

## *Viljandi mnt 92a detailplaneering*

Asukoht: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 92a

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis

Töö nr. 281\_DP / 27.01.2026

**Planeeringu korraldaja:** Rapla Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** Matusebüroo MT Memoris OÜ /allkirjastatud  
E-post: tarko.tuisk@memoris.ee digitaalselt/  
Kontakt tel: +372 5082682

**Planeeringu koostaja:** Raadius Arhitektid OÜ  
Registrikood: 14290361  
Kontakt tel: +372 5692 7772  
E-post: info@raadius.ee  
MTR: EP004029

**Vastutav spetsialist:** Veiko Koppe  
E-post: veiko.arhitekt@gmail.com  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Kutsetunnistuse nr: 173580

**Arhitektid:** Lii Susanna Subatšjus  
E-post: lii@raadius.ee

Kaspar Stroom  
E-post: kaspar@raadius.ee

Kaarel Mikkal

## *Viljandi mnt 92a detailplaneering*

Asukoht: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 92a

Projekti staadium: Detailplaneeringu eskiis

Töö nr. 281\_DP / täiendatud 27.01.2026

**Planeeringu korraldaja:** Rapla Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** Matusebüroo MT Memoris OÜ /allkirjastatud  
E-post: tarko.tuisk@memoris.ee digitaalselt/  
Kontakt tel: +372 5082682

**Planeeringu koostaja:** Raadius Arhitektid OÜ  
Registrikood: 14290361  
Kontakt tel: +372 5692 7772  
E-post: info@raadius.ee  
MTR: EP004029

**Vastutav spetsialist:** Veiko Koppe  
E-post: veiko.arhitekt@gmail.com  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Kutsetunnistuse nr: 173580

**Arhitektid:** Lii Susanna Subatšjus  
E-post: lii@raadius.ee

Kaspar Stroom  
E-post: kaspar@raadius.ee

Kaarel Mikkal

# SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</b>	<b>3</b>
1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid	3
1.2 Teostatud uuringud	3
<b>2. PLANEERINGU EESMÄRGID</b>	<b>4</b>
2.1 Kavandatava tegevuse kirjeldus	4
2.2 Planeeringu eesmärgid ja põhjendused	4
2.2.1 Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine (ÜP muudatus)	4
2.2.2 Lammutada olemasolev kõrval-/tootmishoone	4
2.2.3 Määrata kinnistule ehitusõigus	5
2.2.4 Vajalike tehnovõrkude määramine/rajamine	5
2.3 Mõju kultuuriväärtustele	5

# 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

## 1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid

- Rapla valla üldplaneering (01.03.2011);
- Rapla vallavolikogu määrus nr. 31 “Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded” 30.11.2023;
- Vabariigi valitsuse määrus nr. 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramine“ 23.10.2008;
- Teised kehtivad õiguaktid: Planeerimisseadus, Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Asjaõiguseadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, Rae valla ehitusmäärus.
- Rapla Vallavolikogu 28. augusti 2025 otsus nr 37 “Detailplaneeringu algatamine (Rapla linn, Viljandi mnt 92a)”

## 1.2 Teostatud uuringud

Alale on teostatud geodeetiline mõõdistusprojekt – **OÜ AderGeo**, töö nr M090425.

Alale on teostatud antud detailplaneeringu koostamise tarbeks **Lemma OÜ** poolt “Viljandi mnt 92a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang”. 24.08.2023.

*“KSH eelhindangu koostamisel on lähtunud planeerimisseadusest (edaspidi PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi määrus nr 224). Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).”*

