

Sisukord

1	Üldosa	2
1.1.	Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja	2
1.2.	Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	2
1.3.	Detailplaneeringu eesmärk	3
2	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	4
3	Planeeringuala asukoha kirjeldus	6
4	Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid	7
5	Planeeringus kavandatu kirjeldus	7
5.1	Planeeringuala krundijaotus	7
5.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	7
5.3	Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	7
5.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
5.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	9
5.6	Keskkonnakaitse ja võimalik keskkonnamõju hindamine	9
5.7	Juurdepääs, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	10
5.8	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	10
5.8.1	Veevarustus	10
5.8.2	Reovee- ja sademevee kanalisatsioon	11
5.8.3	Elektrivarustus	11
5.8.4	Sidevarustus	11
5.8.5	Soojusvarustus	12
5.9	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	12
5.10	Kavandatu vastavus planeeringuala ruumilise arengu eesmärkidele	12
6	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	13
6.1	Olulisemad arhitektuursed-ehituslikud tingimused	13
6.2	Energiatõhusus ja tarbimise nõuded	14
6.3	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	14
6.4	Müra leevendavad meetmed	14
6.5	Tuleohutusnõuded	15
6.6	Insolatsioonitingimused	15
6.7	Nõuded haljastuse projekteerimiseks ja rajamiseks	15
6.8	Kuritegevuse riski ennetavad meetmed	16
6.9	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks	16
7	Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	16

TÖÖ NR: 22097

TÖÖ NIMETUS: Rapla linnas Tallinna mnt 28 detailplaneering

STAADIUM: Detailplaneering

AADRESS: Tallinna mnt 28 ja 28a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

SELETUSKIRI

1 Üldosa

1.1. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Rapla Vallavalitsus

Aadress: Tallinna mnt 14, 79513 Rapla, Rapla maakond

Detailplaneeringu koostaja:

Osühing SIRKEL&MALL

Aadress: Laki tn 5, 10621 Tallinn, Harju maakond

Projektiijuht-planeerija: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistuse nr 166818

Arhitektid: Gea Hein, volitatud arhitekt (tase 7), kutsetunnistuse nr 177573; Allan Pintson

Tehnovõrkude osa koostaja: Evelin Anto, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 7), kutsetunnistuse nr 199578.

1.2. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

Planeeringu koostamise alused:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla Vallavolikogu 29.03.2025 korraldus nr 20 „Detailplaneeringu algatamine (Rapla linn, Tallinna mnt 28)“;
- planeerimisseadus;
- muud kehtivad õigusaktid.

Planeeringu lähtedokumendid:

- endise Rapla valla üldplaneering, kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6;
- koostatav Rapla valla üldplaneering, algatatud Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92;
- Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava, kinnitatud Rapla Vallavolikogu 31.03.2022 määrusega nr 9;
- Rapla Vallavolikogu 30.11.2023 vastu võetud määrus nr 31 „Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ala lähedusse jäävad kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- jm kehtivad õigusaktid ja juhendid.

TÖÖ NR: 22097

TÖÖ NIMETUS: Rapla linnas Tallinna mnt 28 detailplaneering

STAADIUM: Detailplaneering

AADRESS: Tallinna mnt 28 ja 28a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

Teostatud uuringud:

- Sirkel & Mall Geodeesia OÜ koostatud „Tallinna mnt. 28 topo-geodeetiline uurimistö“, töö nr 2795-25, koostamise aeg juuli 2025.

1.3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on sätestada tingimused uute korterelamute ja neid teenindava taristu rajamiseks, olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimiseks Tallinna mnt 28 kinnistul ning korrigeerida kinnistutevahelist piiri. Detailplaneeringus lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- kruntidele hoonestusala määramine;
- kruntidele ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine.

2 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Endise Rapla valla üldplaneeringu (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) järgi jääb planeeringuala tiheasustusalale ja miljööväärtuslikule hoonestusalale. Üldplaneeringu alusel on Tallinna mnt 28 kinnistu juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (Skeem 1 tähistatud punase värviga) ning Tallinna mnt 28a kinnistu juhtotstarve pere- ja ridaelamumaa (Skeem 1 tähistatud tumekollase värviga).



