

6. september 2018

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alused:**

Merpet OÜ (registrikood 10862300) taotlus detailplaneeringu algatamiseks 10.08.2018.
Rapla Valla Üldplaneering – kehtestatud: 01.03.2011

Objekt:

Rapla vald, Rapla linn, **Tallinna mnt 37 detailplaneering**.

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus:

aadress	katastritunnus	pindala (m ²)	sihtotstarve
Tallinna mnt 37, Rapla linn	67001:007:0001	1786	100% ärimaa

Põhjendatud juhtudel, näiteks läbipääsu- ja tehnovõrkudega seotud servituutide vajadusega alade ilmnemisel väljapool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri võib planeeringuala laiendada planeeringu koostamise käigus koostöös puudutatud maaomanikega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse kokku puudutatud maaomanikega.

Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.



Piirkonna ülevõtte 15.05.2018 (Maa-ameti fotoladu)

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

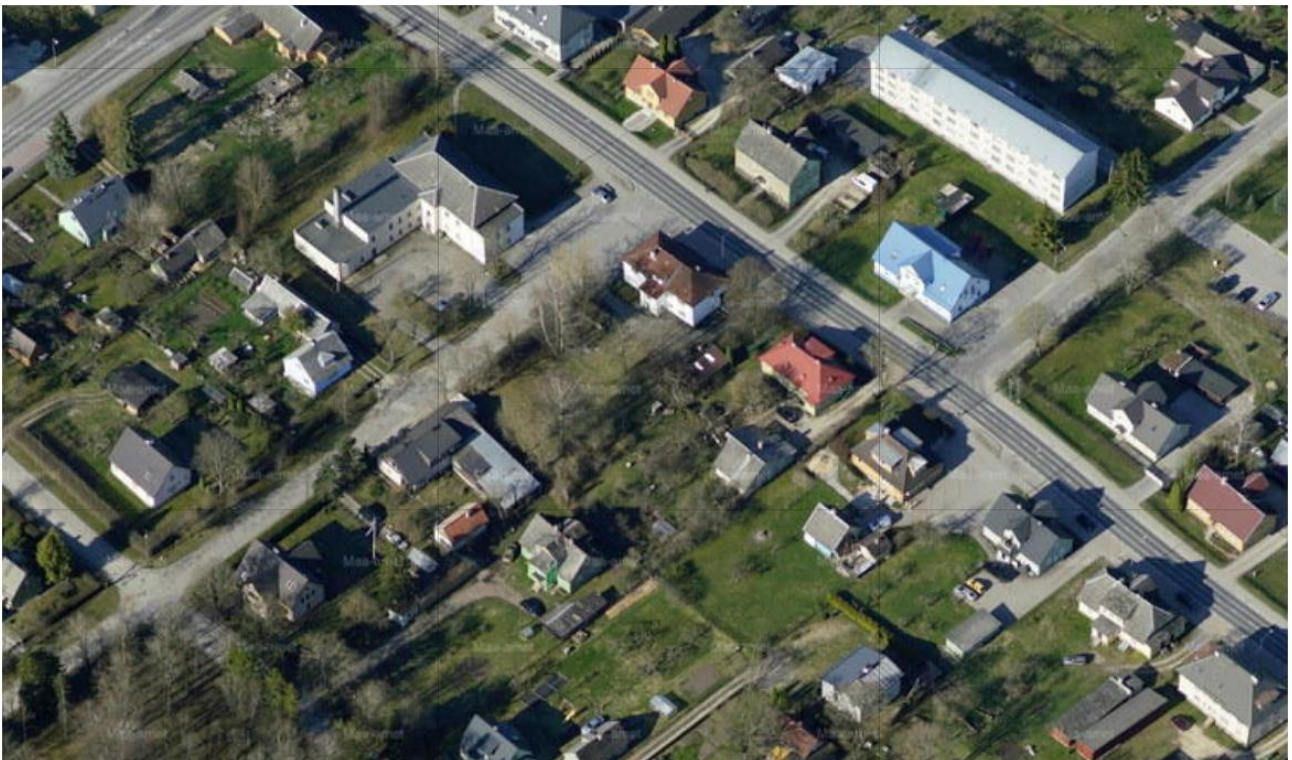
Planeeringuala paikneb Rapla linna ühe peatäna Tallinna maantee ääres, piirnedes läänest Tallinna maantee, lõunast Kohtu tänav, idast Kohtu tn 3 maaüksuse (katastritunnus 67001:007:0002, 100% elamumaa) ja põhjast Tallinna mnt 35 maaüksusega (katastritunnus 67001:007:0810, 90% elamumaa, 10% ärimaa). Planeeringualal paikneb ehisregistri andmetel 1907. aastal püstitatud büroohoone (ehisregistri kood 109016135), pesuköök-kuur (ehisregistri kood 109019936) ja kuur (ehisregistri kood 109019937).

