

RAPLA LINN, HARIDUSE TN 12 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR: DP-02-25
Stadium: Eskiis

Planeeringu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

Huvitatud isik: Rainer Hoff

Planeeringu koostaja:



Arhitektuuribüroo RAF OÜ
Pärnu mnt 131B-12, 11314, Tallinn
MTR: EEP000784

Arhitektid:
Peeter Liivandi
Volitatud arhitekt tase 7
Villu Scheler
Volitatud arhitekt tase 7

Tallinn, juuli 2025

SISUKORD

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

DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....	3
ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
KEHTIV DETAILPLANEERING.....	4
ÜLDPLANEERINGU NÕUDED.....	4
MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID.....	4
LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	4
PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
PLANEERINGU ETTEPANEK.....	4
VIGALA JÕE EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE.....	5
TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	5
TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS	5

JOONISED.....	6
----------------------	----------

JOONISTE SISUKORD.....	6
ASUKOHA SKEEM 1.....	6
ASUKOHA SKEEM 2.....	6
ASUKOHA SKEEM 3.....	6
DETAILPLANEERINGU TUGIPLAAN.....	6
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS.....	6

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistul aadressiga Hariduse tn 12, Rapla linn, Rapla vald:

- Ehitusõiguse määramine (suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- Kinnistu hoonestusala määramine (krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid);
- Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- Vigala jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks ettepaneku tegemine.

HUVITATUD ISIK:

Kontaktisik: Rainer Hoff

PLANEERINGU KOOSTAJA:

Arhitektuuribüroo RAF OÜ
Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn
MTR: EEP000784
REG. NR. 11258187
tel: 55989203

Arhitektid:

Peeter Liivandi- Volitatud arhitekt tase 7
Villu Scheler- Volitatud arhitekt tase 7

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

KEHTIV DETAILPLANEERING

Hariduse tn 12 kinnistul ning sellega vahetult ümbritsetud kinnistutel kehtiv detailplaneering puudub.

Kinnistust põhja suunas, teisel pool Vigala jõe, kehtib Rapla Muusikakooli detailplaneering (Artes Terrae OÜ töö nr 21028DP1)

ÜLDPLANEERINGU NÕUDED

Hariduse tn 12 kinnistu detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering aastani 2025, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa (EV).

Kehtiv üldplaneering sätestab tingimused peamiselt uute elamualade arendamiseks. Pereelamute maksimaalseks kõrguseks on 9-10 m. Parkimiskohtade arv vähemalt 3 kohta. Olemasolevate elamualade planeerimiseks täpsemaid nõudeid määratud ei ole.

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

Kinnistu maakasutust kitsendavad:

- olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- hoonete tuleohutuspõhised ja kujud
- Vigala jõe piiranguvöönd 100m
- Vigala jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Vigala jõe kalda veekaitsevöönd 10m
- Vigala jõe kallastada 4m

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringu ala asub Rapla linna keskvaljakust ca 300 m kaugusel. Piirkond on funktsionaalselt mitmekesine- alast vahetult edela suunas jääb Rapla Kesklinna Kool koos Rapla Külalistemajaga. Põhja suunas jäävad Rapla Muusikakool ning Rapla Gümnaasium. Hariduse tn 12 kinnistu on lõpetuseks Hariduse tänava äärsele elumajade piirkonnale, mis jätkub sealt Rapla Kesklinna Kooli pargialaga.

Naaberkiinnistul Hariduse tn 10 paikneb 4 korteriga puidust elamu koos abihoonetega.

Piirkond on hea ligipääsetavusega ning läheduses asuvad kõik eluks vajalikud funktsioonid-koolid, lasteaiad, kaubandus.

Planeeritaval kinnistul paikneb amortiseerunud elumaja koos abihoonetega. Olemasolev elumaja on 2-korruseline, kõrgusega ca 9 m ning paikneb paralleelselt Hariduse tänavaga.

PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringuga määratakse Hariduse tn 12 kinnistu ehitusala. Ehitusala paiknemine on näidatud planeeringu eskiisi joonisel. Arvestades kinnistu paiknemist ilmakaarte ja Vigala jõe suhtes tehakse planeeringuga ettepanek eluhoonete ehitamise võimaldamiseks rohkem

Vigala jõe poole, näiteks risti hariduse tänavaga. Seeläbi moodustuks privaatsem kompaktne hooviala, mis oleks avatud lõuna ja lääne suunas.

VIGALA JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek Vigala jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50-lt meetrilt 25-le meetrile.

Vastavalt looduskaitseaduse § 40 lg 1 võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Looduskaitseaduse § 34 järgi on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud sest:

- Hariduse tn 12 olemasolevad, seaduslikul alusel püstitatud hooned paiknevad jõe lähemal kui 50 m. Vähim kaugus jõest on ca 35 m.
- Lähipiirkonnas on palju hooned, mis asuvad samuti jõe ehituskeeluvööndis. Näiteks naaberkinnistu Kooli tn 9 (eluhoone kaugus jõest ca 13 m), Hariduse 14 (hoone kaugus jõest ca 15 m), Sauna 12a (hoone kaugus jõest ca 23 m). Lisaks mitmed eluhooned Jõe tänaval).

Seega võib väita, üksikelamu püstitamine Vigala jõest kuni 25 kaugusele ei muudaks piirkonna linnaehituslikku ilmet. Kuna uus elamu püstitatakse suures osas olemasolevate abihoonete asemele, siis oleks ehitustegevuse mõju looduskonnale väike. Jõe äärset krundi osa on aastaid kasutatud põllumaana.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi määramisel arvestatakse vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (2)-le ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Hariduse tn 12 krundiga piirnevas lõigus on Vigala jõgi andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, seega on ehituskeeluvöönd arvestatud kaardile kantud joonest.

Planeeringu eskiisiga on esitatud ka joonis, kus on näidatud lähiümbruse hoonestuse kaugused Vigala jõest (DP-03 „ASUKOHA SKEEM 3“).

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistul säilib olemasolev juurdepääsu asukoht. Sõidukite parkimine lahendatakse kinnistu piires.

TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS

Kinnistul on olemas liitumised tehnovõrkudega. Uue hoonestuse planeerimisel uuendatakse ka tehnovõrkude liitumise lahendused ning planeeritakse vajadusel uued liitumispunktid vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Uue eluhoone kütmiseks planeeritakse kasutada maasoojuspumpa.

Täpsem tehnovõrkude planeeringuline lahendus esitatakse järgmises staadiumis.