Skeem 1. Endise Rapla valla üldplaneeringust väljavõte, planeeringuala on piiritletud musta jämeda joonega.

Koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu (seisuga 09.10.2025) järgi paikneb planeeringuala samuti tiheasustusalal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus juhtotstarbeks on määratud keskuse segahoonestuse maa-ala (Skeem 2 tähistatud punase värviga). Segahoonestuse maa-ala on määratud piirkonnana, mis ühendab endas erinevaid linnakeskuse toimimise seisukohalt olulisi funktsioone: äri-, elamu-, üldkasutatavate hoonete, valitsus-, kultuuri- ja meelelahutusasutuste maa-alasid.



Skeem 2. Koostamisel olevast Rapla valla üldplaneeringust väljavõte seisuga 05.11.2025, planeeringuala on piiritletud musta jämeda joonega.

TÖÖ NR: 22097

TÖÖ NIMETUS: Rapla linnas Tallinna mnt 28 detailplaneering

STAADIUM: Detailplaneering

AADRESS: Tallinna mnt 28 ja 28a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

Keskuse segahoonestusalale on üldplaneeringu järgi lubatud rajada järgmisi hooneid ja rajatisi: üksik- ja kaksikelamud; kolme- ja enam korteriga elamud; kaubandus-, tootlustus-, majutus- ja teenindushooned; büroohooned; ühiskondlikud ja kultuurihooned; valitsus- ja ametihooned; haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooned; spordihallid ja võimlad; teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhooned; sakraal- ja tavandihooned; tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooned; muud piirkonda sobivad hooned ja rajatised, sh väiketootmine. Miljööväärtuslik hoonestusala on koostamisel oleva üldplaneeringu järgi maa-ala, mille terviklik miljöö ja ajalooliselt väljakujunenud keskkond kuuluvad säilitamisele oma tänavatevõrgu, haljastuse, arhitektuurse ühtsuse või muu avaliku huvi tõttu. Tallinna maantee ääres on säilinud möödunud sajandi alguse puitelamud – valdavalt kahe- ja kolmekorruselised hooned, mille esimestel korrustel tegutsevad ärid ja asutused. Säilitamist väärivad funktsionaalne tihedus, ajaloolised arhitektuuridetailid ning puitelamutele omane vormikäsitus.

Arvestades planeeringuala asukohta Rapla linna peatänavä ääres ning väärtustades Tallinna maantee äärset puitarhitektuuri, on detailplaneeringu lahenduses säilitatud tänaväärne hoonestus ning jäetud võimalus rajada hoone esimesele korrusele kaubandus- või teeninduspinnad (krunt POS 2). Samuti, arvestades nõudlust uute korterite järele Rapla linnas ning piirkonna head ligipääsu olemasolevatele kaubandus-, teenindus- ja büroopindadele, on asukoht uute korterelamute rajamiseks sobiv ja perspektiivikas (krunt POS 1). Uute korterelamute püstitamise ja/või olemasolevate hoonete rekonstrueerimisega järgitakse üldplaneeringu põhilahendust. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu eesmärkide ja põhimõtetega ning ei sisalda ettepanekuid üldplaneeringu muutmiseks.

TÖÖ NR: 22097

TÖÖ NIMETUS: Rapla linnas Tallinna mnt 28 detailplaneering

STAADIUM: Detailplaneering

AADDRESS: Tallinna mnt 28 ja 28a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

3 Planeeringuala asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Rapla linnas, Tallinna maantee ääres. Planeeringualasse kuuluvad kinnistud on eraomanduses.

Planeeritava ala maaüksuste andmed:

Kinnistu aadress:	Tallinna mnt 28
Katastritunnus:	67001:003:0140
Sihtotstarve:	ärimaa 50%, elamumaa 50%
Suurus:	1 736 m ²

Kinnistu aadress:	Tallinna mnt 28a
Katastritunnus:	67001:003:0130
Sihtotstarve:	elamumaa 100%
Suurus:	1 831 m ²

Ehitisregistri andmetel paiknevad Tallinna mnt 28 kinnistul järgmised hooned: kolme korteriga elamu-kauplus (EHR kood 109016139), hoone „Sandra äri“ laiendus (EHR kood 109026780), nelja korteriga elamu (EHR kood 109016670), puukuur (EHR kood 109016141), pesuköök (EHR kood 109016140) ja kuur (EHR kood 109016671). Ehitisregistri andmetel on Tallinna mnt 28a kinnistu hoonestamata, aga alale on rajatud garaaž, vt täpsemalt joonis DP03 Tugiplaani.

