



ESKIIS

Aadress: Pargi tänav 3, Rapla linn, Rapla maakond

Katastritunnus: 67001:007:0280

Objekt: Ärihoone

ESKIISI SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva eskiisiga soovitakse kavandada Rapla linnas, Pargi tänav 3 aadressil paikneval kinnistul ärihoone. Eskiisi koostamise aluseks on ümbritsev linnakeskkond, kehtiv Rapla valla ning ka menetletav üldplaneering. Eskiisiga on soov taotleda projekteerimistingimused uue hoone ehitamiseks ning maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaast ärimaaks.

2. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS

Pargi tänav 3 kinnistu paikneb Rapla kesklinnas keskväljaku ja Tallinna maanteega piirnevas alas. Tegemiselt on linnaruumiliselt väljakujunenud ansambliga ning kehtiva ja planeeritava üldplaneeringu järgi on antud kinnistu elamumaa. Rapla keskväljaku äärne ala, Tallinna maantee piirnevad kinnistud ja Tallinna maantee äärse kontaktvööndi hoonestus on ajalooliselt välja kujunenud. Pargi tänav 3 kinnistule uue ärihoone rajamine loob sujuva ülemineku Rapla linna keskväljaku ja selle ümbruse hoonestuse sujuva ülemineku ärimaast elamumaaks. Käesolev areng soodustab esindusliku hoonestuse jätkuvat teket Rapla kesklinna alale. Kavandatav ärihoone sobitub piirkonda visuaalselt ja mahuliselt ning täiendab linna arhitektuurilist visuaali. Samuti vastab ärihoone ehitamine Rapla keskväljakuga piirnevale alale Rapla Arengustrateegiale 2035+.

Olemasolev üldplaneering:

- ***Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.***
- ***Suunata keskustesse ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.***

Pargi tänav 3 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Esitatud eskiislahenduse järgi, muudetakse antud kinnistu sihtotstarve ärimaaks. Rapla kesklinna ja Tallinna maantee äärse ala hoonestuslaad on kahe- ja kolmekorruselised viil ja kelpkatusega elamud, millede alusmistel korrustel on sageli ärid. Rapla keskväljak

piirneb kagu küljest alaga, mis on elamumaa ning seal asuvad enamasti 2-korruselised viilkatusega elamud. Eskiisiga on lahendatud 2-korruseline viilkatusega, klassikalise arhitektuuriga ärihoone, mis sobitub oma mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt antud piirkonda. Eskiis järgib olemasolevat hoonestuslaadi ja lahendus sobib üleminekualaks elamumaalt ärimaaks antud keskkonnas.

Uude hoonesse on planeeritud rajada ettevõtlushuub / innovatsioonikeskus ettevõtlikuse arendamiseks Rapla maakonnas ja sellega piirnevates maakondades. Antud keskus rajatakse mitmekesise teenusevalikuga ning toob kogukonda juurde uusi võimalusi ettevõtluse ja ettevõttlikuse arendamiseks. Ärihoone eesmärk on luua Rapla kesklinna ettevõtlus huub, mis pakub koostöötamise ruume rendiks ning pakub erinevaid teenuseid ettevõtetele ning ettevõtlikele inimestele. Lisaks pakub loodav ärihoone rendiks ruume erinevate ürituste tarbeks (koosolekud, strateegiapäevad, koolitused, teraapiad, erinevad töötoad, jm koosviibimised).

- ***Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberalade hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.***

Planeeritav uusehitis sobitub oma mahult ja arhitektuurselt lahenduselt praegusesse elamualasse. Projekteerimistingimuste avaliku menetluse eesmärk on muuta antud kinnistu maa sihtotstarve elamumaast ärimaaks. Tegemist on planeeritava hoone puhul väga sujuva üleminekuga elamumaast ärimaaks, arvestades ka Pargi tänav 3 kinnistuga piirnevat kehtestatud Rapla keskosa detailplaneeringut.

