu kirjeldus

Vastavalt Rapla Vallavolikogu 28. jaanuari 2016. a otsusele nr 1 (vt *Menetlusedokumentid*) on planeeringu koostamise eesmärgiks luua eeldused Rapla keskosa tervikliku linnaruumilise lahenduse kujunemiseks ja tingimused keskväljaku vahetus naabruses ettevõtluskeskkonna ning avaliku linnaruumi arenemiseks. Planeeringulahenduse aluseks on võetud EV100 arhitektuuriprogrammi „Hea avalik ruum“ raames toimunud arhitektuurivõistluse võidutöö „Holly“ planeeringuettepanek (OÜ Kavakava).



Skeem 1. Rapla keskväljak kui ühendav telg Rapla linna haljasalade sõlmpunktis (Skeemi autor OÜ Kavakava).

Planeeritud peatänavaga (Tallinna maantee) ristuv telg ühendab kokku Rapla olulisemad rohealad, selle keskpunktiks on uus väljak kahel pool Tallinna maanteed. Väljaku ja Rapla ühisgümnaasiumi vahele, turu alale on kavandatud uus tegevuste park. Väljaku üks kitsam külg avaneb täielikult uude parki. Tekib uus esinduslik linnaruum, mis ühendab linnaväljaku kooli, jõe kalda alad ning Lastepargi.

Väljak paikneb kahel pool Tallinna maanteed. Läänepoolsel küljel säilib kõrghaljastus ja see on ilmelt pargilaadsem.

Arvestades, et hoonestus on Raplas maksimaalselt 3-4 kordne, on väljaku suuruseks planeeritud 34,2x99,1 m. Selliste mõõtmetega väljak jätab



piisavalt ruumi, et selle perimeetrile planeerida olemasolevat krundistruktuuri järgivate mõõtudega uued krundid vajalikele hoonetele.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1. Planeerida linna keskne avalik väljak-haljasala** – kus paiknevad turuplats, ürituste korraldamise ala, purskkaev, mänguväljakud koos haljastusega. Avada vaated väljakule-haljasalale olulisematest vaatesuundadest.
- 2. Muuta Rapla linna keskus sidusamaks, elavamaks ja kohalike elanike vajadustele vastavamaks - planeerida uued jalakäijate teed linna jaoks oluliste objektide vahele.** Aleviku keskuses tuleb enam arvestada jalakäijate vajadustega.
- 3. Siduda keskväljak koos ümbritseva hoonestusega paremini linna teiste oluliste objektidega ja elavdada ala kasutust** – planeerida jalakäijate teed, mis ühenduvad teiste linna jalakäijate teedega, siduda väljak koolimajaga, Lastepargiga ja jõeäärse puhkealaga;
- 4. Parandada ja lahendada ala liikluskorraldus ning parkimine** – liikluskorralduse planeerimine väljaku ja maantee ristumisel, ülekäigukohtade planeerimine, parkimiskohtade määramine, ühistranspordi peatuse asukoha planeerimine jne.
- 5. Linna esindusväljaku perimeetrile linnaruumiliselt sobiva hoonestuse planeerimine.**

2.2 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused ja piirangud

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud JOONISEL 3 – *Põhijoonis*. Kruntidele on määratud ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuuri-nõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad. Kruntidel mille ehitusõiguse tabelis on toodud hoonete arv 1+1 tähistab see, et lubatud on ehitada üks põhihoone ja üks abihoone.

Krunt pos 1 aadressiga Keskkooli tn 1. Keskkooli tn 1 kinnistu on planeeringualasse haaratud osaliselt, planeeringualal paikneb kinnistu idaosa. Maaüksuse piiride muutmissettepaneku tõttu on moodustatud eraldi krunt väljapool planeeringuala, millele täiendavat ehitusõigust ei anta. Krundil paiknev hoonestus säilib olemasoleval kujul. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Keskkooli tn 1 maaüksuse piiri muutmiseks, moodustatava krundi suuruseks on 4415 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *teadus-, haridus-, laste-, kultuuriasutuse maa 100% (tähis ÜL)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *2 (tegemist olemasolevate hoonetega)*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *550 (olemasolev)*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *11 m*



Krundil pos 1 tuleb seada teeservituut krunt pos 2 (Taara tn 6) krundi kasuks. Antud planeeringuga servituudi seadmise ettepanekut ei ole tehtud, sest see jääb väljapoole planeeringuala.

Krunt pos 2 aadressiga Taara tn 6. Planeering teeb ettepaneku Taara tn 6 aadressiga maaüksuse piiride muutmiseks, et siduda Rapla ühisgümnaasiumi hoone ja keskväljak omavahel tervikliku haljasvööndiga. Tänane Taara tn 6 maaüksus koos sellel paikneva laguneva hoonega lõikab haljasala koolihoonestusest ära. Uus krundi asukoht paikneb pargi ääres ja annab võimaluse näiteks parki või teenindava hoone (nt spordiinventari laenutus, kohvik, loodusõppeklassid jne) hoonestuse rajamiseks. Taara tn 6 krunt moodustatakse lisaks ka osaliselt Keskkooli tn 1 kinnistu osast. Taara tn 6 krundi uueks suuruseks kujuneb 727 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 100% (tähis ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 270 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 3m/5m

Hoone kõrgus Hariduse tn 9 maaüksuse piiri pool võib olla maksimaalselt 3 m ja pargi pool maksimaalselt 5 m maapinnast.

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 1

Arhitektuurinõuded:

Kohustuslik ehitusjoon: puudub

Katuse kalle ja harja suund: lamekatus või ühepoolse kaldega katus

Välisviimistlus ja muud nõuded: Hoone viimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu või kaasaegseid ehitusmaterjale (krohv, monoliitne betoon, värviline fassaadivineer vms). Hoone rajamisel tuleb järgida, et uus hoone oleks vaadeldav pargi poolt ja pargipoolne fassaad oleks lahendatud esinduslikuna. Hoonemahu pargipoolsel küljel on lubatud varikatuse rajamine. Uue hoonestuse rajamisel tuleb arvestada avanevate vaadete ja pargimiljöösse sobivusega.

Piirete rajamise reeglid:

Hoone Hariduse tn 9 maaüksuse poolisel piiril tuleb risti hoone suunaga rajada piirdeaed (kõrgus ca 1.35m), et sulgeda eramu aia ja planeeritud ärihoone vaheline tagahoov heakorra ja turvalisuse kaalutlustel. Ülejäänud krundi osas piirdeid pole planeeritud.

Kitsendused:

Krundil pos 2 tuleb seada ca 52 m² suurune servituut soojatorustiku kaitsevööndi ulatuses soojatorustiku omaniku kasuks (AS Utilitas Eesti). Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 19 m² suurusel alal.

**S F Ä Ä R****PLANEERINGUD**

RAPLA KESKOSA DETAILPLANEERING

Krunt pos 3 aadressiga Tallinna mnt 20. Krunt on moodustatud osaliselt Keskkooli tn 1, Taara tn 4, Taara tänava ja Tallinna mnt 20 kinnistutest. Planeeringuga tehakse ettepanek olemasolevate kinnistupiiride muutmiseks. Planeering näeb ette Tallinna mnt 20 krundile osaliselt linnaväljaku ning tegevuste pargi rajamise. Linnaväljaku ja tegevuste pargi rajamiseks koostatakse ehitusprojekt, milles määratakse rajatiste paiknemine ja põhimõõtmel. Käesolev planeering ei sätesta rajatise suurimat lubatud arvu, ega ehitualust pinda ning maksimaalset kõrgust. Krundi planeeritud suuruseks on 5737 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: kultuuri- ja puhkerajatis maa 75% (tähis PK), linnaväljaku maa 25% (tähis LV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1* (eraldiseisvat hoonet ehitada ei ole lubatud, tegemist on Linnaväljak 2 krundilt üleulatuva varikatuse osaga)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 80 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 4 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 1

Arhitektuurinõuded:

Eraldiseisvat hoonet krundile ehitada ei ole lubatud, krundile ulatub Linnaväljak 2 krundilt üle ulatuva varikatuse osa, arhitektuuritingimused vt Linnaväljak 2 krunt.

Piirete rajamise reeglid:

Piirdeaedu pole krundile ette nähtud planeerida.

Kitsendused:

Hoonestuse planeerimine naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on lubatud vaid puudutatud kinnistuomanike kokkuleppel.

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 973m² suurusel alal.

Krunt pos 4, 6692082 Taara tänav. Kinnistu on planeeringualasse haaratud osaliselt. Planeering näeb ette olemasoleva kinnistupiiri muutmise. Krundi uueks suuruseks on 1889 m². Krunt on planeeritud Taara tänava ja pargi ning turgu teenindava parkla (30 parkimiskohta) rajamiseks.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: tee ja tänava maa 100% (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: puudub

Hoonete suurim lubatud korruste arv: puudub

Piirete rajamise reeglid:



Piirdeaedu pole krundile ette nähtud planeerida.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 75 m² suurusel alal.