JOONISED

JOONISTE SISUKORD

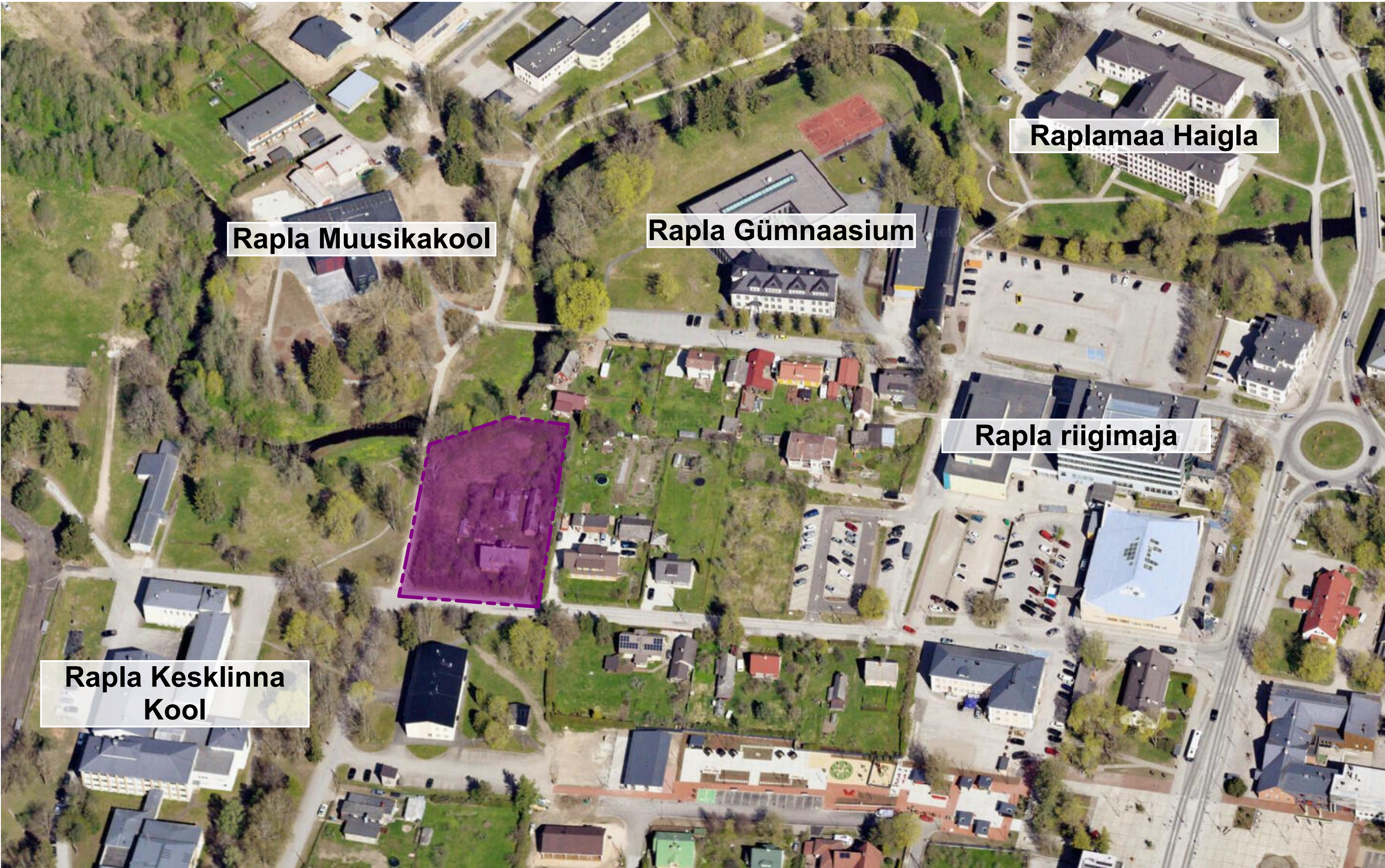
	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM 1	DP-01
ASUKOHA SKEEM 2	DP-02
ASUKOHA SKEEM 3	DP-03
DETAILPLANEERINGU TUGIPLAAN	DP-04
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-05



