

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
LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON, OLEMASOLEV OLUKORD, KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	4
PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
PLANEERINGU ETTEPANEK.....	4
VIGALA JÕE EHTUSKEELUVÕÖND.....	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 PÕHIJOONIS.....	6
DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON.....	6

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

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

- Ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks (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;

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 jõge, 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 kujad
- 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.

Naaberkinnistul 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 üksikealmu ja abihoonete püstitamiseks. 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. Pakutud planeeringuline lahendus ei tekitaks planeerija hinnangul olemasolevas miljööis liialt suurt ebakõla. Tuleks ka arvestada, et Hariduse 12 krunt on "nurgakrunt", mis selle tänava hoonestuse lõpetab ning järgneb üleminek pargialale. Nurgakruntidel võiks jääda teatav vabadus hoonestuse suuna ja hooviala planeerimisel eriti, kui see annab krundi kasutusele väga palju juurde (võimalus paremaks hooviala kasutuseks, paremad valgustingimused, jõepoolse ala sidumine hooviga ja ühtse terviku moodustamine). Samuti ei põhjusta selline hoonete paiknemine privaatsuse häiringut naaberkinnistutel.

VIGALA JÕE EHITUSKEELUVÖÖND

Vigala jõe ehituskeeluvööndiks on 50 m.

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. Ehituskeeluvööndis ei ole uute hoonete püstitamine üldjuhul lubatud.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 11 sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Eeltoodud

Hariduse tn 12 kinnistu paikneb Rapla linna tiheasustusalal ning piirkonnas on väljakujunenud ehitusjoon Vigala jõe lähedal ning seega saab kinnistul rakendada ülal toodud Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 11 erisust kuna:

Hariduse tn 12 kinnistul paiknevad olemasolevad, seaduslikul alusel püstitatud hooned jõe lähedal kui 50 m. Vähim kaugus jõest on ca 35 m. Nendeks on garaaž (ehrkood 120720377) ja puukuur (ehrkood 120720376). Hoonete kasutuselevõtu aeg on vastavalt ehitisregistri andmetele 1969 ja 1940 aasta.

Samuti paiknevad naaberkinnistutel hooned jõe oluliselt lähedal. Hariduse 14 (hoone kaugus jõest ca 15 m) Kooli tn 9 (elahoone kaugus jõest ca 13 m, abihoone ca 9 m).

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

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistul säilib olemasolev juurdepääsu asukoht. Sõidukite parkimine lahendatakse kinnistupiiris.