Koostatav üldplaneering:

- ***Äri- ja teenindusfunktsiooniga maa-alade arendamine on eelistatud olemasolevates keskustes, kus nendele on ligipääs laiemal tarbijaskonnal.***

Ettevõtlushuubi ja/või innovatsioonikeskuse rajamine Pargi tänav 3, Rapla kinnistule on Rapla linnas arengu seisukohalt väga hea. Antud piirkond on hea ligipääsuga laiemale tarbijaskonnale ning ei sea tingimusi autoga ligipääsuks. Antud kinnistu muutmine

ärimaaks tugevdab Rapla kesklinna piirkonda seal pakutavate teenuste valiku osas, muutes kesklinna osa äriliselt mitmekesiseks keskuseks. Samuti loob antud kesklinna asukoht head eeldused ka siseturismi levikuks just ettevõtete ja tööalaste reiside osas, mis toob Raplasse rohkem turiste.

- ***Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad. Juhtotstarve näitab maa-ala peamist funktsiooni ja peab moodustama vähemalt 51% maa-alast. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga elamu maa-ala juhtotstarbega alad tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist, kuid antud alale võib kavandada ka muud maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda. Elamu maa-alale võib seega kavanda ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid, haljasalasid või parkmetsa, mänguväljakuid.***

Koostatava üldplaneeringu juhtotstarbe kohaselt on lubatud elamu maa-ala kasutust muuta ärimaaks eeldusel, et see toetab piirkonna arengut. Rapla kesklinna planeeritav ettevõtetus huub loob väga head tingimused noortele, ettevõtjatele ja ettevõtlikele inimestele. Samuti on eesmärk muuta piirkond veel enam atraktiivsemaks ettevõtetele ning kasvada kogukonnana.

Tuginedes eelnevale ja võttes arvesse ümbruskonnas väljakujunenud hooneid ja rajatisi ning hoonestuslaadi, projekteeritakse klassikalise arhitektuuriga, visuaalselt atraktiivne linnaruumi sobituv ärihoone, mis vastab tehniliste andmete põhjal kõikides nõuetes Rapla valla kehtivale ja koostatavale üldplaneeringule.

3. ASENDIPLAAN

Kinnistul paiknevad hetkel eluhoone ja kõrvalhoone, mis lammutatakse. Asemele rajatakse uus hoone.

Kinnistu on ümbritsetud kolmest küljest elamumaaga ning loodeküljest ärimaaga (Rapla keskosa detailplaneering). Kinnistule sissesõit on Aasa tänavalt. Edela küljest külgneb

kinnistu Pargi tänavaga, mis on üldisele liiklusele suletud (lubatud bussiliiklus). Samuti toimub jalakäija ja jalgratta liiklus nii Aasa kui ka Pargi tänaval. Parkimiskohtasid on planeeritud kinnistule 7. Kinnistule on hea ligipääs tingituna krundi heast asukohast ühistranspordi võrgustikku arvestades.

Planeeritav hoone rajatakse Aasa tänava ehitusjoonele, mis on ajalooliselt kujunenud. Tagatud on nõutud kaugused kinnistu piiridest ning kõrvalkinnistute hoonetest. Kinnistu piirneb kõigist neljast küljest piirdeaia, mille maksimaalne kõrgus on 1.5 meetrit, kuid jälgitakse väljakujunenud kõrvalkinnistute piirdeaedade kõrguseid. Sadevesi immutatakse kinnistu piires ning sadevett ei juhita kõrvalkinnistutele. Kinnistu andmed on lisatud asendiplaanile.

4. ARHITEKTUUR

Käesoleva eskiisiga on kavandatud üks ärihoone. Hoone järgib väljakujunenud ehitusjoont ning paigutub loogiliselt olemasolevate hoonete naabrusesse. Lähtuvalt üldplaneeringust on hoone arhitektuurne lahendus kavandatud sobituma elamu maa-alale ning väljakujunenud keskkonda.

Hoone projekteeritakse selliselt, et ta rikastaks väljakujunenud linnaruumi arhitektuurselt. Hoone sobitub elamumaaga külgnevasse alasse. Kavandatud hoone on 2-korruseline, viilkatusega ärihoone. Uushoone eskiisi kavandamisel olemasolevasse piirkonda välditakse suuri kontraste ning tagatakse hoonestuse sobivus ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga nii arhitektuurselt kui ka asendiplaanilises vaates. Kinnistule on tagatud juurdepääs Aasa tänavalt, olemasoleva mahasõidu kaudu. Kokku on kinnistul lahendatud 7 sõiduauto parkimiskohta. Fassaadis on kasutatud heledat puitu.