HARIDUSE 12 PLANEERINGU ALA



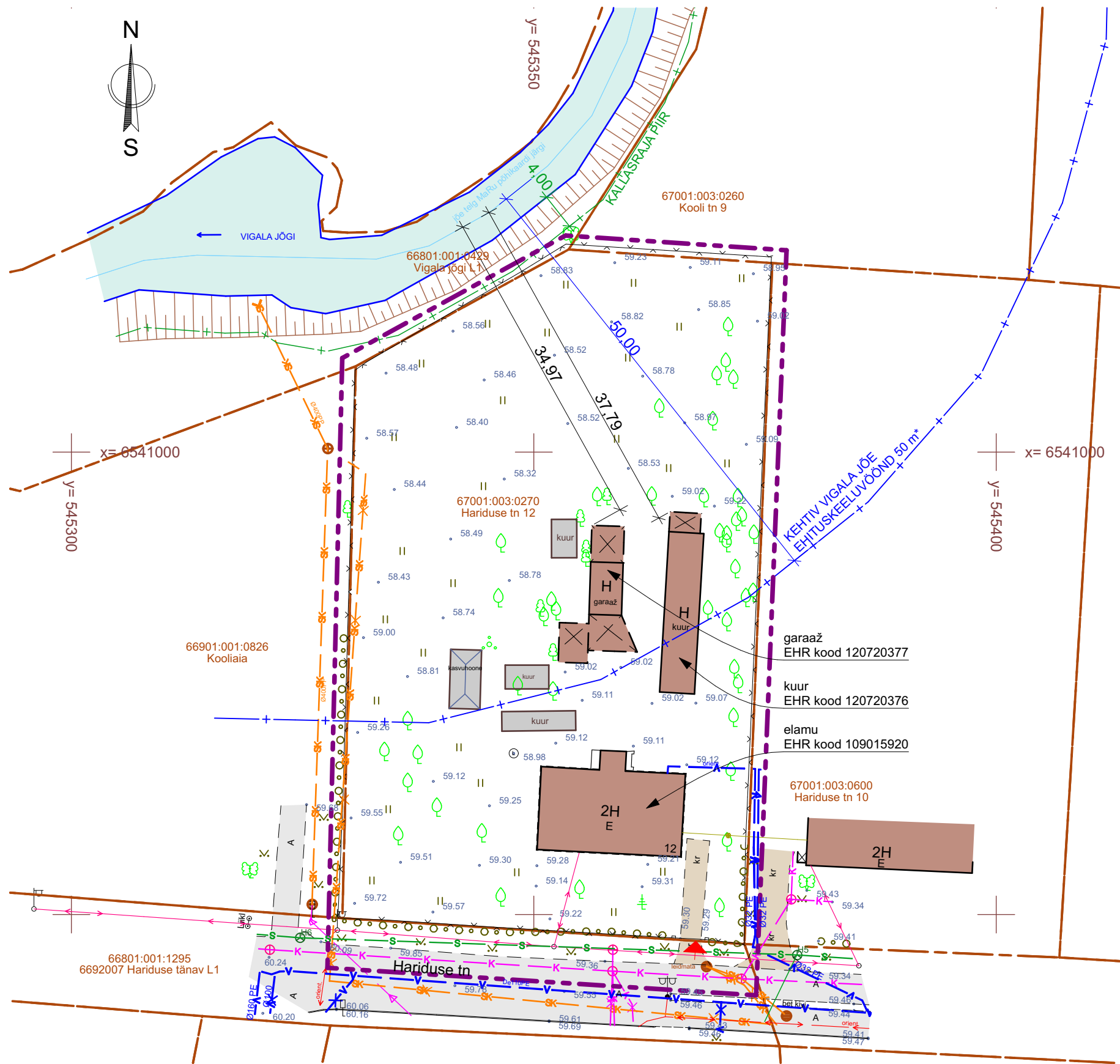
 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt DETAILPLANEERING, HARIDUSE TN 12 RAPLA LINN,	Staatus ESKIIS	Prj. nr. DP-02-25
	Joonis ASUKOHA SKEEM	Mõõtkava dp	Joonise nr DP-01
Huvitatud isik RAINER HOFF	Arhitektid Peeter Liivandi	Kuupäev 11.07.2025	
		Cad Hariduse 12 DP_eskiis_1.pln	



HARIDUSE 12 PLANEERINGU ALA 

Pildimaterjali allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu

 Pämu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt DETAILPLANEERING, HARIDUSE TN 12 RAPLA LINN,	Staatus	ESKIIS	Prj. nr.	DP-02-25
	Joonis ASUKOHA SKEEM 2	Mõõtkava			
Huvitatud isik RAINER HOFF	Arhitektid Peeter Liivandi	Osa	dp	Joonise nr	DP-02
		Kuupäev			11.07.2025
		Cad	Hariduse 12 DP_eskiis_1.pln		