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

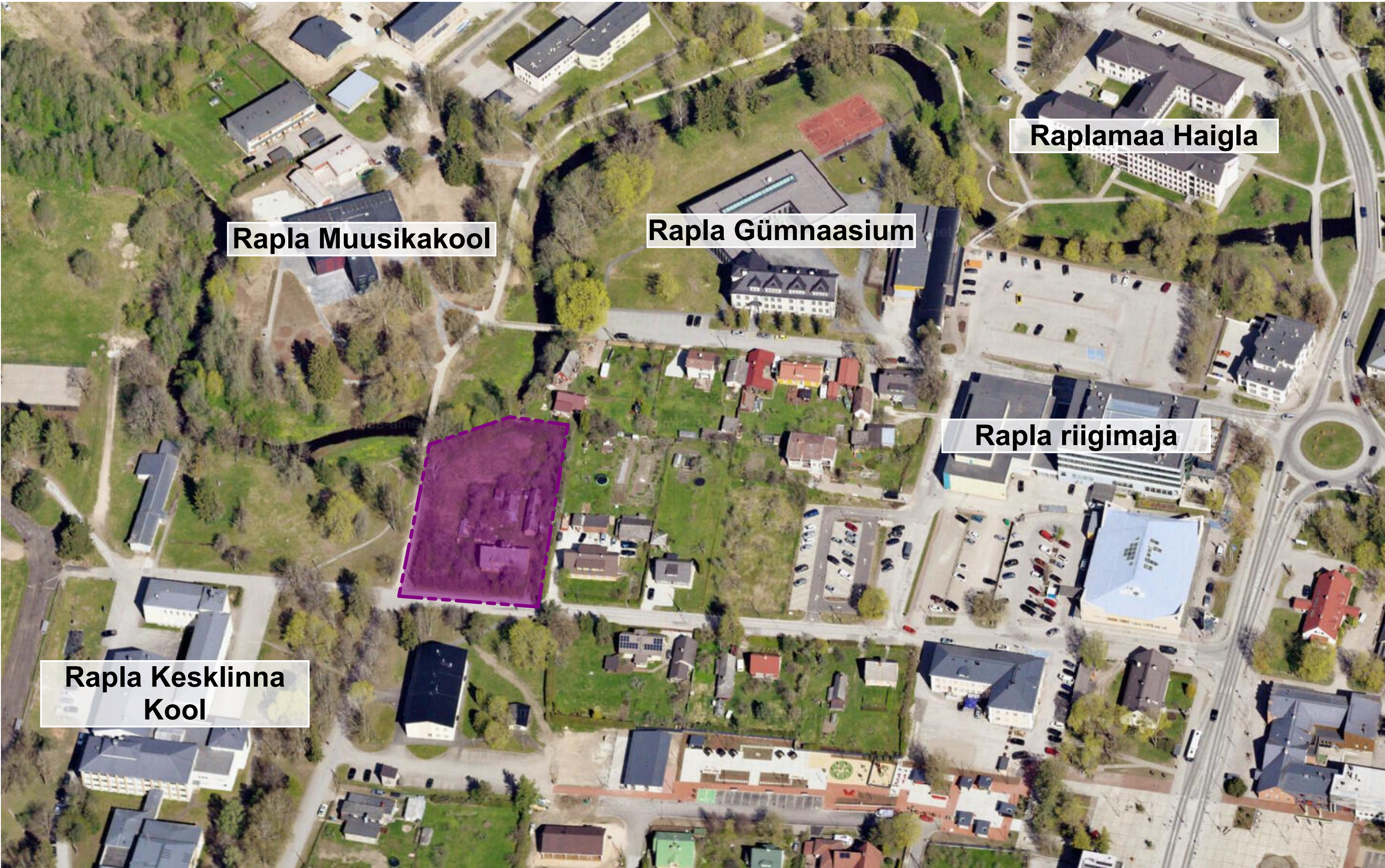
	Joonise nr
ASUKOHA SKEEM 1	DP-01
ASUKOHA SKEEM 2	DP-02
ASUKOHA SKEEM 3	DP-03
DETAILPLANEERINGU TUGIPLAAN	DP-04
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-05
DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON	DP-06



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
		Mõõtkava					
	Joonis	ASUKOHA SKEEM		Osa	DP	Joonise nr	DP-01
Huvitatud isik RAINER HOFF	Arhitektid	Peeter Liivandi		Kuupäev 04.08.2025			
				Cad	Hariduse 12 DP_eskiis_3.pln		