### Järeldus:

*“Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik.”*

## **2. PLANEERINGU EESMÄRGID**

### **2.1 Kavandatava tegevuse kirjeldus**

Käesoleva detailplaneeringuga on soov muuta Viljandi mnt 92a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond katastriüksuse sihtotstarvet 100% Tootmismaalt -> 70-80% elamumaa ja 20-30% ärimaa sihtotstarbeliseks. Kavandatava tegevuse eesmärgiks on rajada kinnistule Viljandi mnt 92a (kü 67001:009:0056, tootmismaa 100%, pindala 3721 m<sup>2</sup>) üks kortermaja. Kinnistu täisehituse % on kavandatud 20% ning ehitusaluseks pinnaks 740 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada kinnistule üks 4-korruseline kortermaja, mille maksimaalseks võimalikuks korterite arvuks võib olla 24. Kavandatavasse hoonesse planeeritakse ka äripinnad lubatud ulatuses. Ehitisregistri andmetel paikneb seisuga 16.07.2025. a kinnistul üks rajatis (1983. a rajatud puidutöökoda). Kavandatava tegevuse käigus on puidutöökoda plaanis likvideerida. Kavandatava tegevuse ala paikneb Rapla linnas, mida ümbritsevad lõuna- ja edela- suunas korterelamud, lääne suunas garaažiboksid ning põhja- ja ida suunas ärihooned.

### **2.2 Planeeringu eesmärgid ja põhjendused**

#### **2.2.1 Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine (ÜP muudatus)**

Antud planeeringuga on soov muuta üldplaneeringu kohase kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega kinnistu -> 70-80% elamumaa ja 20-30% ärimaa sihtotstarbeliseks. Kuna kinnistu on ümbritsetud lõuna- ja edelasuunas korterelamute, lääne suunas garaažibokside ning põhja- ja ida suunas ärihoonetega, siis on kavandatav elu- ja ärihoone sihtotstarbe poolest igati piirkonda sobituv. Ärimaa sihtotstarve on elamumaadele ja tootmistaadele kõrvalfunktsiooniks, et tagada piirkonna mitmekülgne areng. Ärimaa kõrvalfunktsioon antakse eelkõige esmatarbe teeninduse arengu võimaldamiseks suurematele elamualadele.

#### **2.2.2 Lammutada olemasolev kõrval-/tootmishoone**

Ehitisregistri andmetel paikneb seisuga 16.07.2025. a kinnistul üks rajatis (1983. a rajatud puidutöökoda), mille otstarve on selgusetu. Seoses hoone halva seisukorraga ja uue elamuüksuse kavandamisega on antud planeerimistegevuse käigus soov vana puidutöökoda likvideerida. Olemasolev puidutöökoda ei ole muinsuskaitsealune hoone ja vastavalt Lemma OÜ poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule on võimalik hoone likvideerimine, kui teha Muinsuskaitseametiga koostööd ja dokumenteerida hoone vastavalt.

### 2.2.3 Määrata kinnistule ehitusõigus

Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada kinnistule üks 4-korruseline elu- ja ärihoone maksimaalse võimaliku korterite arvuga 24. Kavandatavasse hoonesse planeeritakse ka äripinnad lubatud ulatuses (eskiisiga kavandatult brutopinnaga 475m<sup>2</sup>). Kinnistu täisehituse protsendiks on kavandatud 20% ning ehitusaluseks pinnaks 740 m<sup>2</sup>. Kinnistule rajatakse ka väliparkla, kus vastavalt kavandatavate korterite arvule ja äripindade vajadusele määratakse parkimiskohtade arv. Vastavalt eskiislahendusele on parkimiskohtade arvuks 42 kohta. Täpne parkimiskohtade arv selgub detailplaneeringu järgnevate etappide jooksul. Kavandatav hoone on planeeritud pakkuma elamistingimusi kohalikule elanikkonnale ja rikastama Rapla linna uute äripindade pakkumise näol. Vastavalt lähteseisukohtades seatud tingimustele on kavandatud kinnistule ka rekreatsiooniala.