Krunt pos 5 ehk aadressiga Hariduse tn 3. Planeering näeb ette Hariduse tn 3 olemasoleva kinnistupiiri muutmise. Krundil paikneb olemasolev apteek-kauplus, mille ehitusõigust ei muudeta. Krundile on planeeritud uus äri funktsiooniga hoone - turuhoone, olemasolev lagunev hoonestus on ette nähtud lammutada. Krundi planeeritud suuruseks on 2160 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa (tähis ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 3

Arhitektuurinõuded:

Katuse kalle ja harja suund: Hariduse tn 3 rajatava uue hoonestuse harja kõrgus määrata olemasoleva kauplusehoone järgi.

Välisviimistlus- ja muud nõuded: Hoone esimese korruse aknad peavad avanema vitriinakendega (st suured aknad) tänavatasapinnale (ida- ja lõunapoolle). Lubatud on ehitada erikujuline katus. Kasutada väärrikaid, autentseid materjale (nt tellis, puit).

Piirete rajamise reeglid:

Piirete rajamist ei piirata.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 13 m².

Krunt pos 6, aadressiga Taara tn 3. Planeeringuga muudetakse krundi ehitusõigust, olemasoleva elamu asemele on lubatud ehitada pargi äärde sobituv elu- ja ärihoone. Tehakse krundipiiri muutmise ettepanek väga väikeses ulatuses (1 m²), uus krundi suurus on 1195 m². Maa-ameti andmetel on maaüksuse olemasolev suurus 1200 m², kuid tegelik suurus on 1196 m² (käsoleva digitaliseeritud aluskaardi alusel).

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ≤ 70% (tähis ÄB/ÄK/ÄM/ÄV) ja elamumaa ≥ 30% (tähis EP/EK)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 450 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m



Hoonete suurim lubatud korruste arv: 3

Arhitektuurinõuded:

Välisviimistlus- ja muud nõuded: Hoone viimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu või kaasaegseid ehitusmaterjale (krohv, monoliitne betoon, värviline fassaadivineer, tellis vms). Hoonestuse rajamisel tuleb järgida, et uus hoone oleks vaadeldav pargi poolt ja pargipoolne fassaad oleks lahendatud esinduslikuna. Hoone esimese korruse aknad peavad avanema vitriinakendega (st suured aknad) pargiala suunas (põhja). Hoonemahu pargipoolsel küljel on lubatud varikatuse rajamine. Uue hoonestuse rajamisel tuleb arvestada avanevate vaadete ja pargimiljööse sobivusega. Lubatud on erikujuline katus. Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha, ei tohi asuda pargi pool.

Piirete rajamise reeglid:

Krunt võib olla piiratud piirdega. Piirde asukoht krundi piiril. Uue rajatava piirdeaia tüüp kas võrkpiire või puitlippaed kõrgusega kuni ca 1.2 m. Uue piirde rajamisel pargipoolsel küljel võib kasutada piirde asemel madalat tugimüüri või hekki. Soovi korral võib hoone fassaad avaneda pargi poole ilma piirdeaia (nt välikohviku terrass). Olemasoleva piirde kõrgus on 1,5 m mis võib säilida kuni uue piirde ehitamiseni.

Kitsendused:

Hoonestuse planeerimine naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on lubatud vaid puudutatud kinnistuomanike kokkuleppel.

Krunt pos 7, aadressiettepanekuga Hariduse tn 1. Krunt moodustatakse osaliselt Tallinna mnt 20 kinnistust, 6692063 Taara põik ja 6692082 Taara tänav kinnistutest. Moodustatava krundi suurus on 1246 m². Krundile on planeeritud rajada turu varikatus.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 100% (tähis ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 6 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 1

Arhitektuurinõuded:

Välisviimistlus- ja muud nõuded:

Hoonestusala ulatuses on lubatud ehitada lahtine varikatus maksimaalse kõrgusega 6 m. Varikatus rajada puidust või terasest. Varikatuse alla võib paigaldada ajutisi kioskeid, mis on eraldiseisvad (ei tohi olla kokku ehitatud varikatusega). Varikatus peab olema osaliselt valgust läbilaskev.

Piirete rajamise reeglid:

Piirete rajamist ei piirata.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 13 m².



Krunt pos 8, aadressiga Tallinna mnt 17a. Tallinna mnt 17a maaüksus paikneb planeeringualal osaliselt. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva kinnistupiiri muutmiseks, et linnaväljak (krunt pos 9, aadressiga Tallinna mnt 19) ei jääks Tallinna mnt 17a maaüksusele. Planeeritud krundi suuruseks on 3227 m². Krundi ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *ühiskondlike ehitiste maa 100% (tähis ÜL)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *olemasolev*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *olemasolev*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *olemasolev*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *olemasolev*

Arhitektuurinõuded:

Hoone fassaad tuleb väljaku poolses osas valgustada.

Piirete rajamise reeglid:

Piirete rajamist ei piirata.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 85 m² suurusel alal.

Krunt pos 9, aadressiga Tallinna mnt 19. Planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva kinnistupiiri muutmiseks. Krunt on moodustatud Tallinna mnt 17, 17a ja Tallinna mnt 19 kinnistute osadest. Krundile planeeritakse rajada linnaväljak. Krundi planeeritud suurus on 2198 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *linnaväljaku maa 100% (kataster üldkasutatav maa, tähis LV)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *puudub*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *puudub*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *puudub*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *puudub*

Piirete rajamise reeglid:

Piirete rajamist pole ette nähtud.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 314 m² suurusel alal.

Krunt pos 10, aadressiga Tallinna mnt 17. Krundil paikneb olemasolev rekonstrueeritav kultuurikeskus. Krunt on moodustatud olemasolevast



Tallinna mnt 17 kinnistust, mille piiri on muudetud ning välja on jäetud planeeritud linnaväljaku nurk. Planeeritud krundi suurus on 1335 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *teadus-, haridus-, laste-, kultuuriasutuse maa 100% (kataster – ühiskondlike ehitiste maa, tähis ÜL)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *1*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *550 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *12 m*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *4*

Arhitektuurinõuded:

Hoone fassaad tuleb väljaku poolses osas valgustada.

Piirete rajamise reeglid:

Piirete rajamist pole ette nähtud

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 162 m² suurusel alal.

Krunt pos 11 ehk 6692001 Aasa tänav L1. Planeering teeb ettepaneku olemasoleva kinnistupiiri muutmiseks. Aasa tänava uueks krundi suuruseks on 2423 m². Krunt on planeeritud Aasa tänava ja tänava äärsete parkimiskohtade rajamiseks.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tee ja tänava maa 100% (tähis LT)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *puudub*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *puudub*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *puudub*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *puudub*

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 447 m² suurusel alal.

Krunt pos 12, aadressi ettepanekuga Linnaväljak 1. Krunt on moodustatud olemasolevast Tallinna mnt 19 kinnistust. Moodustatud krundi suurus on 1136 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *valitsus- ja ametiasutuse maa ≤50% (kataster – ühiskondlike ehitiste maa, tähis ÜV) ja ärimaa ≥50% (tähis – ÄB/ÄK)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *1*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *1000 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *5/12/22 m*



Hoonete suurim lubatud korruste arv: 1/3/torn

Arhitektuurinõuded:

Kohustuslik ehitusjoon: tähistatud põhijoonisel

Välisviimistlus- ja muud nõuded:

Planeeritud uuest hoonest kujuneb linnaruumiliselt oluline dominant, kuna paikneb väljaku otsas. Hoonesse võib planeerida raekoja või mõne muu linnale olulise objekti, osaliselt võib hoone planeerida äri-funktsiooniga. Uue hoone projekteerimiseks tuleb läbi viia avalik või vähemalt kolme osalejaga arhitektuurikonkurss. Hoone fassaad tuleb väljaku poolses osas valgustada.

Krundile on lubatud Aasa tänava poolses osas hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 5 m ja üks korrus. Väljaku poolse hoonestuse kõrgus võib olla maksimaalselt 12 m ja kolm korrust (sh kõrgema osa ehitisealune pind võib olla maksimaalselt 400 m²). Väljaku poolsel hoone osal on lubatud varikatuse ehitamine kogu ehitise ulatuses kuni väljaku piirini. Hoonele on lubatud rajada torn, mille maksimaalseks kõrguseks on kuni 22 m ja ehitisealuseks pinnaks kuni 40 m². Arhitektuurselt põhjendatud lahenduse korral võib torni pindala olla suurem (juhul kui see kaldkatuste puhul moodustab osa katusemaastikust). Hoone esimene korrus peab avanema väljaku suunas vitriinakendega. Hoone materjalide valikul kasutada väärikaid autentseid materjale. Uue hoone katus võib olla nii lamekatus kui ka viilkatus. Viilaktuse puhul võib olla räästa maksimaalseks kõrguseks kuni 10 m ja viilu maksimaalseks kõrgus kuni 15 m. Parkimine peab jääma maja sisemusse.