Rapla Muusikakool

Rapla Gümnaasium

Raplamaa Haigla

Rapla riigimaja

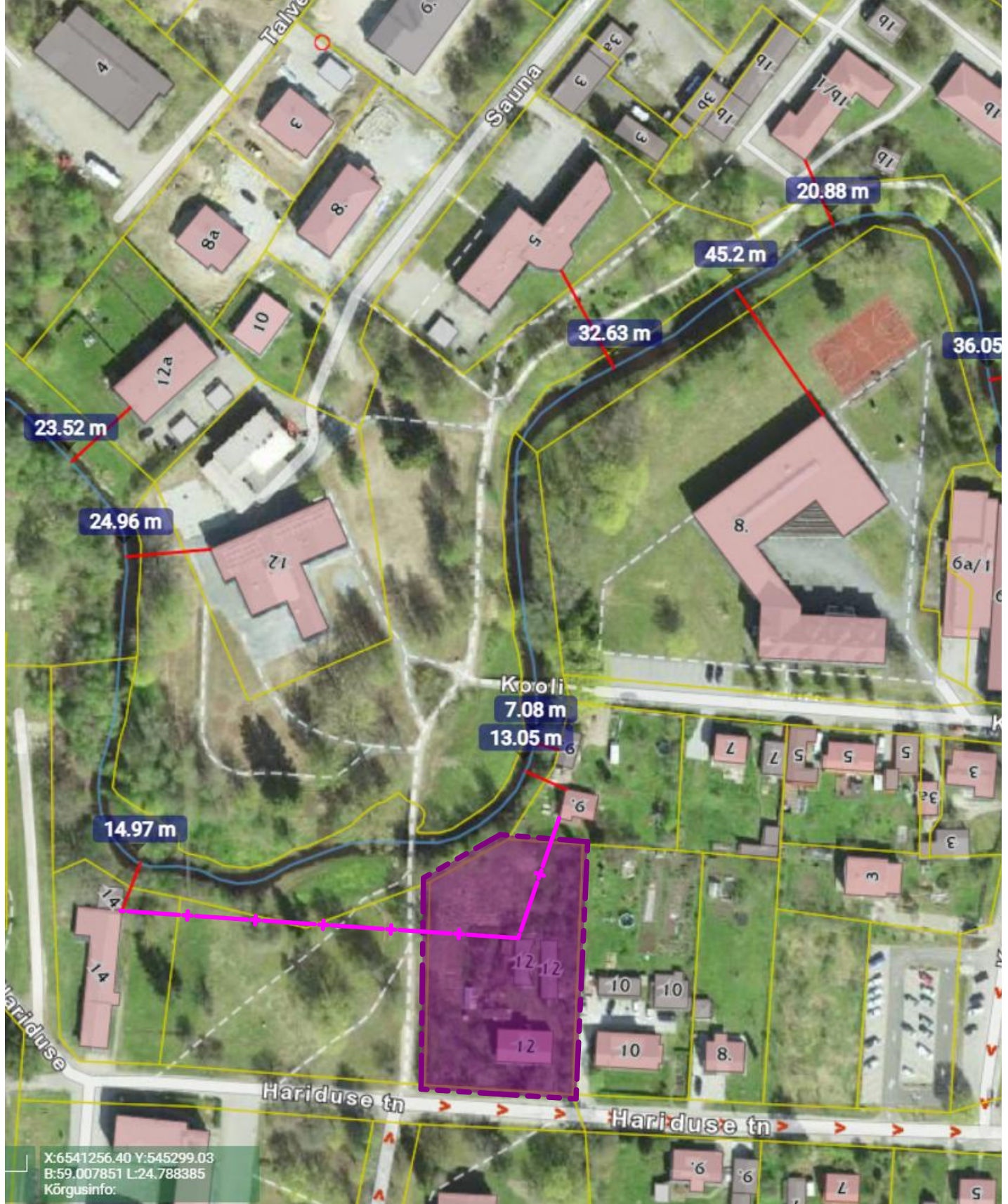
Rapla Kesklinna
Kool

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 04.08.2025	Cad Hariduse 12 DP_eskiis_3.pln