### 2.2.4 Vajalike tehnovõrkude määramine/rajamine

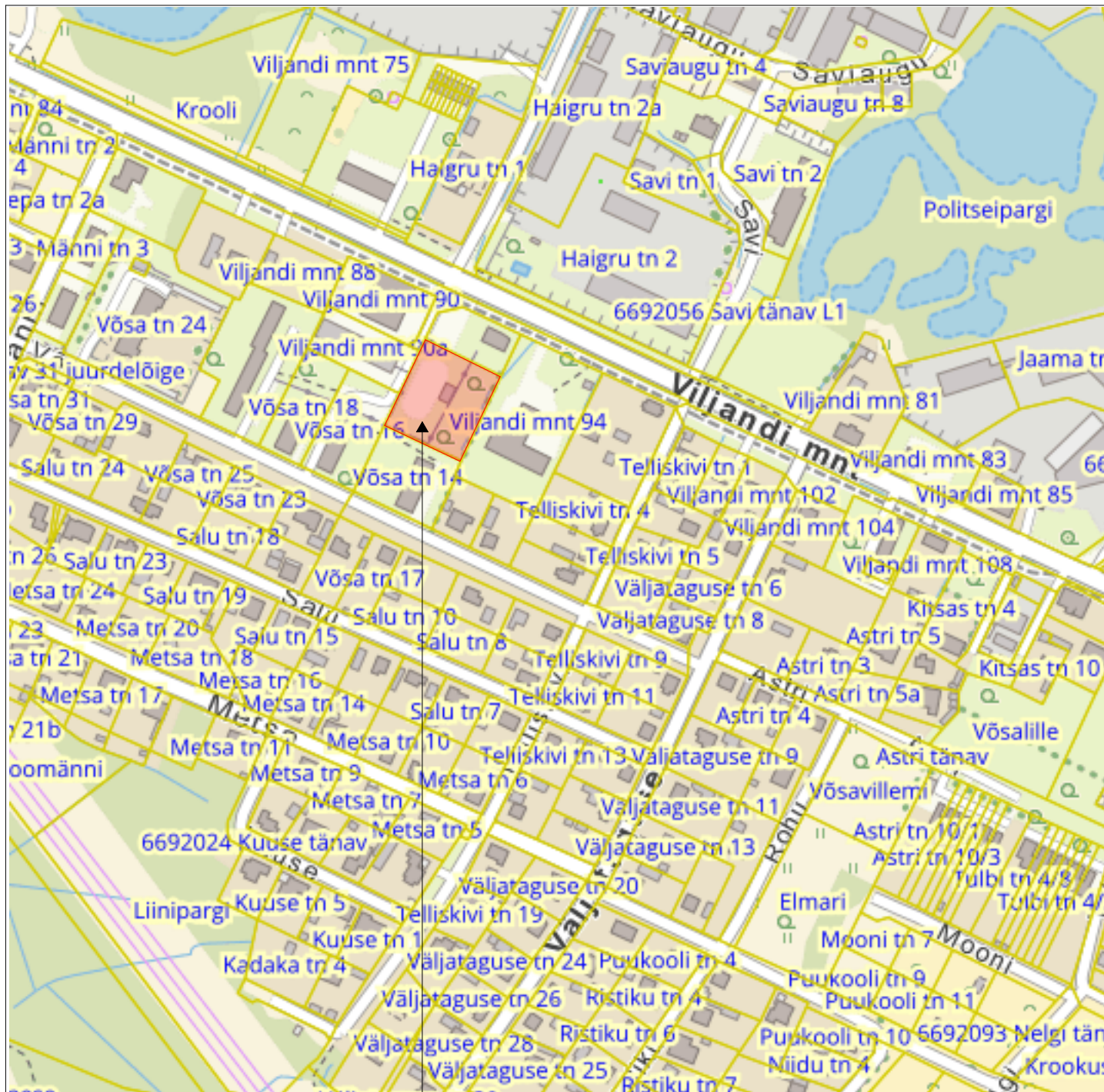
Määrata vajalikud tingimused tehnovõrkude rajamiseks ja ÜVK-ga liitumiseks. Tehnovõrgud tuleb lahendada vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

## 2.3 Mõju kultuuriväärtustele

Vastavalt “Viljandi mnt 92a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule”:

*“Kultuurimälestiste riikliku registri<sup>7</sup> järgi asub kinnistul XX sajandi arhitektuuri objekt nr 707 (Hoone)<sup>8</sup>, mis ei ole käesoleval hetkel kasutuses ning mille seisukord on halb. Tegu ei ole kultuurimälestisena kaitse all oleva hoonega, kuid samas on tegemist oma ajastu arhitektuuri hästi esindava objektiga. DP koostamise käigus tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Kui hoone otsustatakse lammutada, siis esineb ebasoodne mõju kultuuripärandile. Võimalusel tuleks leida võimalusi hoone (hooneosade) säilitamiseks ja korrastamiseks.”*

Eelmainitu põhjal on soov teha koostööd Muinsuskaitseametiga ja pakkuda neile võimalust hoone dokumenteerimiseks enne, kui hoone lammutamisele kuulub.