Piirete rajamise reeglid:

Piirete rajamist pole krundile ette nähtud

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 68 m² suurusel alal.

Krunt pos 13, aadressi ettepanekuga Linnaväljak 3. Krunt on moodustatud olemasolevast Tallinna mnt 19 kinnistust. Planeeritud krundi suurus on 616 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamumaa ≤50% (tähis EK) ja ärimaa ≥50% (tähis – ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 350 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9/12 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 2/3

Arhitektuurinõuded:

Kohustuslik ehitusjoon: tähistatud põhijoonisel

Välisviimistlus- ja muud nõuded:



Planeeritud hoone on linnaruumiliselt oluline dominant, kuna see paikneb linnaväljaku ääres. Uue hoone projekteerimiseks tuleb läbi viia avalik või vähemalt kolme osalejaga arhitektuurikonkurss.

Krundil peab uus hoone olema Tallinna mnt poolisel osal kolmanda korruse ulatuses tagasiastega (tulenevalt Muinsuskaitseameti lähteseisukohtadest, vt Lisa 1). Tagasiastega hooneosa ulatus peab olema ca 1/4 ehitusalusest pindalast ja selle osa maksimaalseks kõrguseks kuni 9 m ja kaks korrust. Väljaku poolisel osal on lubatud hoonel varikatuse rajamine kogu ehitusala ulatuses kuni väljaku piirini. Vähemalt esimene korrus peab kolme välimisse külge avanema akendega, sh väljaku suunas vitriinakendega. Kasutada hoone materjalide valikul vääriskaid, autentseid materjale (nt tellis, puit jms). Uue hoone katus võib olla nii lamekatus kui ka viilkatus. Viilkatuse puhul võib olla räästa maksimaalseks kõrguseks kuni 10 m ja viilu maksimaalseks kõrgus kuni 15 m. Parkimine peab jääma maja sisemusse, parkimist võib näha olla ainult hoovi poolisel küljel. Hoone fassaad tuleb väljaku poolses osas valgustada.

Piirete rajamise reeglid:

Hoone hoovipoolne juurdepääs krundile on ette nähtud piirata tõkkepuuga.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 3 m² suurusel alal.

Krunt pos 14, aadressi ettepanekuga Linnaväljak 5. Krunt on moodustatud olemasolevast Tallinna mnt 19 kinnistust. Planeeritud krundi suurus on 1073 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu- ja üksikelamu maa 30% kuni ≤70% (tähis EK ja EP) ja ärimaa 30% kuni ≤70% (tähis – ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9/12 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 2/3

Arhitektuurinõuded:

Kohustuslik ehitusjoon: puudub

Välisviimistlus- ja muud nõuded:

Krundil peab uus hoone olema Tallinna mnt poolisel osal kolmanda korruse ulatuses tagasiastega (tulenevalt Muinsuskaitseameti lähteseisukohtadest, vt Lisa 1). Tagasiastega hooneosa ulatus peab olema ca 1/3 ehitusalusest pindalast ja selle osa maksimaalseks kõrguseks on lubatud kuni 9 m ja kaks korrust. Vähemalt esimene korrus peab kahte välimisse külge (põhja ja ida poole) avanema akendega. Kasutada hoone



materjalide valikul väarikaid, autentseid materjale (nt tellis, puit). Katuse tüüp võib olla nii lamekatus kui ka viilkatus. Viilkatuse puhul peab olema räästa maksimaalseks kõrguseks kuni 10 m ja viilu maksimaalseks kõrgus kuni 15 m. Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha.

Piirete rajamise reeglid:

Krunt võib olla piiratud piirdega. Piirde asukoht krundi piiril. Võib kasutada võrkpiiret või puitlippaet kõrgusega kuni 1.2 m. Väljaku poolisel küljel ei pea piiret rajama, võib kasutada piirde asemel madalat tugimüüri või hekki.

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 62 m² suurusel alal.

Krunt pos 15, aadressiga Pargi tn 2. Krunt on moodustatud olemasolevast Pargi tn 2 kinnistust. Korrigeeritud on kinnist lõunapoolset piiri. Krundi suuruseks on 1167 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu- ja üksikelamu maa ≤70% (tähis EK ja EP) ja ärimaa ≥30% (tähis – ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8/12 m, st lubatud maksimaalne räästa kõrgus 8 m ja viilukõrgus 12 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 3

Arhitektuurinõuded:

Kohustuslik ehitusjoon: puudub

Välisviimistlus- ja muud nõuded:

Pargi tn 2 krundil on lubatud hoone maksimaalseks korruselisuseks kolm korrust. Hoonete räästa kõrgus võib maksimaalselt olla kuni 8 m, hoone viilu kõrgus kuni 12 m.

Piirete rajamise reeglid:

Krunt võib olla piiratud piirdega. Piirde asukoht krundi piiril. Võib kasutada võrkpiiret või puitlippaet kõrgusega 1.2 m.

Kitsendused:

Hoonestuse planeerimine naaberkinnistu piirile on lubatud vaid puudutatud kinnistuomanike kokkuleppel.

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 41 m² suurusel alal.

Krunt pos 16, aadressiga Pargi tn 4. Krunt on moodustatud olemasolevast Pargi tn 4 kinnistust. Korrigeeritud on kinnist lõunapoolset piiri. Krundi suuruseks on 1273 m².

Ehitusõigus:



Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu- ja üksikelamu maa $\leq 50\%$ (tähis EK ja EP) ja ärimaa $\geq 50\%$ (tähis – ÄB/ÄK/ÄM/ÄV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8/12 m, st lubatud maksimaalne räästa kõrgus 8 m ja viilukõrgus 12 m

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 3

Arhitektuurinõuded:

Kohustuslik ehitusjoon:-

Katuse kalle ja harja suund: vt allpool

Välisviimistlus- ja muud nõuded:

Pargi tn 4 krundil on lubatud hoone maksimaalseks korruselisuseks kolm korrust. Hoonete räästa kõrgus võib maksimaalselt olla kuni 8 m, hoone viilu kõrgus kuni 12 m.

Piirete rajamise reeglid:

Krunt võib olla piiratud piirdega. Piirde asukoht krundi piiril. Võib kasutada võrkpiiret või puitlippaed kõrgusega 1.2 m.

Kitsendused:

Hoonestuse planeerimine naaberkinnistu piirile on lubatud vaid puudutatud kinnistuomanike kokkuleppel.

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 12 m² suurusel alal.

Krunt pos 17 ehk 6692046 Pargi tänav. Katastriüksus on planeeringusse kaasatud osaliselt. Planeering krundipiiri muutmise ettepanekut ei tee, säilib senine suurus 5752 m². Krundile on planeeritud rajada tänava äärde jalgrataste ja parkimiskohad.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: puudub

Hoonete suurim lubatud korruste arv: puudub

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 166 m² suurusel alal.

Krunt pos 18 ehk Linnaväljaku põik. Planeering teeb ettepaneku planeerida juurdepääsutee Linnaväljak 3 ja Linnaväljak 5 kruntidele ning Tallinna mnt 23 kinnistule. Teelõik on mõeldud avalikus kasutuseks jalakäijatele, kuid ei ole mõeldud avalikuks kasutuseks autoliiklusele (et takistada läbipääsu Rapla – Järvakandi – Kergu maanteele), mistõttu tuleb



kasutada liikluskorralduslikke vahendeid (nt tõkkepuu) autoliikluse piiramiseks riigimaanteele. Linnaväljaku põik tänava krundi suurus on 428 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: puudub

Hoonete suurim lubatud korruste arv: puudub

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 35 m² suurusel alal.

Krunt pos 19 ehk riigitee 27 Rapla – Järvakandi – Kergu tee L1.

Planeering teeb ettepaneku korrigeerida riigitee 27 Rapla – Järvakandi – Kergu tee L1 krundipiire. Planeeritud uueks krundi suurus on 4387 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: puudub

Hoonete suurim lubatud korruste arv: puudub

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 66 m² suurusel alal.