Planeeringuala jääb tervikuna miljööväärtuslikule alale. Alal paiknevad sidekaablid ja elektrimaakaabelliinid. Tallinna mnt 28 kinnistu kirdenurka ulatub kultuurimälestisena riikliku kaitse all oleva Tallinna mnt 23 asuva ehitismälestise elamu-ärihoone (reg-nr 15322) kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates¹. Planeeringualal puuduvad looduskaitsepiirangud.

Ala kõrghaljastus paikneb valdavalt Tallinna mnt 28a kinnistul, kus kasvavad viljapuud ja ilupõõsad. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Tallinna maanteelt, mis on kahesuunaline ning mille mõlemal pool asuvad kõnniteed. Planeeringuala piirneb põhjast elamu- ja ärimaa sihtotstarbeliste kinnistutega; lõunast elamumaaga; läänest ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeliste kinnistutega. Tallinna maantee ääres paiknevad naaberkruntide hooned on valdavalt kahekorruselised viilkatusega puitelamud, mille esimene korrus või hooneosa on kasutusel äritegevuseks ning ülemistel korrustel paiknevad eluruumid. Kruuntide hoovides on lisaks aiamaale ka abihooned (kuurid, pesuköögid jm). Läänepoolsel naaberkinnistul paiknevad kahekorruselise lasteaiahoone ja ühekorruselise lastesõimehoone.

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal.

¹ Muinsuskaitseseadus § 95. Kaitsevööndi ulatus ja muutmine.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019013?leiaKehtiv/#para95>.

4 Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid:

- säilitada Tallinna maantee äärne ajalooline puitarhitektuur ja tänavaäärne hoonestus, mis on osa Rapla linna miljööväärtuslikust linnaruumist;
- tagada uue hoonestuse sobivus olemasoleva hoonestuse, tänavaruumilise rütmi ja arhitektuurse mastaabiga;
- luua võimalus kahe uue korterelamu rajamiseks Tallinna mnt 28a kinnistule, et toetada Rapla linna elamufondi mitmekesistamist ja pakkuda tänapäevaseid elamispindu;
- parandada kinnistute kasutusvõimalusi, korrigeerides Tallinna mnt 28 ja Tallinna mnt 28a kinnistute omavahelist piiri;
- Tallinna mnt 28a kinnistu hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv.

5 Planeeringus kavandatu kirjeldus

5.1 Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringuga korrigeeritakse Tallinna mnt 28 ja Tallinna mnt 28a kinnistute omavahelist piiri, moodustades kaks krunti: Tallinna mnt 28 krundil säilitatakse olemasolev tänavaäärne hoonestus ja vähendatud mahus hoovimaja, ning Tallinna mnt 28a krundile on kavandatud kaks uut korterelamut. Kruntide piiride muutmine loob eeldused hoonete otstarbeka paigutuse ning toimiva hooviala ja parkimisala kujundamiseks.

5.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Tallinna mnt 28 krundil on lubatud olemasoleva tänavaäärse hoone ja hoovimaja rekonstrueerimine või nende lammutamine ja uute hoonete ehitamine vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele ja nõuetele. Tallinna mnt 28a krundile on planeeritud kaks korterelamut: üks Tallinna maantee äärde tänavafondi jätkamiseks ja teine krundi sisemusse hoovialale. Hoonete paigutamisel ja suuruse kavandamisel on lähtutud naaberkruntidel paiknevate hoonete paigutusest ning korruselisusest ja kõrgusest.

5.3 Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus kahele krundile: POS 1 (Tallinna mnt 28a) ja POS 2 (Tallinna mnt 28). Ehitusõigus on kavandatud lähtudes Rapla linna miljööväärtusliku ala tingimustest, üldplaneeringu põhimõtetest ning olemasolevast linnaruumilisest olukorrast.