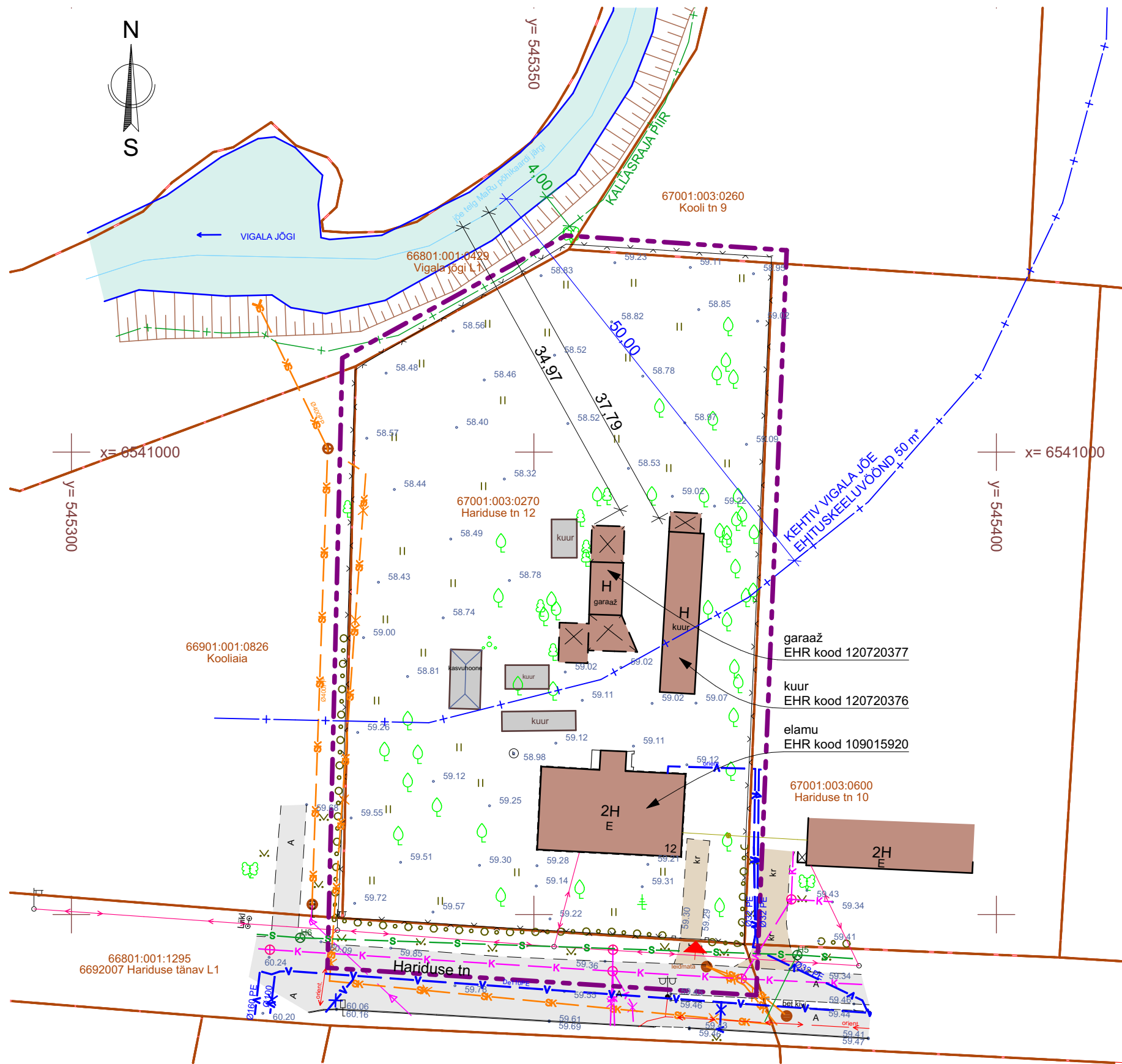


LÄHIÜMBRUSE HOONESTUSE KAUGUSED VIGALA JÕEST

HARIDUSE 12 PLANEERINGU ALA
VIGALA JÕE VÄLJAKUJUNENUD EHITUSJOON PLANEERINGU ALAL

Kaugus jõest on arvestatud Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Kasutatud on Maa-Ruumiameti aluskaarti ja ortofotot.

 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 3		Mõõtkava			
	Arhitektid	Peeter Liivandi		Osa	DP	Joonise nr	DP-03
	Huvitatud isik	RAINER HOFF		Kuupäev	04.08.2025		
				Cad	Hariduse 12 DP_eskiis_3.pln		