Krunt pos 20. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku korrigeerida riigitee 27 Rapla – Järvakandi – Kergu tee L1 krundipiire haarates liiklusmaa koosseisu (bussipeatuse tasku ja jalgte rajamiseks) Tallinna mnt 18 maantee äärse kinnistuosa. Tallinna mnt 18 kinnistu maa kompenseerimiseks on planeeritud **krunt 20**, mis liidetakse planeeringu elluviimisel Tallinna mnt 18 koosseisu. Planeeritud krundisuurus on 54 m². Kuna Tallinna mnt 18 maaüksus paikneb väljaspool detailplaneeringuala, tuleb maaüksuste piirimuudatused ellu viia läbi maa-katastritoimingut.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa (tähis – ÄB/ÄK/ÄM/ÄV))

Hoonete suurim lubatud arv krundil: puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: puudub

Hoonete suurim lubatud korruste arv: puudub



Kitsendused: *puuduvad*

Krunt pos 21. Planeeritud krundisuurus on 28 m². **Krunt pos 21** liidetakse planeeringu elluviimisel Tallinna mnt 23 koosseisu. Kuna Tallinna mnt 23 maaüksus paikneb väljaspool detailplaneeringuala, tuleb maaüksuste piirimuudatused ellu viia läbi maakatastritoimingut.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *100% ärimaa (tähis – ÄB/ÄK/ÄM/ÄV))*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *puudub*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *puudub*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *puudub*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *puudub*

Kitsendused: *puuduvad*

Krunt pos 22 ehk 6692100 Kesklinna kõnnitee L1. Planeering teeb ettepaneku korrigeerida kinnistupiire. Planeeritud uueks krundi suuruseks on 635 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *100% tee ja tänava maa (tähis LT)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *puudub*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *puudub*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *puudub*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *puudub*

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 32 m² suurusel alal.

Krunt pos 23 ehk 6692101 Rapla – Tuti kergliiklustee L1. Planeering teeb ettepaneku korrigeerida krundipiire. Planeeritud uueks krundi suuruseks on 449 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *100% tee ja tänava maa (tähis LT)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *puudub*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *puudub*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *puudub*

Hoonete suurim lubatud korruste arv: *puudub*

Kitsendused:

Elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 43 m² suurusel alal.



Krunt pos 24 ehk 6692100 Kesklinna kõnnitee L2. Planeering teeb ettepaneku muuta krundipiire. Planeeritud uueks krundi suurus on 821 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: puudub

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: puudub

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: puudub

Hoonete suurim lubatud korruste arv: puudub

Kitsendused:

Puuduvad.

~~**Krunt pos 25.** Krunt moodustatakse Taara tn 6 kinnistust ja liidetakse hiljem krundile pos 3. Planeeritud krundi suurus on 236 m².~~

~~**Ehitusõigus:**~~

~~**Krundi kasutamise sihtotstarve:** kultuuri- ja puhkerajatis maa 100% (tähis PK)~~

~~**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** puudub~~

~~**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** puudub~~

~~**Hoonete suurim lubatud korruste arv:** puudub~~

~~**Kitsendused:**~~

~~*Puuduvad.*~~

Planeeringualasse haaratud osaliselt **Kultuurikeskuse parkla** kinnistu (katastritunnusega 67001:007:0027). Planeeringu ala osas on kinnistule seatud järgnevad kitsendused: servituudi vajadusega ala ca 167 m² suurusel alal jalgte ja parkimiskohtade tarbeks; elektri kaabelliini rajamiseks on servituudi ala vajadus ca 139 m² suurusel alal. Ehitusõiguse näitajaid ja kinnistu suurust planeeringuga ei muudeta, säilib olemasolev olukord.

Aasa tn 1 kinnistu (katastritunnusega 67001:007:0023) on kaasatud väikse ribana planeeringualasse. Antud ala ulatuses tehakse ettepanek jalgte rajamiseks ning sinna on seatud servituudi ala vajadus ca 88 m² suurusel alal. Ehitusõiguse näitajaid ja kinnistu suurust planeeringuga ei muudeta, säilib olemasolev olukord.

2.3 Liikluskorraldus ja parkimine

Detailplaneeringu koostamiseks on aluseks võetud Maanteeameti poolt väljastatud lähteseisukohad 25.11.15 nr 15-2/15-00700/223 (vt Lisa 1).



Planeeringuala läbib riigitee 27 Rapla – Järvakandi – Kergu. Tegemist on III klassi riigiteega, mille liiklussagedus on 2014. aasta seisuga 3052 autot/ööpäevas. Maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Tänavate kaitsevööndite laiused on määratud kehtiva Rapla valla üldplaneeringu kohaselt äärmise sõiduraja välimisest servast 5 meetrit.

Planeeritav linnaväljak hakkab asuma osaliselt riigimaanteel. Tallinna maantee ääres paiknevad olemasolevad bussipeatus on planeeritud tõsta planeeritava linnaväljaku alalt ära, Kultuurikeskuse ette. Linnaväljaku Tallinna maanteele jääv osa on ette nähtud rajada betoonkattega. Liikluse rahustamiseks on kasutatud tõstetud ülekäigurada ning liiklussaart. Liiklussaart takistab läbivatel sõiduradadel sirgjooneliselt läbimist, sõidurajad on nihkes.

Olemasolevad kergliiklusteed asuvad Tallinna ja Viljandi maantee ääres. Planeeringuga on kavandatud kergliiklusteid Aasa ja Pargi tänava äärde ning linnaväljaku sidumiseks Rapla ühisgümnaasiumiga.

Liikluskorralduse muudatused on tehtud järgnevatel aladel:

- Hariduse tn 3 ja Tallinna mnt 18 kinnistute vahelisele alale on planeeritud ühesuunalise liiklusega läbisõit Hariduse 3 hoovist läbi Linnaväljak 2 krundi;
- Aasa tänav on planeeritud osaliselt kahesuunaline. Viljandi maanteest kuni Kultuurikeskuse parkla sissesõiduni on tänav kahesuunaline. Alates Kultuurikeskuse sissesõidust on tehtud ettepanek muuta tänav ühesuunaliseks, liikumissuunaga Pargi tänava poole;
- Pargi tänav on planeeritud ühesuunalisena;
- Läbi planeeritava Linnaväljak 3 krundi on planeeritud ühesuunaline ühendustee Aasa tänava ja Tallinna maantee, liikumissuunaga Tallinna maantee suunas.

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Planeeritud kruntidega seotud parkimine on lahendatud kruntidel. Kinnistusesed parkimiskorraldused ja juurdepääsuteede asukohad ning teede ja kõnniteede lahendus täpsustatakse ehitusprojektidega.

2.3.1 Parkimismnormi arvutus

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Eesti standardi *EVS 843:2016 Linnatänavad alusel*. Standardi kohaselt kuulub Rapla IV klassi olles väike keskus (elanike alla 10 000).

Tabel . Parkimiskohtade kontrollarvutus



Krundi nr ja aadress	Hoone või krundi kasutusotstarve	Normatiivse parkimiskohtade vajaduse arvutus	Kavandatud parkimis-kohtade arv (omal krundil)	Märkus
Krunt pos 2 Taara tn 6	Planeeritav ärihoone (kauplus 270 m ²)	$270/100=2,7$	4	Omal krundil
Krunn pos 5 Hariduse tn 3	Ol.olev kauplus (1830 m ²)	$1830/100=18,3$	2*	Lisaks 5 parkimis-kohta Hariduse tänaval. Võimalik kasutada krundile 4 ja 7 planeeritud parkimiskohti. Hariduse tn 3 hoovis säilib ol.olev parkimis-korraldus
	Planeeritav kauplus (turg) (1200 m ²)	$1200/100=12$	3*	
Krunn pos 6 Taara tn 3	Planeeritav kauplus (220 m ²)	$220/100=2,2$	2	Lisaks võimalik kasutada Taara tänavale planeeritud parkimiskohti. Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha, ei tohi asuda pargi pool
	Planeeritav kohvik (220 m ²)	$220/230=0,95$	1	
	Planeeritav korterelamu (220 m ²)	$220/60=3,66$	4	
	Ol. olev elamu	2	2	Omal krundil
Krunn pos 7 Linnaväljak 2	Planeeritav turg (varikatus 500 m ²)	$500/100=5$	15	Lisaks võimalik kasutada Taara tänavale planeeritud parkimiskohti
Krunn pos 10 Tallinna mnt 17	Ol.olev kliendi-teeninduskeskus (pers. noortekeskus) (ca 900 m ²)	$900/250=3,6$	4	Parkimiskohad kavandatud Kultuurikeskuse parkla kinnistule
Krunn pos 12 Linnaväljak 1	Planeeritav ühiskondlik hoone (raekoda) (400 m ²)	$400/90=4,44$	3*	Lisaks võimalik kasutada Aasa ja Pargi tänavatele planeeritud parkimiskohti. Parkimine peab jääma maja sisemusse
	Planeeritav kompetentsikeskus (400 m ²)	$400/230=1,74$	1*	
	Planeeritav büroohoone (1000 m ²)	$1000/90=11,11$	10*	
Krunn pos 13	Planeeritav hotell (525 m ²)	$525/180=2,92$	3	Parkimine peab jääma maja



Linnaväljak 3	Planeeritav korterelamu (350 m ²)	$350/60 = 5,8$	6	sisemusse, parkimist võib näha olla ainult hoovi poolse küljel
Krunn pos 14 Linnaväljak 5	Planeeritav korterelamu (85 m ²)	$85/60 = 1,42$	4	Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha
	Planeeritav ärihoone (500 m ²)	$500/100 = 5$	6	
Krunn pos 15 Pargi tn 2	Planeeritav korterelamu (330 m ²)	$330/60 = 5,5$	6	Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha
	Planeeritav ärihoone (250 m ²)	$250/100 = 2,5$	3	
Krunn pos 16 Pargi tn 4	Planeeritav korterelamu (330 m ²)	$330/60 = 5,5$	6	Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha
	Planeeritav ärihoone (250 m ²)	$250/100 = 2,5$	3	
Parkimiskohtade arv kokku:		98,84	88	

* Tähistatud arvud, mis on normist väiksemad

Lisaks on ette nähtud parkimiskohti:

- Taara tänavale, krundil pos 4 on planeeritud 30 parkimiskohta;
- Aasa tänavale spordihoone kõrvale on planeeritud 5+5+5 parkimiskohta, 90 kraadise nurga all, ning spordihoone otsas, sissesõidul Kultuurikeskuse parklasse, on veel 4 parkimiskohta.
- Aasa tänav äärde ja planeeritava Linnaväljak 1 krundi ette on planeeritud 2 kohta bussidele;
- Pargi tänavale on ette nähtud 3+3+3 parkimiskohta piki teed.