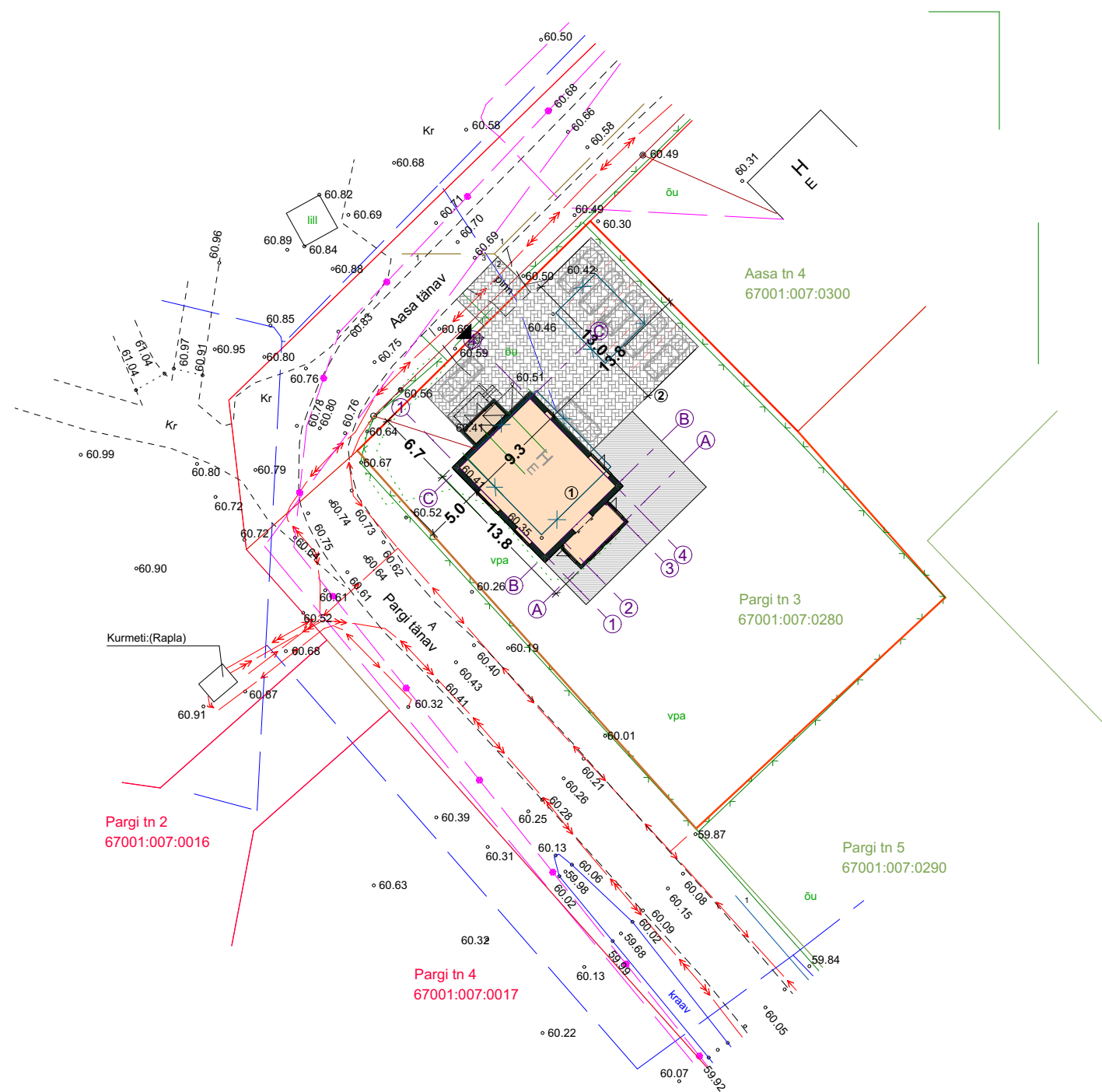
Hoone projekteerimisel lähtutakse kehtivast ja koostatavast Rapla valla üldplaneeringust.

5. KOKKUVÕTE

Kavandatud eskiislahendusega soovitakse Pargi tn 3 kinnistule rajada 2-korruseline viilkatusega ärihoone, mille arhitektuurne lahendus ja maht sobivad väljakujunenud elamumaaga külgnevasse keskkonda. Uushoone paiknemine järgib piirkonna hoonestuse ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoont ning loob sujuva ülemineku Rapla keskväljaku äärsest ärilisest ruumist elamu maa-alsse.