## Planeeringuala asukoht



### RAADIUS ARHITEKTID

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312  
+372 56927772

info@raadius.ee  
www.raadius.ee

#### TÖÖ NIMETUS

Viljandi mnt 92a detailplaneering

#### TÖÖ ADDRESS

Viljandi mnt 92a, Rapla linn,  
Rapla vald, Rapla maakond

#### JOONISE NIMETUS

Situatsiooniskeem

#### PLANEERINGU KORRALDAJA

Rapla Vallavalitsus

#### JOONISE NR

AS-4-01

#### MÕÖTKAVA

1:5000

#### ARHITEKT

L. S. Subatšjus, K. Stroom

#### VASTUTAV SPETSIALIST

Veiko Koppe

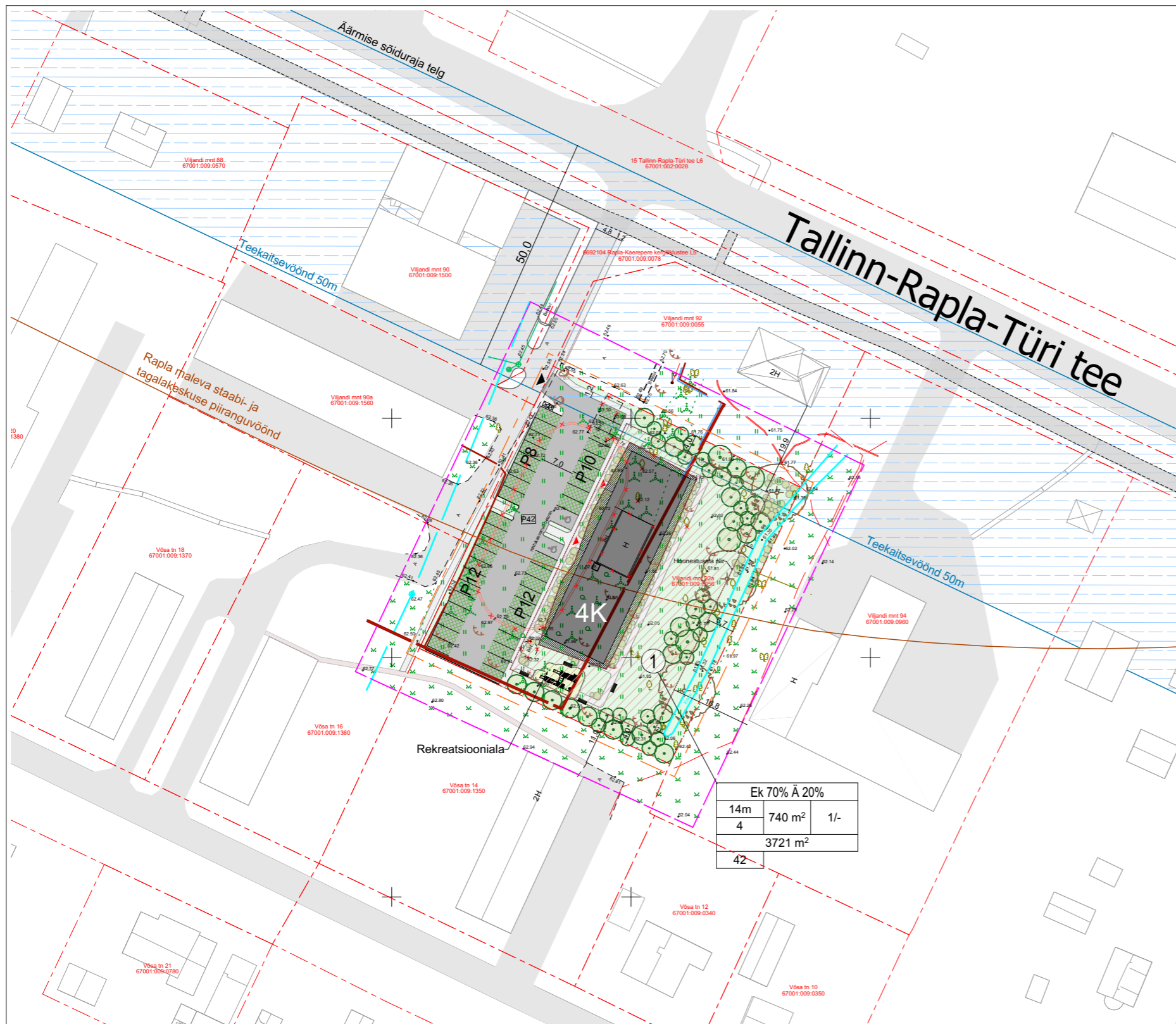
#### FORMAAT

A4

#### KUUPÄEV

27.01.2026





**PLANEERINGU TINGMÄRGID:**

- Planeeringuala piir
- Hoonestusala
- Pääs krundile
- Sissepääs hoonesse
- X Prügikonteinerite asukoht
- X Likvideeritav objekt
- Planeeritav hoone
- Planeeritavad rõdud 2.- 4. korrusel
- Planeeritav kõnnitee
- Planeeritavad parkimine murukivil
- Planeeritav haljasala
- Planeeritav haljastus

**ALUSANDMETE TINGMÄRGID:**

- Mõõtpiir
- Katastripiir
- Kraav
- Müür
- Teekatendi kontuur
- Q Ol.ol kõrghaljastus
- Ol.ol. MP-kaabel
- Ol.ol. soojatorustik
- Ol.ol. veetorustik
- Ol.ol. sidekanalisatsioon
- Ol.ol. drenaažitrass
- Olemasolevad hooned
- Olemasolev asfalteeritud sõidutee