Kokku on planeeringualale kavandatud 146 parkimiskohta sõiduautodele + 2 kohta bussidele.

Kruntidel kus on parkimiskohti vähem, kui normis antud, on võimalik parkimiskohtade vähesust kompenseerida parkimiskohtade ristikasutusega nii, et ärihoonete tarbeks ettenähtud parkimiskohti on võimalik kasutada kortermajade elanikel õhtusel ajal ja nädalavahetustel.

Lähiümbruses asuvad olemasolevad parkimisalad:

- Keskkooli tn 1 kinnistul asub olemasolev 27 parkimiskohaga parkla, mis on seni kasutusel rohkem hommikul ja päeval ajal.



- Tulevikus on võimalik kasutada parklat nädalavahetustel ja õhtustel aegadel linnaväljaku ning tegevuste pargi tarbeks.
- Hariduse tänava alguses Konsumi taga asub ... kohaline parkla. Vabade kohtade olemasolul võimalik kasutada linnaväljaku või turu külastamiseks.
 - Kultuurikeskuse kinnistul asub olemasolev parkimiskohaga parkla.

2.4 Haljastus ja heakord

Käesoleva detailplaneeringuga paralleelselt on koostamisel Rapla keskväljaku projekt, kus on toodud detailsed andmed haljasalade ja väljaku projekteerimiseks.

Väljaspool projektala piiri tuleb olemasoleva haljastuse säilitamisel lähtuda käesoleva detailplaneeringu Lisas 2 toodud dendroloogilisest hinnangust. Säilitada tuleb olemasolevad väga väärtuslikud ja väärtuslikud puud.

Linnaväljak 2 krundil turu varikatuse rajamisel tuleb arvestada olemasoleva väärtusliku haljastusega.

Planeeritud turu varikatuse tagusel alal kasvab üks erakordsete mõõtmetega vana tamm (vt Tugijoonis, puu nr 53). Võras on kuivi oksa vähesel määral ja puu on dekoratiivne, kuid puu tüvi on õõnes. Samas on vigastuskoha ümber tekkinud tugev haavakoest moodustunud krae. On näha, et tugeva puiduosa paksus haava juures on võrreldes tüve läbimõõduga piisav. **Dendroloogilises hinnangus on puu oma elupaiga ja kultuuripärandi väärtuse tõttu määratud säilitatavaks ja väärtuslikuks, kuid puu seisundit tuleb lõplikult hinnata läbi mikropuurimise. Kui puu mikropuurimise meetodil uurimisest selgub, et selle oksad on murdumisohtlikud ja puu pole perspektiivne, tuleb puu asendada.** Kui puu on elujõuline, tuleb see säilitada ning selle juurestiku kaitsevööndis tuleb parkla rajada erilahendusena kaevevabal meetodil kruvivaiadele tõstetud metallrestidega sillutisele või graniitsõelmetest katendiga.

Turuhoone varikatuse parkla ja hoonestuse rajamisel tuleb maha võtta kaks olulise tähtsusega puud – nr 50 ja 52.

Turuhoone varikatuse tagusele alale planeeritud parkimiskohtade rajamiseks jäävad parkimisalale kaks väärtuslikku vana vahtrat, puud nr 47 ja 48. Turuhoone paviljoni projektis tuleb kaaluda parkimiskohtade väljaehitamise vajadust (nt kaaluda vaid 6 parkimiskoha rajamist parkla läänepoolses osas) väärtuslike puude säilitamiseks. Kui turuhoone paviljoni projektis nähakse ette rajada planeeringus kavandatud kõik



parkimiskohad, tuleb puu nr 48 likvideerida. Puu nr 49 tuleb võimalusel säilitada ning selle juurestiku kaitseks tuleb parkla rajada erilahendusena kaevevabal meetodil kruvivaiadele tõstetud metallrestidega sillutisele või rajada alale graniitsõelmetest katend. Äärekiviga asfaltkatendiga parkla rajamist antud krundil tuleb puude kasvutingimuste tagamiseks vältida.

Parkimisplatside ja teede äärde on kavandatud haljasribad, mis liigendavad tänavaruumi ja pakuvad kaitset päikese ja tuulte eest. Haljasribadele on ette nähtud uute puude rajamine.

Keskkooli tn vahel paikneva Tegevuste pargi kohta tuleb koostada eraldi maastikuarhitektuurne projekt.



3 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Edasiste projekteerimistööde käigus tuleb arvestada trasside kaitsevöönditest tekkivaid piiranguid.

3.1 Veevarustus

Planeeringualal majandus-joogivee ja tulekustutusvee tagamiseks ringistatakse olemasolevad Tallinna mnt De200mm ja Viljandi mnt De200mm ühisveetorustikud piki Aasa tänavat. Aasa tn olemasolev ühisveetorustik, mis paikneb kinnistute sees, on ette nähtud tuua kinnistutest välja tänava maa-alale. Olemasolev Eha-Pargi tn De90mm ühisveetorustik ringistatakse Aasa tn veetorustikuga.

Tallinna mnt 18 maaüksuse olemasolev veevarustuse liitumistorustik läbi Tallinna mnt 22 ja Tallinna mnt 20 maaüksuste, on ette nähtud likvideerida. Ette on nähtud planeerida uus liitumistorustik olemasolevalt Tallinna mnt ühisveetorustikult De200mm.

Olemasolev amortiseerunud veetorustik Tallinna mnt ja Aasa tn vahel, läbi Tallinna mnt 23, Linnaväljak 3 ja Linnaväljak 5 kruntide, on ette nähtud likvideerida.

Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud veeühendus ja veevarustuse liitumispunkt ühisveetorustikust. Liitumispunktiks on kuni 1 m kaugusele krundi piirist paigaldatav sulgarmatuur (maakraan/siiber). Maaüksustel, millel on olemasolev veeühendus, täpsustatakse tööprojektis vajalik liitumistorustiku läbimõõt.

Planeeritava ala kruntide arvutuslik ööpäevane tarbevee voluhulk on 42 m³/d.

Linnaväljakule projekteeritava haljastuse hooldamiseks on planeeritud kastmisveekraanid. Kastmisveekraanile tuleb näha ette kiirliitmik võimaldamaks ühendada kastmisvoolikut. Linnaväljakule on ette nähtud maapealsed veevõtupostid millele äravool on sademeveekanaliseerimisele.

3.1.1 Tuletõrjerveevarustus

Rapla Vesi AS tagab ühisveevõrgust välistulekustutuseks vähemalt 10 l/s. Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 10-20 l/s 3 tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest ja planeeritavatest valdavalt maapealsetest tuletõrjehüdrantidest ühisveetorustikul. Planeeritav tuletõrjehüdrant H-1 on ette nähtud maa-alusena. Kinnistutele, millele pole võimalik tagada

nõutav tulekustutusvee vooluhulk ühisveetorustikust, tuleb vajalik tulekustutusvesi tagada kinnistu siseselt edasise projekteerimise käigus. Planeeritava ala hoonete sisetulekustutusvee vooluhulk täpsustatakse tööprojektis kooskõlas arhitektuurse lahendusega.

3.2 Reoveekanalisatsioon

Reovee eelvooluks on olemasolevad De160-300mm reovee torustikud.

Planeeringuala reovesi kogutakse kokku planeeritavate torustikega ja juhitakse olemasolevasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Planeeringualal on ette nähtud uus reoveekanalisatsioonitorustik Pargi tänavale, alates Pargi tn 2 maaüksusest, kuni olemasoleva Aasa tn De160mm ühiskanalisatsioonitorustikuni.