TINGMÄRGID

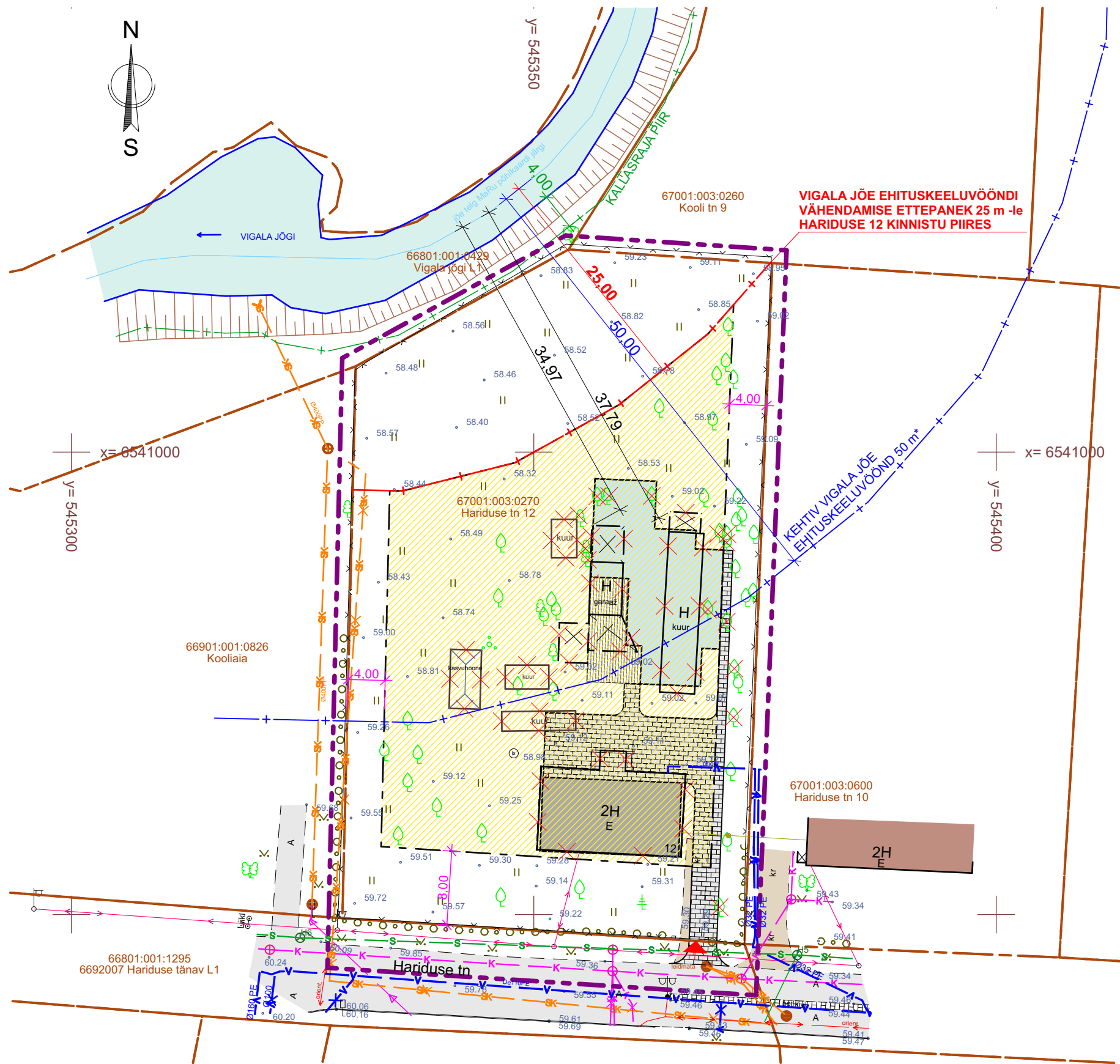
PLANEERITAVA ALA PIIR	
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	
OLEMASOLEV HOONESTUS	
OLEMASOLEV REGISTRISSE KANDMATA HOONESTUS	
OLEMASOLEV ASFALKATE	
OLEMASOLEV KRUUSAKATE	
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE	
PIIRANGUALA PIIR	
OLEMASOLEV HEKK	
OLEMASOLEVAD PUUD	
OLEMASOLEV PIIRDEAED- VÕRK	
OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE	
OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV SURVEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV VEETRASS	
OLEMASOLEV SIDE ÕHULIIN	
OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL	
OLEMASOLEV MADALPINGE ÕHULIIN	