TINGMÄRGID

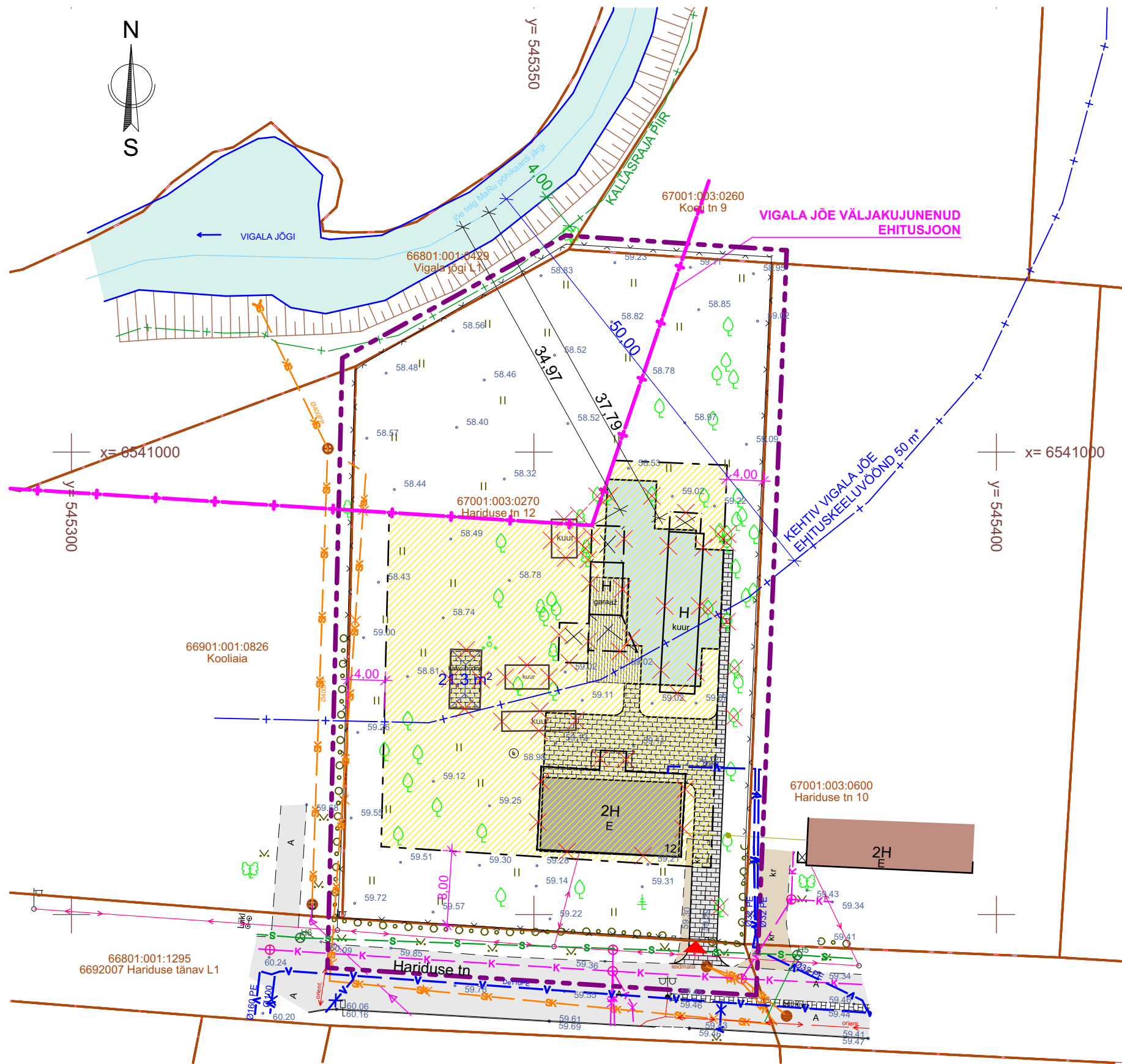
PLANEERITAVA ALA PIIR	
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	
OLEMASOLEV HOONESTUS	
OLEMASOLEV REGISTRISSE KANDMATA HOONESTUS	
OLEMASOLEV ASFALKATE	
OLEMASOLEV KRUUSAKATE	
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE	
PIIRANGUALA PIIR	
OLEMASOLEV HEKK	
OLEMASOLEVAD PUUD	
OLEMASOLEV PIIRDEAED- VÕRK	
OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS KINNISTULE	
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	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: TUGIPLAAN	Möötkava: 1:500	
	Arhitektid: Peeter Liivandi	Osa: DP	Joonise nr: DP-04
		Kuupäev: 04.08.2025	
		Cad: Hariduse 12 DP_eskiis_3.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 PIIRDEAD	
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: PÕHIJOOIS	Möötkava: 1:500	
	Arhitektid: Peeter Liivandi	Osa: DP	Joonise nr: DP-05
		Kuupäev: 04.08.2025	
		Cad: Hariduse 12 DP_eskiis_3.pln	



VAADE PLANEERINGU ALALE EDELAST



VAADE PLANEERINGU ALALE KAGUST

PILTIDEL ON KOLLASEGA NÄIDATUD PLANEERITAVA UUE HOONESTUSE PAIKNEMISE ETTEPANENEK
Olemasoleva hoonestuse modelleerimiseks on kasutatud: Maa- ja Ruumiameti 2025 a andmekogu

 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt DETAILPLANEERING, HARIDUSE TN 12 RAPLA LINN,	Staatuse ESKIIS	Prj. nr. DP-02-25
	Joonis ILLUSTRATSIIOON	Mõõtkava 1:926,64	Joonise nr DP-06
Huvitatud isik RAINER HOFF	Arhitektid Peeter Liivandi	Kuupäev 04.08.2025	
		Cad Hariduse 12 DP_eskiis_3.pln	