Igale planeeritava ala maaüksusele on ette nähtud reoveeühendus ja reovee kanalisatsiooni liitumispunkt ühiskanalisatsioonitorustikust. Liitumispunktiks on kuni 1 m kaugusele krundi piirist paigaldatav kontrollkaev. Kinnistutel, millel on olemasolev kanalisatsiooni ühendus, lahendatakse reovee ärajuhtimine läbi kinnistu praeguse liitumispunkti.

Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni arvutuslik ööpäevane äravool on $Q=42 \text{ m}^3/\text{d}$.

3.3 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee eelvooluks on olemasolev Viljandi mnt sademeveepumpla ja Keskkooli tn sademeveetorustik. Täpne sademevee lahendus antakse tööprojektiga.

Planeeringuala sademevesi kogutakse kokku planeeritavate torustikega ja juhitakse olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni.

Planeeritava linnaväljaku sademevee kogumiseks paigaldatakse rennid, milledest kogunev sademevesi juhitakse mööda sademeveetorustikke olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni Talliina mnt-l.

Igale planeeringuala kinnistule on ette nähtud sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt kuni 1m kaugusele kinnistu piirist.

Kinnistute puhastamist vajav sademevesi puhastatakse enne eelvoolu suunamist kinnistu piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdur + õlipüüdur). Kinnistutel kogunev sademevesi tuleb maksimaalselt hajutada kinnistu haljasaladel.

Planeeringuala sademeveekanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk on $Q=173 \text{ l/s}$.



3.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu tegemisel tuleb aluseks võtta olemasolevate ja planeeritavate hoonete ning olemasoleva maapinna ja tänavate kõrgusarvud. Arvestada tuleb olemasoleva kõrghaljastusega.

3.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr.241910 (14.06.2016). Piirkonnas asuvad keskpinge- ja madalpinge kaablid, mis tuleb osaliselt ümber tõsta ja vajadusel kaitsta. Uutele elektrivõrgu tarbijatele on ette nähtud madalpinge elektrivõrgu ühendused maakaabelliinidega olemasoleva Kurmeti 10/0,4 kV alajaama baasil. Kruntidele on ette nähtud jaotus- ja liitumiskilbid, mille täpsemad asukohad selgitatakse välja projekteerimise staadiumis. Täpsemad kaablite ristlõiked ja vajadused selgitatakse välja projekteerimise staadiumis ja vastavalt reaalsele vajadusele. Detailplaneeringus on ära näidatud orienteeruvad kaabelliinide ja trassid ja kilpide paiknemised.

3.5.1 Tänavavalgustus

Pargi ja Aasa tänava äärde on planeeritud uus tänavavalgustus vastavalt valgustuse standarditele ja normidele. Tallinna maantee detailplaneeringu alas on ette nähtud valgustamiseks vastavalt Maanteeameti soovidele ja ettekirjutustele.

Keskväljaku ja sinna juurde kuuluvate rajatiste, puude jms. valgustus on ette nähtud valgustada vastavalt arhitektuursele lahendusele eraldi projektiga. Kõik täpsemad valguslahendused antakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on ära näidatud orienteeruvad kaabelliini trassid ja paiknemised.

3.6 Sidevarustus

Sidevarustus planeeritakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26649344 (16.06.2016).

Planeeritud sidekanalisatsioonitrassid on seotud planeeringualal paiknevate sidekaevudega. Vältimaks sidekanalisatsiooni võimalikku jäämist tee alla on Aasa tn planeeritud sidekanaliatsioon planeeritava kõnnitee alla. Planeeritud kruntidele on ette nähtud individuaalsed sidekanaliatsiooni sisestused. Sidekanaliatsiooni täpsemad trasside paiknemised ja vajadus selguvad projekteerimise käigus.

3.7 Soojavarustus

Käesoleva planeeringuga on perspektiivis ette nähtud likvideerida Taara tn. 6 asuv hoone ja moodustatud krunt uue hoone ehitamiseks. Seoses



sellega on planeeritud nimetatud kinnistul asuv olemasolev soojustorustik likvideerida, mis jääks planeeritud hoone alla. Olemasolev soojustorustik varustab soojusega Taara tn. 6 asuvat hoonet Keskkooli 1/2 hoonet ja kulgeb edasi Hariduse tn. 9 kinnistule.

Planeeritud uus soojustorustik ühendatakse olemasoleva magistraaltorustikuga olemasoleva haru (väljavõtte) kaudu. Torustik kulgeb edasi läbi Taara tn.6 kinnistu, kuni ühendatakse olemasoleva soojustorustikuga, mis asub Hariduse tn. 9 kinnistul. Olemasolev väljavõte Keskkooli 1/2 likvideeritakse. Otsad suletakse pimeärikutega ja isolatsiooniotstega.

Soojustorustik on planeeritud maa-aluse eelisolatsiooniga terastorustikuna.

Soojustorustik paigaldatakse maa sisse keskmiselt 0,8 m sügavusele maapinnast toru peale. Juhul, kui planeerimisala hõlmavatelt teostusjoonistelt ei ole välja loetav olemasolevate soojustorustike sügavus, tuleb seda mõõta tegelikkuses projekteerijal. Projekt tuleb kooskõlastada AS-ga Utilitas Eesti.

Taara tänaval ja Hariduse 3 kinnistul asuva soojustorustiku rekonstrueerimiseks on koostatud HeatConsult OÜ poolt projekt nr.15-071, ehitusluba nr.1512241/00800 12.11.2015. Projekteerimistööde käigus arvestada tekkivate muudatustega.

Projekteerimistööde käigus arvestada trasside kaitsevöönditest tekkivaid piiranguid.

4 TULEOHUTUS

Tuleohutuskujaga mõõdetakse hoonete välisseinte välispinnast. Kui rõdu või räästa laius on alla 50 cm, siis seda tuleohutuskujaga mõõtmisel ei arvestata. Tuleohutuskujaga kahe erineva kinnistu ehitiste vahel peab olema vähemalt kaheksa meetrit – sellisel juhul ei ole vajalik kasutada ehituslikke lahendusi tuleleviku takistamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud hoonestusalade puhul minimaalne tuleohutuskujaga – kaheksa meetrit – tagatud.

Tuletõrje veevarustus on käsitletud ptk 3.1.1.

Päästesõidukite juurdepääs kruntidele on normide kohaselt tagatud.



5 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist käsitleb standard *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*¹. Standard on aluseks võetud planeeritud maa-ala linnaruumi kontseptsiooni välja töötamisel.

Käesoleva planeering määrab järgmised abinõud planeeritaval alal kuritegevuse ennetamiseks ning kuriteohirmu vähendamiseks:

Linnakeskuse ala on kavandatud elava ja polüfunktsionaalsena. Elava kasutusega alad vähendavad nii kuritegelike aktsioonide tekkimise võimalusi kui kuriteohirmu. Planeeritud maa-ala kavandatakse muuta kaasaegseks, hästi orienteerutavaks alaks ja lisada peamiselt päevaseks kasutuseks suunatud ärifunktsioonile juurde öhtust kasutust leidvat elamufunktsiooni. Seega tagab planeeritava ala uus hoonestamine ja polüfunktsionaalse linnakeskkonna tekkimine ööpäevaringse elavuse kogu alal ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise.

Tagatud on turvaline parkimine.

Tagatud nähtavus ja valgustus. Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt pimedad ja valgustamata sisenurgad). Hea vaateväli hoonete akendest kõikides suundades vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja (ka näo) nägemine ning tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Selle saavutamiseks tuleb tagada piisav valgustus kogu planeeritaval alal. Vähemkasutatavates nurgatagustesse on soovitatav paigaldada sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid ja turvakaamerad.

Hoonete akendest on kontrollitav ja jälgitav väljakuala. Sellisel alal on soodustatud inimeste omavaheline läbikäimine ning võõrad äratavad kohe tähelepanu.

6 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Käesolev detailplaneering keskkonnaohtlike tegevusi ette ei näe ja planeeringu elluviimisega negatiivseid keskkonnamõjusid ei kaasne. Planeeritud maa-ala heakorristamine ja kaasaegse, linna keskusesse sobituva, elanikele mitmekesisel teenindusvõimalusi pakkuva, uushoonestuse planeerimine on positiivse keskkonnamõjuga. Oluline on,

¹ EVS 809-1:2002.



et ka projekteerimise ja ehitamise faasis tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest ja muudest nõuetest ning headest tavadest kinnipidamine.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb rakendada järgmisi keskkonnakaitselise abinõusid:

1. Hoone projekteerimisel tagada siseruumides normatiivset mürataset võimaldav akende ja välisseinte müratakistus;
2. Jäätmete sorteerimine toimub kruntidel ehk nende tekkekohas.
3. Planeeritud maa-ala haljastuse lahendamine tuleb koostada linnaväljaku projektis või väljapool projektala eraldi haljastuse projektiga. Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada ja rajada haljastus vastavalt projektile.
4. Säilitatavate puude kasvutingimuste säilitamiseks tuleb hoonete paigutamisel arvestada standardiga Linnatänavad (EVS 843:2016).
5. Kaevetöödel tuleb vältida säilitatavate puude võra raadiuses juurestiku olulist kahjustamist. Kaevetöö juurestiku kaitsealal (puu võra ulatuses) tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil mitte sügavamal kui 1m. Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise. Nt puu ümber tuleb asetada maha ehitusmasinate liikumiseks puitkilbid. Kui osa puu pindmisest juurestikust kahjustatakse, tuleb vajadusel puuvõra kärpida (vee- ja toitainevarustuse halvenemise kompenseerimiseks on vajalik võra kärpimine). Puude võra kärpimise vajadusel tuleb taotleda hoolduslõikuse luba Rapla Vallavalitsusest, lõikuse peab teostama arborist.
6. Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse Rapla Vallavalitsusega. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Rapla Vallavalitsuse poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.
7. Planeeringujärgsetel ehitustöödel on kohustus vältida kinnistute naaberaladel säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleb asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega.



8. Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kruntidele tuleb arvestada naaberkruntidel kasvava väärtusliku kõrghaljastuse säilimisega.
9. Ehitus-, lammutus- ja haljastusprojektid tuleb esitada enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Rapla Vallavalitsusele.
10. Kui alustatakse ulatuslike kaevetöödega (näiteks hoonealuse parkla rajamiseks), tuleb kindlasti täiendavalt pöörata tähelepanu pinnase võimalikule reostusele ja vajadusel see nõuetekohaselt likvideerida.
11. Teede ajutise sulgemise vajaduse korral tuleb taotleda vastav luba. Vajadusel tuleb tänavavaldkunde ajutise sulgemise plaan läbi rääkida ja kooskõlastada Päästeametiga.
12. Insolatsioonitingimused naaberkruntidel säilivad rahuldavatena. Uute hoonete projekteerimisel tagada loomulik välisvalgustus.
13. Sadevee lahendus tuleb lahendada ehtusprojektis.
14. Planeeritava ala välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, vms.
15. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus (alates 01.01.2009).
16. JEt tegemist on linnakeskuse alaga, tuleb vältida ehitamist öisel ajal ja puhkepäevadel (va ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemete tõusu hoonest väljapool).

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta keskkonnas olulisi muutusi ja kaasnevad keskkonnamõjud on pigem positiivsed kui negatiivsed. Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeritud maa-alale ei ole kavandatud.

7 DETAILPLANEERINGU MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

PlanS § 124 lg 8 sätestab, et kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringualal ei paikne ühtegi muinsuskaitsealust mälestist, kuid planeeringualast lõunasse, aadressil Tallinna mnt 23, jääb muinsuskaitsealune elamu-ärihoone (reg. nr 15322), mille kaitsevöönd ulatub detailplaneeringualale. **Seetõttu käsitletakse käesolevas detailplaneeringus planeeringu muinsuskaitse eritingimusi planeeringualale jääva mälestise kaitsevööndi osas:**

- tuuakse tingimused uute kruntide moodustamiseks;

- arhitektuurinõuded uute hoonete ehitamiseks ja piirete ning haljastuse rajamiseks (projekteerimiseks);
- nõuded teede ja tehnovõrkude projekteerimiseks/ rajamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta mälestise muinsuskaitse eritingimusi, kuna Tallinna mnt 23 elamu-ärihoone paikneb väljapool detailplaneeringuala.

7.1 Tallinna mnt 23 elamu-ärihoone arhitektuurne kirjeldus

Tallinna mnt 23 elamu-ärihoone on ehitatud tõenäoliselt 20. sajandi alguses (*Kultuurimälestiste riiklik register*, <http://register.muinas.ee>, 01.02.2017).



Foto 1. Vaade Tallinna mnt 23 mälestisele Tallinna maanteelt.

Mälestis on kolmekorruseline, juugendlikus võtmes, kelpkatusega, rõhtlaudisega kaetud fassaadiga puidust elu- ja ärihoone, mis paikneb Rapla linna peatänaval – Tallinna mnt ääres. Avad paiknevad sümmeetriliselt. Avatäited olid algselt puidust, kuid on vahetatud välja plastiku vastu. Esifassaadil domineerivad kaks teise korruse tasandil paiknevat massiivset erkerit. Nende vahele jääb kolmanda korruse tasandil katusepinnast esile kerkiv lai ümarakendega kaunistatud viiluväli. Hoone katusemaastikul annavad tooni historitsistlikus võtmes teravatipulised tornikesed. Väiksem erker on ka hoone lõunafassaadi. Tagafassaadi keskmes paikneb suurem trepikojamaht. Hoone siseruumes on tehtud suuremahulisi ümberehitusi. 3-korruselise elu- ja ärihoonega liitub põhjaküljel varasem tsariaegset tüüpprojekti järgiva fassaadilahendusega keskse kolmnurkviiluga pisem kahekorruseline



hoone ((Kultuurimälestiste riiklik register, <http://register.muinas.ee>, 01.02.2017).

Kaitsevööndi ulatus on 50m hoone perimeetrist. Mälestise kaitsevööndi ulatus on toodud kõikidel detailplaneeringu joonistel.

7.2 Ruumiline analüüs

Tallinna mnt 23 elu- ja ärihoone paikneb Rapla linna peatänava – Tallinna mnt tänavajoonel, Rapla linna ajaloolises keskuses.

Tänane linnakeskus jääb mälestisest lõuna poole, Viljandi maantee, Hariduse tänava ja Tallinna maantee äärde. Keskuse hoonestuses domineerib kahe kuni neljakorruseline hoonestus, esineb nii avaliku funktsiooniga (vt ptk 1.1), kui ka ärihooneid ja äripindadega eluhooneid kui ka ärihooneid.

Tallinna mnt 23 hoone vastas paikneb neljakorruseline ärihoone aadressil Tallinna mnt 22. Mälestisest lõuna pool, Tallinna mnt äärse tänavafondil paikneb valdavalt kahekorruseline viilkatusega puithoonestus.

Mälestisest põhja pool paikneb avatud ilmega haljasala. Ajalooliselt on haljasala Tallinna mnt poolne osa olnud hoonestatud Viimati on haljasalal paiknenud Holliwoodi multimeediakeskus, mida hakati ehitama 1989. aastal, kuid mille ehitus jäi pooleli ja mis lammutati 2002. aastal. Täna paikneb kunagise hoone asukohal haljasala nn Hollivuudi plats, mis heakorrastati 2012. aastal. Hollivuudi platsist üle tee Tallinna mnt ääres paikneb nn Veteranide park.

Mälestisest põhja pool, haljasala ääres paikneb teinegi dominantne hoone - Rapla Kultuurikeskus - ekspressionistliku arhitektuuriga maaseltsimaja, mis on valdavas osas säilinud autentsel kujul, heas tehnilises seisukorras. Algse, 1932.a koostatud Rapla Haridusseltsi hoone projekti autoriteks olid arhitektid Karl Burman ja Anton Soans. Teostunud ja 1933. aasta hilissügisel valminud hoone projekteerisid August Volberg ja Edgar Velbri. Detailplaneeringu koostamise ajal on kavandamisel hoone kompleksne ümberehitus ja paremate ühenduste loomine kõrvalasuva nn „Elioni maja“ (EHR 109016059), samuti rajatava keskväljakuga.

Mälestisest lääne-, lõuna- ja ida suunas paiknevad aedlinlikud ühepereelamute kvartalid, kus domineerib ühe-kahekorruseline hoonestus.

Täna on Rapla ajalooline keskus kindla planeeringuta ja kaootilise krundi-struktuuriga. Puudub keskust väärtustav ja selgelt markeeriv hoonestus koos kvaliteetse avaliku ruumi ja jalakäijate teedega. Rapla ajaloolise keskuse südames, tagatud ühenduste vahel ja olemasoleva

ümbruskonna hoonestust arvestades, on planeeritava ala asukoht sobilik kaasaegse linnaväljaku ja selle perimeetrile uushoonestuse rajamiseks. Linna ajaloolise keskuse elavdamine väärtustab keskust nii esteetiliselt kui ka sotsiaalselt. Planeeritud väljak koos uushoonestusega tihendab oma mahuga Rapla keskuse linnaruumi. Keskuses paiknevad hooned eeldavad väljaku perimeetril teatud lõpetatust, et saaks välja kujuneda hea linnaruum – linnaväljak, hooned, tänavad ja haljasalad.

7.3 Vaadete analüüs

Tallinna mnt 23 hoonete avanevad vaatesuunad on tähistatud *Skeemil 2*.



Skeem 2. Tallinna mnt 23 hoonete avanevad vaatesuunad.

Tallinna maantee on vaateliselt seotud planeeringualast põhja pool paikneva Rapla kirikuga. Rapla kirik on Rapla maamärk ja dominant, vaated kirikutornile avanevad läbi linna. Kaugvaade Rapla kirikule avaneb ka Tallinna maanteelt mälestise juurest.