**TEHNILISED NÄITAJAD:**

Kinnistu aadress	Viljandi mnt 92a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond
Katastritunnus	67001:009:0056
Kinnistu pindala	3721 m <sup>2</sup>
Hoone ehitisealune pind	739,6 m <sup>2</sup>
Maapealse osa alune pind	739,6 m <sup>2</sup>
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus	13,3 m
Pikkus	43,6 m
Laius	14,5 m
Hoone netopind	2158,8 m <sup>2</sup>
Hoone brutopindala	2527,6 m <sup>2</sup>
Tehnopind	15m <sup>2</sup>
Üldkasutatavpind	390,7 m <sup>2</sup>
Äripindu / Kortereid	11 äripinda / 23 korterit
11220 Kolme või enama korteriga elamu netop.	1443,3 m <sup>2</sup>
12339 Muu teenindushoone netopind	325,7 m <sup>2</sup>
Haljastusprotsent	48,6%

Ek 70% Ä 20%		
14m	740 m <sup>2</sup>	1/-
4		
3721 m <sup>2</sup>		
42		

Sihtotstarve %		
Max kõrgus	Hoonete alune pind	Max hoonete arv
Max korruselisus		
Krunni suurus		
Parkimiskohtade arv		

Planeeritud krunni ehitusõigus



**RAADIUS ARHITEKTID**

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312 info@raadius.ee  
 +372 56927772 www.raadius.ee

**TÖÖ NIMETUS** Viljandi mnt 92a detailplaneering  
**TÖÖ ADDRESS** Viljandi mnt 92a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

