

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 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 tuleohutusnõuded 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 risti Hariduse tänavaga. Seeläbi moodustuks privaatsem, kompaktne hooviala, mis oleks avatud lõuna ja lääne suunas. Pakutud planeeringuline lahendus ei tekitaks planeerija hinnangul olemasolevas miljöös 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.

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

Planeeringuga on määratud kinnistu ehitusala mis võimaldab uute hoonete ehitamist olemasolevate abihoonete asemele.

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 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
DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON	DP-06