Krunt POS 1

- Krundi suurus:	2 287 m ²
- Krundi kasutamise sihtotstarve:	EK 100%
- Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/ abihoone):	2/ 2
- Hoonete suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind:	600 m ²
- Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind:	600 m ²

- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14 m (hoone A abs 74,0 m; hoone B abs. 75,3 m)
- Täisehituse osakaal:	26,2%
- Kavandatud korterite arv kuni	15
- Parkimiskohade arv	23
- Haljastuse osakaal (sh mänguväljaku ala)	30%

Krundile on kavandatud kaks korterelamut (joonistel ja seletuskirjas on tähistatud tänavaäärne hoone POS 1 hoone A ja hoovimaja POS 1 hoone B), kumbki kuni kolme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega. Ehitiste kasutusotstarve on kolme või enama korteriga elamu. Hoonete arhitektuur, materjalid ja mastaap peavad sobituma Rapla linnale iseloomuliku miljööväärtusliku hoonestusalaga. Krundile on kavandatud vajalik parkimine, haljastus ning ühendused olemasolevate tehnovõrkudega. Terrasside rajamine on lubatud ka väljaspool hoonestusala tingimusel, et need on maapinnaga liituvad või kõrgusega kuni 1,0 m ümbritseva maapinna tasapinnast.

Krunt POS 2

- Krundi suurus:	1 280 m ²
- Krundi kasutamise sihtotstarve:	EK ≥ 80% ja ÄV ≤ 20%
- Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/ abihoone):	2/ 2
- Hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind:	350 m ²
- Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind:	230 m ²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m (hoone A abs 74,0 m; hoone B abs. 70,5 m)
- Täisehituse osakaal:	27,3%
- Kavandatud korterite arv kuni	8
- Parkimiskohade arv	12
- Haljastuse osakaal (sh mänguväljaku ala)	30%

Krundil on lubatud olemasoleva tänavaäärse hoonestuse ja hoovimaja rekonstrueerimine (joonistel ja seletuskirjas on tähistatud tänavaäärne hoone POS 2 hoone A ja hoovimaja POS 2 hoone B). Alternatiivina on lubatud nimetatud hoonete lammutamine ja uute hoonete ehitamine samale või detailplaneeringus määratud hoonestusalale. Hoone A kasutusotstarve on kolme või enama korteriga elamu (esimest korrust võib kasutada kaubandus- ja teenindusruumidena, ülemised korrused on eluruumid) ja hoone B kasutusotstarve on ühe või kahe korteriga elamu. Hoonete arhitektuur, materjalid ja mastaap peavad sobituma Rapla linnale iseloomuliku miljööväärtusliku hoonestusalaga. Krundile on kavandatud vajalik parkimine, haljastus ning ühendused olemasolevate tehnovõrkudega. Terrasside rajamine on lubatud ka väljaspool hoonestusala tingimusel, et need on maapinnaga liituvad või kõrgusega kuni 1,0 m ümbritseva maapinna tasapinnast.

5.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Krundi POS 1 pinnast tõstetakse tänavapoolsel alal nii, et hoone A esimene korrus oleks Tallinna maantee tänavatasapinnaga samal kõrgusel. Sellega tagatakse mugav ja loogiline juurdepääs hoonesse. Samas tuleb maapinna planeerimisel jälgida, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Sademevesi tuleb juhtida krundi piires ette nähtud haljasaladele. Maapinna planeerimine täpsustatakse ehitusprojekti(de) koostamisel.

5.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringualal asuv haljastus on valdavalt vana viljapuuaiad, kus kasvavad mõned üksikud puud ja ilupõõsad. Uue hoonestuse ja parkimislahenduse rajamise tõttu säilitatakse olemasolev haljastus valdavalt kruntide piiridel. Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud võimalusel säilitatav haljastus, mille säilimine sõltub ehitusprojekti täpsemast lahendusest ning tehnovõrkude paiknemisest.