**JOONISE NIMETUS** Põhijoonis

**PLANEERINGU KORRALDAJA** Rapla Vallavalitsus

**JOONISE NR** AS-4-03  
**MÕÕTKAVA** 1:1000, 1:750

**ARHITEKT** L. S. Subatšjus, K. Stroom  
**VASTUTAV SPETSIALIST** Veiko Koppe

**FORMAAT** A3  
**KUUPÄEV** 27.01.2026

**PARKIMISKOHTADE ARVUTUS:**

11220	Kolme või enam korteriga elamud	
	1-2-toaline korter (1,3) -> 3 korterit	4 kohta
	3-toaline korter (DP -> 1,5) -> 20 korterit	30 kohta
12339	Muu teenindushoone, brutopind 474,8 m <sup>2</sup>	
	Asutuste (äripinnad) norm korruselamute alal (1/60)	8 kohta

**Kokku nõutud / Projekteeritud** **42 kohta / 42 kohta**

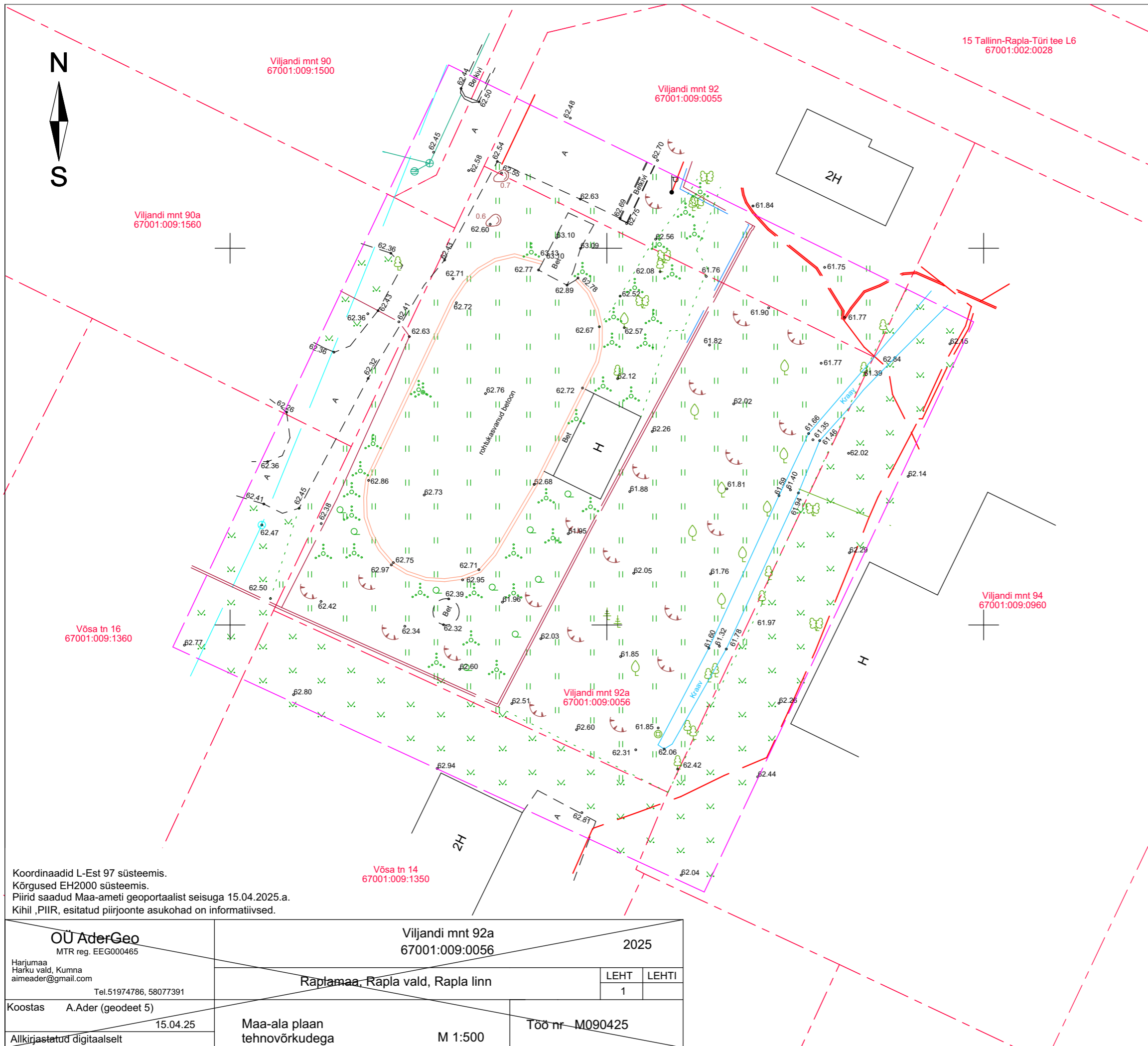
\*Parkimiskohtade kontrollarvutusel on lähtutud EVS EN 843-2016 standardist (tabel 9.1 ja 9.2), Rapla valla üldplaneeringuga sätestatud nõuetest ja Viljandi mnt 92a detailplaneeringu lähteseisukohtadest.