Eskiislahendus lähtub Rapla valla kehtiva ja koostatava üldplaneeringu põhimõtetest ning toetab keskustesse koondatud teenusruumi arendamist. Kavandatakse ettevõtlushuub / innovatsioonikeskus, mis mitmekesistab Rapla kesklinna teenusvalikut, loob uusi võimalusi ettevõtetele, ettevõtjatele ja ettevõtlikele noortele ning suurendab piirkonna atraktiivsust nii kohaliku kogukonna kui külastajate jaoks.

Arvestades asukoha potentsiaali, head ligipääsetavust, ümbritsevat hoonestuslaadi ja keskse asukoha rolli Rapla linna arengus, on Pargi tn 3 kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks põhjendatud ning toetab kvaliteetse linnaruumi kujunemist. Kavandatav hoone täiendab Rapla kesklinna funktsioonilist mitmekesisust ning toetab kaasaegse, avalikku teenusruumi pakkuva linnakeskuse arengut.



TINGMÄRGID

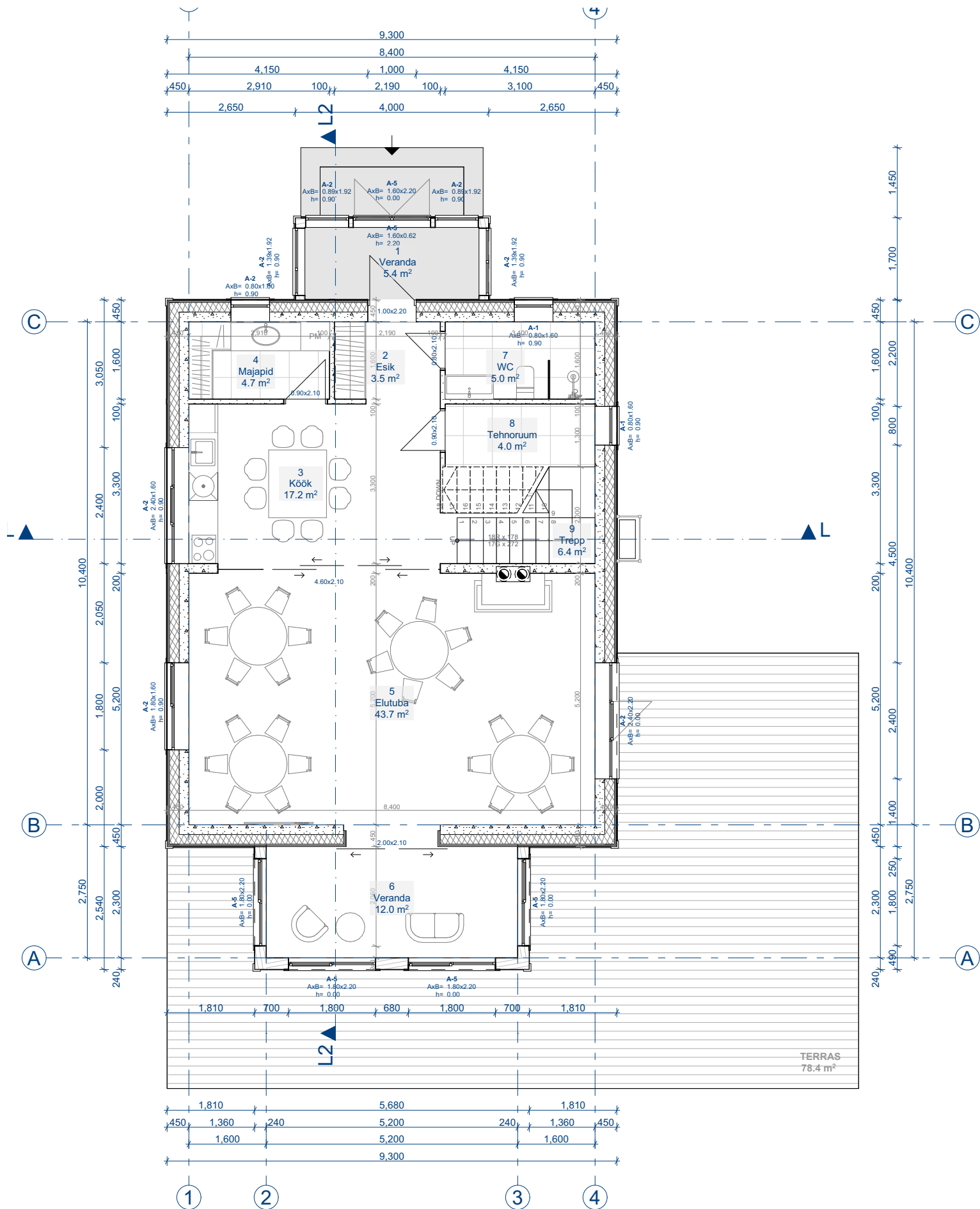
- KRUNDIPIIR
- LIKVIDEER. ELAMU (EHR kood:109016178)
- LIKVIDEER. GARAAŽ-KUUR (EHR kood:109016179)
- ① PROJEKT. PEAMAJA
- PROJEKT. PLAADISTATUD ALA (KIVIPARKETT)
- PROJEKT. PUITTERRASS
- PROJEKT. PRÜGIKASTID (betoonalusel)
- PROJEKT. SISSEPÄÄS HOONESSE
- PROJEKT. SISSEPÄÄS KRUNDILE