Haljastuse üldpõhimõte on säilitada elujõuline ja väärtuslik kõrghaljastus, kompenseerida paratamatult likvideeritav haljastus ning lisada uut siduvat ja maastikuliselt sobituvat haljastust. Uue haljastuse kujundamisel eelistada looduslähedast haljastuslahendust, mis toetab elurikkust ja sobitub miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga. Kasutada Eesti oludes vastupidavaid liike, millel on ökoloogiline väärtus (nt söödavad marjad lindudele, õied tolmeldajatele). Soovituslikud liigid uue haljastuse rajamisel on harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*), tume aroonia (*Aronia melanocarpa*), harilik sirel (*Syringa vulgaris*), harilik ebajasmiiin (*Philadelphus coronarius*) vms. Krundisise puhke- ja parkimisalade eraldamiseks ning naaberkiinnistutega piiridele on kavandatud hekid, mis aitavad krunti visuaalselt ja funktsionaalselt struktureerida. Hekide rajamisel on soovitatav kasutada mitmekesist liigilist kooslust, kombineerides erineva kõrguse, värvuse ja lehekujuga põõsaid, et vältida monotoonsete haljasribade teket.

Parkimisalalt ja kõvakatetelt lükatav lumi ladustatakse krundi piires selleks ette nähtud aladel parkimisala äärtes. Suuremate lumesadude korral tuleb korraldada lume äravedu. Täpsed lumeladustusalade asukohad tuleb lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Heakorra tagamiseks tuleb planeeringualal tekkivad jäätmed sorteerida ja paigutada krundile kavandatud kogumismahutitesse. Jäätmete kogumiseks on kavandatud ühine koht kahe krundi piirile (vt joonis DP04), mille täpne asukoht ja lahendus määratakse ehitusprojekti(de)s. Jäätmekäitlus peab toimuma Rapla valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule. Lammutus- ja ehitustegevuse käigus tekkivad ehitusjäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt ehitusseadustikule ja jäätmeseadusele, ning ehitusjäätmete kogumise ja kõrvaldamise lahendus tuleb esitada ehitusprojekti.

5.6 Keskkonnakaitse ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Planeeringuga kavandatavad tegevused ei põhjusta eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna planeeringuala asub juba väljakujunenud linnalises keskkonnas ja kavandatav hoonestus on kooskõlas piirkonna olemasoleva maakasutuse ja üldplaneeringu põhimõtetega. Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste loetellu, mille puhul on keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik. Seetõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks või eelhinnangu koostamiseks.

Keskkonnariskid võivad kaasneda peamiselt ehitusperioodil (müra, tolm, vibratsioon ja võimalikud masinate kütuse- või õlilekked). Nende vältimiseks tuleb järgida ehitustööde teostamisel kehtivaid tööohutus- ja keskkonnanõudeid ning tagada ehitusjäätmete nõuetekohane käitlus. Ehitusprojekti(de)s tuleb määrata meetmed tolmu leviku vähendamiseks ja sademevee ajutiseks ohutuks käsitlemiseks.

5.7 Juurdepääs, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Tallinna maanteelt ühe mahasõidu kaudu, mis teenindab mõlemat planeeritud krunti. Ühise mahasõidu kasutamine väldib liigsete mahasõitude rajamist peatänavale. Parkimine on lahendatud kruntidel, mistõttu ei lisandu Tallinna maantee äärde parkimiskohti.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Rapla Vallavolikogu 30.11.2023 määrusest nr 31 „Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded“, mille kohaselt tuleb kavandada vähemalt 1,5 parkimiskohta korteri kohta planeeringuala piires.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

pos nr	ehitise kasutamise otstarve	kavandatav korterite arv	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	kolme või enama korteriga elamu	15 tk	15x1,5	22,5	23
2	kolme või enama korteriga elamu	6 tk	6x1,5	9	12*
	kahe korteriga elamu	2 tk	2x1,5	3	
Kokku:				35	35

*Märkus: POS 2 krundile kavandatavatele äripindadele on planeeritud parkimiskohtade riskasutus; lisaks on külastajatele Tallinna maantee ääres olemasolevad avalikult kasutatavad parkimiskohad. Korterite jaotus kahe hoone vahel täpsustatakse ehitusprojekti(de)s (alale võib ehitada ka ühepereelamu ja 7 korteriga korterelamu).