**ÜLDISED MÄRKUSED:**

- Kõik näitajad täpsustuvad detailplaneeringu järgnevate etappide jooksul.
- Kõiki jooniseid käsitleda ühtse projektina koos seletuskirjaga.
- Parkimine lahendada kinnistu piires.
- Sissesõiduteede, parkimise ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustub edasises ehitusprojektis.

Märkused:  
 Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.  
 Kõrgused EH2000 süsteemis.  
 Piirid saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga 15.04.2025.a.  
 Kihil ,PIIR, esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed.

<b>OU AderGeo</b> MTR reg. EE0000465	Viljandi mnt 92a 67001:009:0056	2025
Harjumaa Harku vald, Kumna aimeader@gmail.com Tel.51974786, 58077391	Rapla vald, Rapla linn	LEHT LEHTI 1 1
Koostas A.Ader (geodeet 5)	Maa-ala plaan tehnovõrkudega	M 1:500
15.04.25	Töö nr M090425	
Allkirjastatud digitaalselt		



**ALUSANDMETE TINGMÄRGID:**

- Mõõtpiir
- Katastripiir
- Kraav
- Müür
- Teekatendi kontuur
- Ol.ol kõrghaljastus
- Ol.ol. MP-kaabel
- Ol.ol. soojatorustik
- Ol.ol. veetorustik
- Ol.ol. sidekanalisatsioon
- Ol.ol. drenaažitrass
- Olemasolevad hooned
- Olemasolev asfalteeritud sõidutee



Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.  
 Kõrgused EH2000 süsteemis.  
 Piirid saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga 15.04.2025.a.  
 Kihil ,PIIR, esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed.

<b>OÜ AderGeo</b> MTR reg. EEG00465 Harjumaa Harku vald, Kumna aimeader@gmail.com Tel.51974786, 58077391	Viljandi mnt 92a 67001:009:0056	2025
	Rapla mnt, Rapla vald, Rapla linn	
Koostas A.Ader (geodeet 5)	Maa-ala plaan tehnoorkudega	M 1:500
15.04.25	Töö nr M090425	1
Allkirjastatud digitaalselt		



**RAADIUS ARHITEKTID**

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312 info@raadius.ee  
 +372 56927772 www.raadius.ee

**TÖÖ NIMETUS** Viljandi mnt 92a detailplaneering  
**TÖÖ ADDRESS** Viljandi mnt 92a, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond

**JOONISE NIMETUS** Tugiplaan

**PLANEERINGU KORRALDAJA** Rapla Vallavalitsus

<b>JOONISE NR</b> AS-4-04	<b>MÕÕTKAVA</b> 1:500, 1:750
<b>ARHITEKT</b> L. S. Subatšjus, K. Stroom	<b>VASTUTAV SPETSIALIST</b> Veiko Koppe
<b>FORMAAT</b> A3	<b>KUUPÄEV</b> 27.01.2026



**RAADIUS ARHITEKTID**

Pärnu mnt 105 Tallinn Harjumaa 11312  
+372 5692 7772

info@raadius.ee  
www.raadius.ee

**TÖÖ NIMETUS**  
Viljandi mnt 92a  
detailplaneering

**TÖÖ ADDRESS**  
Viljandi mnt 92a, Rapla linn,  
Rapla vald, Raplamaa

**JOONISE NIMETUS**  
Ruumiline illustratsioon

**AUTOR**  
Kaarel Mikkal