- Märkused:
- Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis
 - Katastriüksuste piirid on informatiivse tähendusega
 - Katastriüksuste piirid saadud Maa- ja Ruumiametist seisuga 26.02.2025

		Geodeesia24 OÜ Litsentsid: 751 MA, EEG000265 Reg nr: 12135099 Pärnu mnt 139e, 11317 Tallinn info@geodeesia24.ee		Objekt: Hariduse tn 12	
Vastutav geodeet: Marju Lember		Adress: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Hariduse tn 12		Töö: TOPO-GEODEETILINE UURING	
Möödistas: Reivo Suurna		Joonise nimetus: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA		Möötkava 1:500	
		Töö nr: 10267-25	Staadium: GEODEESIA	Kuupäev: 26.02.2025	Leht: 1

* Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi määramisel arvestatakse vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (2)-le ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Hariduse tn 12 krundiga piirnevas lõigus on Vigala jõgi andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, seega on ehituskeeluvöönd arvestatud kaardile kantud joonest.

 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	DETAILPLANEERING, HARIDUSE TN 12 RAPLA LINN,	Staatus	ESKIIS	Prj. nr.	DP-02-25
	Joonis	TUGIPLAAN	Möötkava			1:500
	Huvitatud isik	Arhitektid	Osa	dp	Joonise nr	DP-04
		Peeter Liivandi	Kuupäev			11.07.2025
			Cad			Hariduse 12 DP_eskiis_1.pln



TINGMÄRGID

PLANEERITAVA ALA PIIR	
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	
OLEMASOLEV HOONESTUS	
LIKVIDEERITAV HOONESTUS	
PLANEERITUD HOONESTUSALA	
PLANEERITUD ÜKSIKELAMU VÕIMALIK ASUKOHT	
PLANEERITUD UUE ABIHOONE VÕIMALIK ASUKOHT	
OLEMASOLEV ASFALKATE	
OLEMASOLEV KRUUSAKATE	
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE	
PLANEERITUD BETOONKIVIKATE	
PIIRANGUALA PIIR	
OLEMASOLEV HEKK	
OLEMASOLEVAD PUUD	
LIKVIDEERITAVAD PUUD	
OLEMASOLEV PIIRDEAED	
OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE	
OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV SURVEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV VEETRASS	
OLEMASOLEV SIDE ÕHULIIN	
OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON	
OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL	
OLEMASOLEV MADALPINGE ÕHULIIN	

- Märkused:
- Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis
 - Katastriüksuste piirid on informatiivse tähendusega
 - Katastriüksuste piirid saadud Maa- ja Ruumiametist seisuga 26.02.2025

		Geodeesia24 OÜ Litsentsid: 751 MA, EEG000265 Reg nr: 12135099 Pärnu mnt 139e, 11317 Tallinn info@geodeesia24.ee		Objekt: Hariduse tn 12	
Vastutav geodeet: Marju Lember		Adress: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Hariduse tn 12		Töö: TOPO-GEODEETILINE UURING	
Möödistas: Reivo Suurna		Joonise nimetus: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA		Möötkava 1:500	
		Töö nr: 10267-25	Stadium: GEODEESIA	Kuupäev: 26.02.2025	Leht: 1

* Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi määramisel arvestatakse vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (2)-le ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Hariduse tn 12 krundiga piirnevas lõigus on Vigala jõgi andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, seega on ehituskeeluvöönd arvestatud kaardile kantud joonest.

 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784 Huvitatud isik RAINER HOFF	Objekt DETAILPLANEERING, HARIDUSE TN 12 RAPLA LINN,	Staatus ESKIIS	Prj. nr. DP-02-25
	Joonis PÕHIJOONIS	Möötkava 1:500	
	Arhitektid Peeter Liivandi	Osa dp	Joonise nr DP-05
		Kuupäev 11.07.2025	
		Cad Hariduse 12 DP_eskiis_1.pln	