Kruntidesisesed jalakäijate liikumisteed on kavandatud ühenduses Tallinna maantee äärse kõnniteega, tagades mugava ja ohutu jalakäijaliikluse. Teede ja parkimiskohtade lõplik asukoht täpsustatakse ehitusprojekti(de) koostamisel ning projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

5.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

5.8.1 Veevarustus

AS Rapla Vesi tehniliste tingimuste 10.06.25 nr 1-8/88 kohaselt tuleb POS 1 kinnistu veevarustuse tagamiseks projekteerida veetorustik Tallinna mnt olemasolevast veetorust (PE De 200 mm). Kinnistu piirile (kuni 1 m kinnistu piirist) on planeeritud liitumispunkt (maakraan spindlipikenduse ja kapega). Kinnistul kasutatav vesi peab olema mõõdetud ühe veearvestiga ning vee-ettevõtjaga arvlemine käib ühe (kogu kinnistu veetarvet mõõtv) veearvesti alusel. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Tuletõrjervee varustus kuni 10 l/s on võimalik saada Tallinna mnt 22 vastas ja Sulupere ja Tallinna mnt ristis asuvatest tuletõrjehüdrantidest.

POS 2 kinnistul on olemasolev veevarustuse liitumispunkt, mida ei ole planeeritud muuta.

TÖÖ NR: 22097

TÖÖ NIMETUS: Rapla linnas Tallinna mnt 28 detailplaneering

STAADIUM: Detailplaneering

AADRESS: Tallinna mnt 28 ja 28a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda vee-ettevõtjalt projekteerimistingimused ja projekt kooskõlastada vee-ettevõttega enne ehitustööde algust.

5.8.2 Reovee- ja sademevee kanalisatsioon

AS Rapla Vesi tehniliste tingimuste 10.06.25 nr 1-8/88 kohaselt on sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud POS 1 kinnistu kanalisatsioon juhtida olemasolevasse isevoolse kanalisatsiooni kaevu KK-494. Alternatiivse lahendusena on planeeritud ka uus liitumispunkt veetorustiku liitumispunkti kõrvale. Liitumispunkt on planeeritud kuni 1m kinnistu piirist väljapoole. Kinnistu ühendustorustik on planeeritud läbimõõduga De160 PVC. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Kinnistute sademevesi on planeeritud immutada kinnistu piires.

POS 2 kinnistul on olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt, mida ei ole planeeritud muuta.

Enne ehitusprojekti koostamist taotleda vee-ettevõtjalt projekteerimistingimused ja projekt kooskõlastada vee-ettevõttega enne ehitustööde algust.

5.8.3 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 501699 on planeeritud olemasolevast Kurmeti:(Rapla) alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid, soovitatavalt ringtoiteliinidena. Tarbimiskohtade võrguühendustele on kinnistute piiridel liitumiskilbid. Liitumiskilbid on ligipääsetavas asukohas. Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse. Järgmise staadiumi koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.8.4 Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele n 39817263 on detailplaneeringuga haarataval alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (sidekaevud ja sidekanalisatsioon milles optilised sidekaablid, vask sidekaablid pinnases). Detailplaneeringuga on planeeritud asukohad sideliinirajatistele. Planeeritud on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi koridor lähtuvana sidekaevudest K4 ja K5. Planeeritud on asendusraajatised kinnistut läbivale sidekanalisatsioonile ja vask sidekaablitele pinnases, mis jäävad planeeritud hoone alla. Planeeritud hoonetele on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele on planeeritud kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

POS 2 hoonel on olemasolev sidevarustuse ühendus, mida ei ole planeeritud muuta.

Järgmise staadiumi koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.8.5 Soojusvarustus

Vastavalt Utilitas OÜ tehnilistele tingimustele 25TT-12285 olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Lähim võimalik ühenduspunkt asub ligikaudu 242 meetri kaugusel Palli tänaval ja tuleb täpsustada projekteerimise faasis. Soojuskoormused tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Võimalik on kasutada alternatiivseid kütelahendusi. Täpsem hoonete kütmise lahendatakse ehitusprojektidega, arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Võimalik kasutada ka teisi alternatiive.