Läbi ajaloo on bürooones ruume kasutanud erinevad rentnikud: Rapla Õhtukeskkool, Rapla Maakonna Spordiliit, sporditarvete pood Livis Sport, jalgratta parandus ja käsitööpood Nobiina. Hetkel tegutsevad majas veel kosmeetik ja kingsepp. Aastate jooksul on tehtud pisiremonte, kuid maja on korralikult soojustamata, kütmiseks kasutatakse kivisütt, mis reostab keskkonda ja plastmass laudisega kaetud välisfassaad on kulunud.

Planeeringuala reljeef on tasane absoluutsete kõrguste vahemikus 63...64 meetrit. Krundil on kõrghaljastust.

Planeeringualast põhja pool paiknev [hoone aadressil Tallinna mnt 35](#) on Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi raames koostatud [Rapla maakonna alusuuringu](#) (autor Mihkel Karu, 2008) kohaselt hinnatud mälestisena kaitse alla võtmise vääriliseks.

Planeeringualale kohalduvate kitsenduste ülevaade on maakatastri kitsenduste väljavõttel. Avalikult kasutatavate tänavate kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja servast 10 meetrit ([EhS § 71](#) lg 3). Maakatastri kitsenduste väljavõttel kajastatud kaitsevööndi ulatus on eksitav.



[Piirkonna ülesvõte 10.05.2017 \(Maa-ameti fotoladu\)](#)

PLANEERINGUALA SEOSSED TEISTE PLANEERINGUTEGA

Planeeringualale ja selle vahetusse naabrusesse varasemalt detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Rapla valla üldplaneeringu (01.03.2011) kohaselt on Tallinna mnt 37 maakasutuse domineerivaks sihtotstarbeks ette nähtud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Piirkond kuulub Rapla linna miljööväärtuslikule alale ning Rapla linna keskuse maa-alale, kus üldplaneeringuga on sätestatud üldised arendustingimused. Olulisemad kohalduvad üldplaneeringust tulenevad kitsendused on järgmised:

Rapla linnas paiknevate miljööväärtuslike alade üldised arendustingimused:

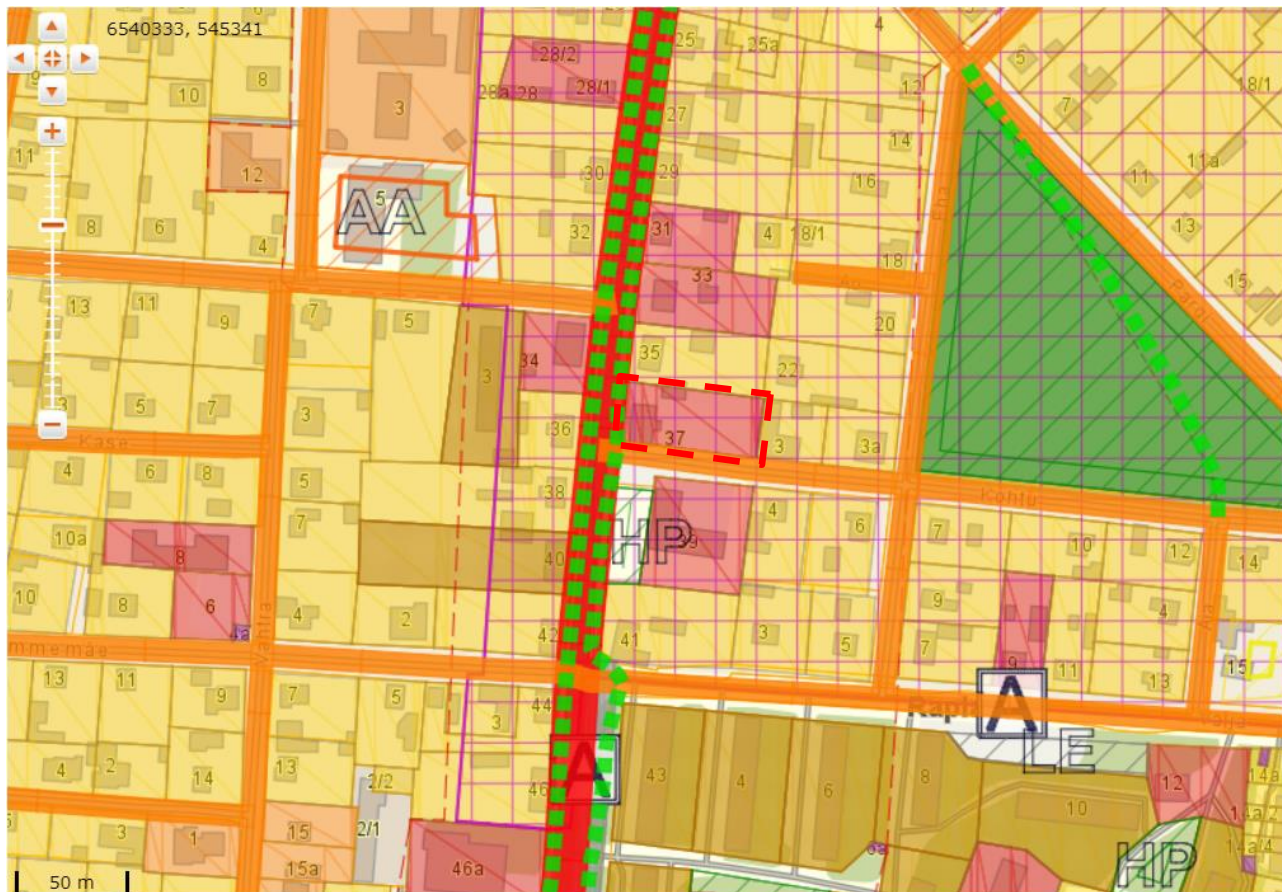
- Miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb vältida sinna kavandavate uusehituste või olemasolevate majade ümberehitamisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid (näiteks ebasobivad remondi- ja ehitusmaterjalid, ebasobiv arhitektuurne lahendus jms).
- Säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – väljakujunenud tänavajoon, s.t. hoonete paiknemist tänava ääres, ühel joonel.
- Juurdeehituste kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peab olemasoleva hoone suhtes olema miljöösse sobiliku kujundusega ja paiknema proportsioneeritult.
- Jälgida olemasoleva vana (valdavalt puidust) hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende ja uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Uute hoonete püstitamine tuleb reeglina kõne alla vaid olemasolevate/endiste hoonete asukohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgselt kaalumist ja on aktsepteeritav vaid juhul, kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ning maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi asunud hoonete või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Majandushoone võib kõiki tuleohutusnõudeid järgides ehitada krundi sügavusse. Tulekindlate konstruktsioonidega/tulemüüriaga eraldatult on võimalik erinevatel kinnistutel paiknevad abihooned kokku ehitada. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja Päästeameti kooskõlastus.
- Uushoonestust üldjuhul mitte kavandada, eelistada renoveerimist ja restaureerimist.
- Reeglina ei ole lubatud muuta hoonete katusekallet ja kõrgust.
- Katusekorruse kasutuselevõtul olemasolevas mahus kasutada pööninguaknaid vastavalt originaallahendusele ning lameaknaid.
- Originaalprojektide järgi ehitatud hoonetel tuleb säilitada fassaadide arhitektuurne ja viimistluslik välisilme. Kaalutletult on lubatud muuta hoone sisemist arhitektuurset lahendust.
- Parkimine tuleb tagada hoonete hoovialadel.