MiHo OÜ
Arhitektuurbüroo
Reg.kood 11344754
Reg.nr EEP000998

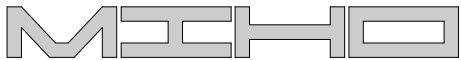
Tallinn / Peterburi tee 2f
+372 56 642 338
kristina@miho.ee
miho.ee

Objekt	ESKIIS		
	Rapla maakond / Rapla vald / Rapla linn Pargi tn 3		
Joonis	Asendiplaan		
Projekti staadium	Eelprojekt		
Arhitekt	Kristina Sepp		
Vastutav arhitekt	Kristina Sepp		
Töö nr.	57-25	Möötkava	1:100
Kuupäev	05/11/2025	Leht	AR-4-02



RUUMIDE EKSPLIKATSIOON			
KORRUS	NR	RUUM	PINDALA
Esimene	1	Veranda	5.4
Esimene	2	Esik	3.5
Esimene	3	Köök	17.2
Esimene	4	Majapid	4.7
Esimene	5	Elutuba	43.7
Esimene	6	Veranda	12.0
Esimene	7	WC	5.0
Esimene	8	Tehnoruum	4.0
Esimene	9	Trepp	6.4
Teine	10	Koridor	5.3
Teine	11	WC	3.1
Teine	12	Tuba 1	23.0
Teine	13	Tuba 2	23.9
Teine	14	Tuba 3	9.2
			166.4 m²