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, maaküte, õhk-vesi küte jm küteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Võimalikud alternatiivid:

- a) õhk- või maasoojus. Maakütte puhul võib kasutada nii horisontaalset- vertikaalset kui ka kombineeritud maakütet ning valitud lahendusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel ja hoone asendiplaanilisel paigutamisel. Paigaldatava maakütte torustiku kaugus naaberkinnistu piirist peab olema min 2 m. Torustiku kavandamisel tuleb võtta arvesse küttesüsteemide omavahelist mõju naaberkinnistutel olemasolevate/kavandatavate küttevõrkudega ning torustiku paiknemine tuleb külgnevate elumumaade omanikega kooskõlastada.
- b) elektriküttega (maksimaalse öise elektrienergia kasutamisega);
- c) tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- d) mitme küteliigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- e) päikesepatareid jne.

5.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud üks uus hoone tänava äärde ning kavandatud üks mahasõit. Lisaks säilitatakse Tallinna maantee ääres paikneva olemasoleva puhkekoha maavajadus, tõstes puhkekoha (2 pinki ja 2 vaasi) planeeringuala piires sobivamasse asukohta.

5.10 Kavandatu vastavus planeeringuala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringualale uute hoonete ehitamisega tagatakse ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned sobivad piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks. Kavandatud hoonetesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid eluruumi. Kesklinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.1 Olulisemad arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeringuala asub Rapla linna miljööväärtuslikul hoonestusalal, mistõttu uute hoonete arhitektuur ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimine tuleb lahendada kooskõlas piirkonna ajaloolise puitarhitektuuriga. Arhitektuurilahendus peab olema terviklik, proportsionaalne ja sobituma Tallinna maantee tänavapilti.

Uute hoonete ja hoonestuse arhitektuursed põhimõtted:

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoone $\pm 0,00$ kõrgus määratakse ehitusprojektiga.
- Kruntidele kavandatavad uued hooned peavad vormima ühtse arhitektuurse terviku ja järgima Tallinna maantee ehitusjoont, hoovipoolne arhitektuur võib olla vabam, kuid peab sobituma hoonete ansamblisse.
- Hoone A (tänaväärne maja) mahuline lahendus peab järgima olemasolevat hoonestuslaadi.
- Hoone B (hoovimaja) puhul vältida liialt massiivseid ja ühtlase mahuga hooneid.
- Katuse kuju ja kalle: Hoone A viilkatusega, lubatud katusekalle 25–45°, väiksemad katuseosad kaldega 5–45°; hoone B katuse kuju vabam, lubatud katusekalle 0–45°. Hoonete katused on lubatud räästaga või räästata ja katuste lahendustes on lubatud vintskapid.
- Katuseharja suund tänaväärsetel hoonetel peab sobituma Tallinna maantee hoonestuse rütmiga (paralleelselt või risti tänavaga).
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi või muu matipinnaline kvaliteetne kattematerjal; erksavärvilised või läikivad materjalid ei ole lubatud. Imiteerivad materjalid pole lubatud.
- Fassaadiviimistlus: tänaväärsetel hoonetel peamiselt puitviimistlus, nt puitlaudis horisontaal- või vertikaallaudisega. Kuni 40 % ulatuses võib kasutada muid fassaadimaterjale. Hoovipoolsetel majadel on lubatud puit, krohv, fassaadiplaat, klaas. Aktsentmaterjalina on lubatud kasutada tellist, lehtmetaili ja metallvõrku. Lubamatu on püstitada ümarpalk- või freespalkmaju.
- Fassaadivärvid peavad olema looduslähedased või pastelsed toonid. Aknapaled, plekid ja teised aktsentelemendid võivad olla põhitoonidele kontrastset värvi.
- Hoone paigutamisel lähtuda ümbritsevatest hoonetest.
- Uus hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuuriga ja selgelt eristuma olemasolevast hoonestusest.
- Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Hoonete tehnoseadmeid (nt soojuspumbad, ventilatsiooniagregaadid) ei ole lubatud paigutada nähtavale tänavaruumi; need tuleb paigutada hoovipoolsetele külgedele või varjatult.
- Iga korteri kohta peab hoones olema üks panipaik.