Rapla ajaloolist keskust läbiv Tallinna mnt on planeeringualal sirgjooneline ja Tallinna maanteelt avanevad hoonete vaid lähivaated (vt foto 2 ja 3).



Foto 2. Lähivaade Tallinna mnt 23 mälestisele Tallinna maanteelt, põhja poolt.



Foto 3. Lähivaade Tallinna mnt 23 mälestisele Tallinna maanteelt, põhja poolt, Kultuurikeskuse juurest.

Kuna Tallinna mnt 23 hoone on põhja ja lääne poolt piiratud avatud haljasalaga (nn Hollivuudi platsiga), avanevad täna vaated mälestisele Aasa ja Pargi tänavalt (vt *Skeem 2, fotod 4 ja 5*). Vaated avanevad hoone hoovipoolsele fassaadile, vaateteljel paikneb olemasolev abihoone – kuur.

Mälestise joonel paikneb ka Palli tänav, mille otsast on vaated mälestisele avatud.



Foto 4. Vaated Tallinna mnt 23 mälestisele Hollivuudi platsi haljasalalt.



Foto 5. Vaated Tallinna mnt 23 mälestisele Aasa tänavalt.

7.4 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks

7.4.1 Üldised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatakse järgmised muinsuskaitiselised üldtingimused:

1. Koostatav detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga;



2. Mälestis peab Tallinna maantee ääres jääma linnaehituslikult välja paistma.

7.4.2 Tingimused planeeringuala krundistruktuurile mälestise kaitsevööndis

Mälestise kaitsevööndis, detailplaneeringualal, lähtuda piirkonnas domineerivast krundisuurusest, mitte planeerida keskuse alale väiksemaid ühiskondliku, elamu- või äriefunktsiooniga krunte kui 1000m².

7.4.3 Arhitektuuritingimused uute hoonete rajamiseks. Nõuded piirete rajamiseks.

Sätestatada järgmised arhitektuurinõuded planeeringualale jäävate mälestise kaitsevööndis paiknevate kruntide kohta:

1. Krunt pos 12, aadressi ettepanekuga Linnaväljak 1.

- Planeeritud uuest hoonest kujuneb linnaruumiliselt oluline dominant, kuna paikneb linnaväljaku otsas ja paikneb mälestise kaitsevööndis. Hoonesse võib planeerida raekoja või mõne muu linnale olulise objekti, osaliselt võib hoone planeerida äriefunktsiooniga. Uue hoone projekteerimiseks tuleb läbi viia avalik või vähemalt kolme osalejaga arhitektuurikonkurss. Hoone fassaad tuleb väljaku poolses osas valgustada.
- Kavandada hoone liigendatud mahtudena. Aasa tänava poolses osas hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on 5 m ja üks korrus. Väljaku poolse hoonestuse kõrgus võib olla maksimaalselt 12 m ja kolm korrust (sh kõrgema osa ehitisealune pind võib olla maksimaalselt 400 m²).
- Väljaku poolsel hoone osal on lubatud varikatuse ehitamine kogu ehitise ulatuses kuni väljaku piirini.
- Hoonele on lubatud rajada torn, mille maksimaalseks kõrguseks on kuni 22 m ja ehitisealuseks pinnaks kuni 40 m².
- Arhitektuurselt põhjendatud lahenduse korral võib torni pindala olla suurem (juhul kui see kaldkatuste puhul moodustab osa katusemaastikust). Hoone esimene korrus peab avanema väljaku suunas vitriinakendega.
- Hoone materjalide valikul kasutada väärikaid autentseid materjale.
- Uue hoone katus võib olla nii lamekatus kui ka viilkatus. Viilaktuse puhul võib olla räästa maksimaalseks kõrguseks kuni 10 m ja viilu maksimaalseks kõrgus kuni 15 m.
- Parkimine peab jääma maja sisemusse.
- Piirete rajamist krundile mitte ette näha.

2. Krunt pos 13, aadressi ettepanekuga Linnaväljak 3.

- Planeeritud hoone on linnaruumiliselt oluline dominant, kuna see paikneb linnaväljaku ääres, mälestise kaitsevööndis. Uue hoone projekteerimiseks tuleb läbi viia avalik või vähemalt kolme osalejaga arhitektuurikonkurss.



- Kavandada hoone liigendatud mahtudena. Kuna planeeritud hoone paikneb Tallinna mnt 23 mälestise kõrval, Tallinna mnt tänavafondil, peab planeeritud hoone olema Tallinna mnt poolses osas tagasiastega. Tagasiastega hooneosa ulatus peab olema ca 1/4 ehitisealusest pindalast ja selle osa maksimaalseks kõrguseks kuni 9 m ja kaks korrust. Hoone ülejäänud osas on lubatud maksimaalseks korruselisuseks kolm korrust ja kõrgus kuni 12 m.
- Väljaku poolsel osal on lubatud hoonel varikatuse rajamine kogu ehitusala ulatuses kuni väljaku piirini. Vähemalt esimene korrus peab kolme välimisse külge avanema akendega, sh väljaku suunas vitriinakendega.
- Kasutada hoone materjalide valikul väärrikaid, autentseid materjale (nt tellis, puit jms).
- Uue hoone katus võib olla nii lamekatus kui ka viilkatus. Viilkatuse puhul võib olla räästa maksimaalseks kõrguseks kuni 10 m ja viilu maksimaalseks kõrgus kuni 15 m.
- Parkimine peab jääma maja sisemusse, parkimist võib näha olla ainult hoovi poolsel küljel.
- Hoone fassaad tuleb väljaku poolses osas valgustada.
- Hoovipoolse juurdepääsu võib ette näha tõkkepuuga.

3. Kruut pos 14, aadressi ettepanekuga Linnaväljak 5.

- Kavandada hoone liigendatud mahtudena. Kuna planeeritud hoone paikneb Tallinna mnt 23 mälestise kõrval, peab uus hoone olema Tallinna mnt poolsel osal kolmanda korruse ulatuses tagasiastega. Tagasiastega hooneosa ulatus peab olema ca 1/3 ehitisealusest pindalast ja selle osa maksimaalseks kõrguseks on lubatud kuni 9 m ja kaks korrust. Hoone ülejäänud osas on lubatud maksimaalseks korruselisuseks kolm korrust ja kõrgus kuni 12 m.
- Vähemalt esimene korrus peab kahte välimisse külge (põhja ja ida poole) avanema akendega.
- Kasutada hoone materjalide valikul väärrikaid, autentseid materjale (nt tellis, puit).
- Katuse tüüp võib olla nii lamekatus kui ka viilkatus. Viilkatuse puhul peab olema räästa maksimaalseks kõrguseks kuni 10 m ja viilu maksimaalseks kõrgus kuni 15 m.
- Parkimine peab jääma maja sisemusse või hoone taha.
- Kruut võib olla piiratud piirdega. Piirde asukoht kruudi piiril. Võib kasutada võrkpiiret või puitlippaed kõrgusega kuni 1.2 m. Väljaku poolsel küljel ei pea piiret rajama, võib kasutada piirde asemel madalat tugimüüri või hekki.

4. Kruut pos 15, aadressiga Pargi tn 2.



- Pargi tn 2 krundil on lubatud hoone maksimaalseks korruselisuseks kolm korrust. Hoonete räästa kõrgus võib maksimaalselt olla kuni 8 m, hoone viilu kõrgus kuni 12 m.
- Krunt võib olla piiratud piirdega. Piirde asukoht krundi piiril. Võib kasutada võrkpiiret või puitlippaed kõrgusega 1.2 m.

7.4.4 Nõuded teede planeerimiseks

Vertikaalplaneeringuga on lahendatud planeeritud linnaplatsi vaheline ala ja ulatub kuni Tallinna mnt 23 kinnistu sissesõiduni. Planeeritava ala piki- ja põiklalded tuleb kokku viia olemasoleva olukorraga.

Tallinna maantee 23 kinnistu esine ala ei kuulu detailplaneeringu ala sisse, jääb kehtima olemasolev olukord.

Sadeveed juhitakse Tallinna mnt-l restkaevudesse.

Tallinna mnt 19 Tallinna mnt 23 kinnistu poolses servas nähakse ette asfaltbetoonkattega sissesõidutee. Kõrguslikult peab sissesõidutee kate vastu Tallinna mnt 23 kinnistu hoonet jääma samale kõrgusele, mis on enne ehitustööde teostamist.

Sadeveed Tallinna mnt 19 kinnistul tuleb lahendada kinnistu siseselt, juhtides hoonetest eemale, restkaevudesse.

Perspektiivis on soovituslik Tallinna maantee tee pinda allapoole tuua, et tagada teeäärse mälestise (ja teiste ajalooliste hoonete) parem säilimine.