EHITISEALUNE PIND 126,3 m²



MiHo OÜ
Arhitektuuribüroo
Reg.kood 11344754
Reg.nr EEP000998

Tallinn / Peterburi tee 2f
+372 56 642 338
kristina@miho.ee
miho.ee

Objekt **ESKIIS**
Rapla maakond / Rapla vald / Rapla linn
Pargi tn 3

Joonis **ESIMESE KORRUSE PLAAN**

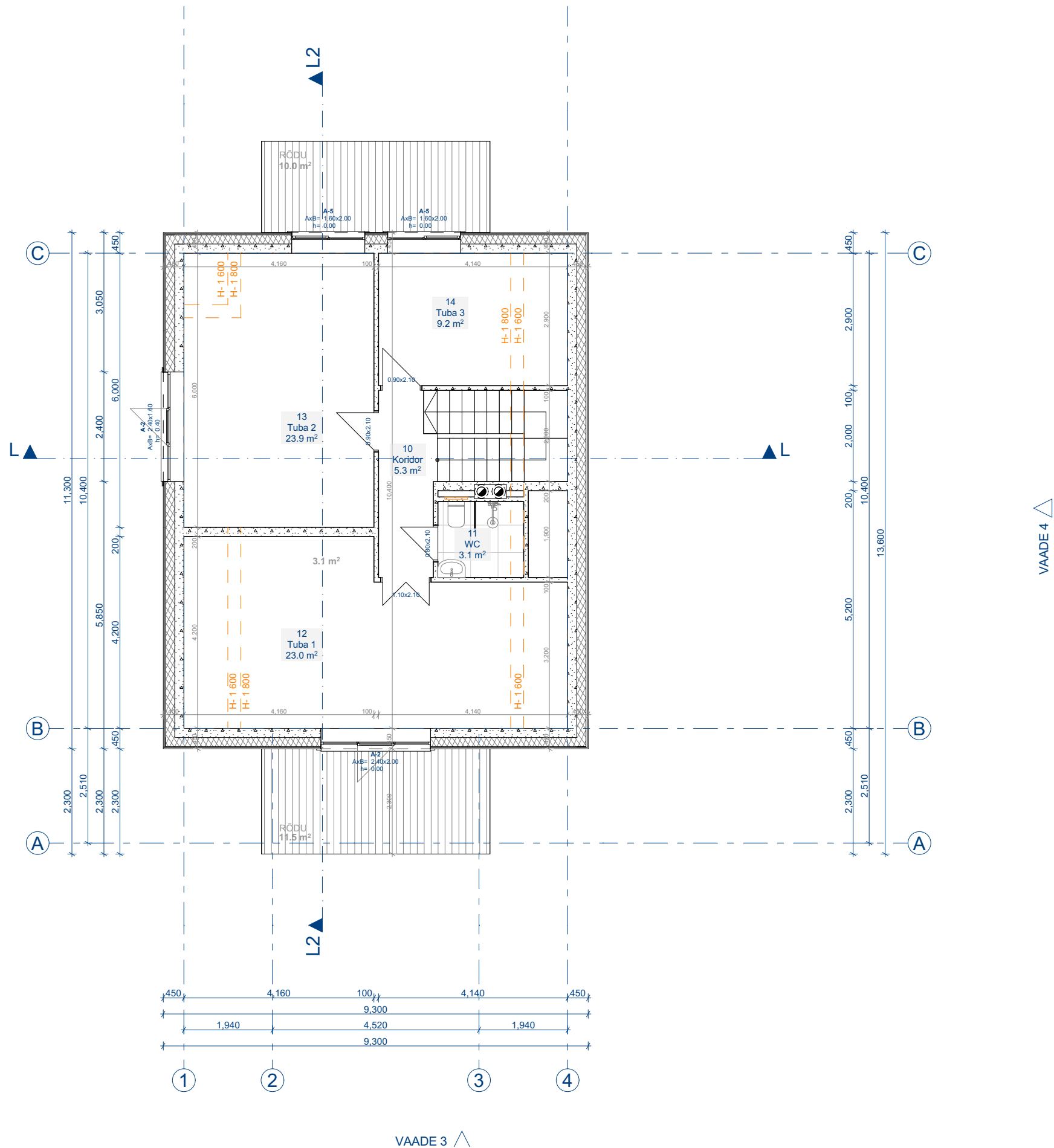
Projekti staadium **Eelprojekt**

Arhitekt **Kristina Sepp**

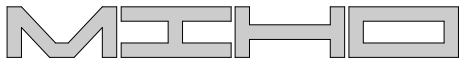
Vastutav arhitekt **Kristina Sepp**

Töö nr. **57-25** Mõõtkava **1:100**

Kuupäev **05/11/2025** Leht **AR-5-02**



RUUMIDE EKSPLIKATSIOON			
KORRUS	NR	RUUM	PINDALA
Esimene	1	Veranda	8.2
Esimene	2	Esik	3.5
Esimene	3	Köök	17.2
Esimene	4	Majapid	4.7
Esimene	5	Elutuba	43.7
Esimene	6	Veranda	9.3
Esimene	7	WC	5.0
Esimene	8	Tehnoruum	4.0
Esimene	9	Trepp	6.4
Teine	10	Koridor	5.3
Teine	11	WC	3.1
Teine	12	Tuba 1	23.0
Teine	13	Tuba 2	23.9
Teine	14	Tuba 3	9.2
			166.5 m ²



MiHo OÜ
Arhitektuuribüroo
Reg.kood 11344754
Reg.nr EEP000998

Tallinn / Peterburi tee 2f
+372 56 642 338
kristina@miho.ee
miho.ee

Objekt **ESKIIS**
Rapla maakond / Rapla vald / Rapla linn
Pargi tn 3

Joonis **TEISE KORRUSE PLAAN**

Projekti staadium **Eelprojekt**

Arhitekt **Kristina Sepp**

Vastutav arhitekt **Kristina Sepp**

Töö nr. **57-25** Mõõtkava **1:100**

Kuupäev **04/11/2025** Leht **AR-5-03**