- Päikesepaneelide kasutamine on lubatud, kui need ei muuda hoone siluetti. Hoonel A on päikesepaneelide kasutamine lubatud, kui ei riku miljööväärtuslikku ilmet.
- Parkimise ja hoonete vahel tuleb rajada kõrgem haljastus, et pehmendada hooviparkla mõju ja tõsta elukeskkonna kvaliteeti.
- Parkimiskohtadel soovitatakse kasutada vett läbilaskvaid katendeid.
- Tänavapoolsele ei ole lubatud piirdeid rajada, ala võib piirata madala hekiga nagu naaberkruntidel. Ülejäänud külgedest võib planeeringuala perimeetrile rajada piirde. Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Mänguväljaku või puhkeala loomisel võib need piiritleda haljastusega või madala piirdeaiaga.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rapla Vallavalitsuse arhitektiga.

6.2 Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Energiatõhususe nõuded kehtivad nii hoonete arhitektuursele lahendusele kui ka tehnosüsteemidele (küte, ventilatsioon, jahutus ja sooja tarbevee süsteemid). Uued hooned tuleb projekteerida selliselt, et nende energiatarve oleks madal ja kasutataks võimalusel taastuvenergiat (nt päikesepaneelid, maaküte, õhk-vesi soojuspump).

Planeeringuala asub Rapla linna miljööväärtuslikul hoonestusalal, mistõttu olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ei ole energiatõhususe miinimumnõuete täitmine kohustuslik. Siiski on soovitatav olemasolevate hoonete renoveerimisel parandada energiatõhusust mõistlikus ulatuses, säilitades samal ajal hoonete arhitektuurse iseloomu ja miljööväärtused (nt energiatõhusad aknad, ventilatsioonilahendused).

6.3 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu vältides sademevee reostumist.

6.4 Müra leevendavad meetmed

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Tallinna maanteelt tuleva liiklusmüraga ning tagada, et eluruumides oleks nõuetekohane müratase. Hoonete välispiirded (fassaad, aknad, ukSED) tuleb projekteerida piisava heliisolatsiooniga, et välistada ülemäärane müra levik siseruumidesse. Välispiirete ühisisolatsioon peab vastama Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille tabelis 6.3 on toodud nõuded sõltuvalt välismüra tasemest.

Tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed, soojuspumbad jms) paigutamisel ja valimisel tuleb vältida liigset müra nii hoone sees kui ka väliterritooriumil. Tehnoseadmed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetele, mis sätestavad lubatud müratasemed elamualadel. Mürataseme normide ületamise vältimiseks tuleb tehnoseadmed paigutada võimalusel hoovipoolsesse osasse või kasutada sobivaid mürasummutavaid lahendusi.

Siseruumide kaitsmiseks liigse müra eest tuleb kasutada hea heliisolatsiooniga aknaid ja seinakonstruktsioone. Müratundlikud ruumid, nagu magamistoad, on soovitatav võimalusel projekteerida hoovi- või siseõue poole, vältides nende avamist Tallinna maantee poole.

6.5 Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojekti). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kaugus on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Krundile POS 1 ja POS 2 planeeritud hooned on peamiselt I kasutusviisiga (korterelamud ja krundil POS 2 on võimalik esimesele korrusele rajada äriefunktsiooniga pinnad).

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Krundile ja hoonele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Tuletõrjevee varustus kuni 10 l/s on võimalik saada Tallinna mnt 22 vastas ja Sulupere ja Tallinna mnt ristis asuvatest tuletõrjehüdrantidest. Lähtuvalt Eesti standardi EVS 812-6:2012/ A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada hüdrantide tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

6.6 Insolatsioonitingimused

Planeeritud eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele. Samuti tuleb tagada insolatsioonitingimused naaberhoonetes asuvates eluruumides.

6.7 Nõuded haljastuse projekteerimiseks ja rajamiseks

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standarditest EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“. Võimalusel säilitada maaüksusel kasvav kõrghaljastus ja tagada olemasolevatele puudele ehitusaegne kaitse. Ehitusprojekti käsitleda vastavaid meetmeid puude ehitusaegseks kaitsmiseks. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte. Krundisisene haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis ja üldplaneeringu kohaselt peab korterelamu haljasala pinnast ¼ moodustama kõrghaljastus ja ¼ põõsastikud.

6.8 Kuritegevuse riski ennetavad meetmed

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks:

- Planeeringuala kinnistu valgustada ning tagada hea nähtavus. Krundi ja hoone fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvüsteemid.
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Üldnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

6.9 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

7 Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Kruntide POS 1 ja POS 2 ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.