Keskuse maa arendamise tingimused:

- Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.
- Suunata keskustesse ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.
- Keskuse maa arendamistegevuse käigus ei tohi ühegi funktsiooni arendamine toimuda avalikult kasutatava ruumi (haljasalade, väljakute, puhkealade, kõnniteede, jalgrattateede) arvel.
- Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab ühendama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone, kus maa-alale antakse lisaks juhtotstarbele ka kõrvalfunktsioonid ja kus erinevatel korrustel võivad olla erinevad funktsioonid (nt. alumisel korrusel äri, ülemistel korrustel elamine).
- Keskusala hoonestuse planeerimisel järgida naaberalade hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt.
- Keskusealal ei tohi üldjuhul ehitada kõrghooneid, mis ületavad naabruses asuvate samatüüpsete hoonete kõrgust.

- *Hoonestuse kõrguseks keskuseala piires on lubatud kuni 4 korrust, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi. Erandina võib omavalitsuse otsusel lubada kõrgemate hoonete ehitamist, selleks tuleb teostada linnaruumi analüüs.*
- *Keskuseala detailplaneeringute puhul on omavalitsusel õigus nõuda eskiisi tasemel ehitusmahtude joonist (nt. makett, 3D pilt).*

RAPLA VALLA ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE:



— — — — — detailplaneeringuala ligikaudne piir

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSPÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on tingimuste sätestamine olemasoleva hoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks kuni 33% ulatuses praegusest mahust ning ühe täiendava üksikelamu püstitamiseks maaüksuse jagamisel moodustatavale krundile.

KRUNT 1 pindalaga ca 816 m²

Olemasoleval hoonel säilitatakse arhitektuurne üldilme ja räästa kõrgus, kuid võimaldatakse katuseharja tõstmisega välja ehitada katusekorrus. Säilitatakse ärimaa sihtotstarve. Olemasolevate abihoonete asemele võib püstitada sobivas mahus ja kujunduses uued.

Detailplaneeringujärgsed krundi kasutamise sihtotstarbed:

- ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa
- ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa

ÄM – majutushoone maa
ÄB – kontori- ja büroohoone maa

Ette võib näha sobivaid kõrvalsihtotstarbeid.

Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve:

Ä – ärimaa

KRUNT 2 pindalaga ca 970 m²

Varasemalt tõenäoliselt aiamaana kasutuses olnud Tallinna mnt 37 maaüksuse osast moodustatakse omaette üksikelamukrunt, kuhu püstitatakse kahekorruseline üksikelamu ja kuni üks abihoone. Võimalikult suures ulatuses säilitatakse kõrghaljastust. Kuna krundile 2 kavandatav hoone moodustab ülemineku Tallinna maantee äärselt peajasalikult äride ja poekestega majadelt üksikelamupiirkonnaks, võib ette näha väheses mahus ärifunktsiooni.

Detailplaneeringujärgsed krundi kasutamise sihtotstarbed:

EP – üksikelamu maa

Ette võib näha sobivaid kõrvalsihtotstarbeid.

Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve:

E – elamumaa

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt [PlanS § 126](#):

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi 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;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

Tehnovõrgud kavandada koostöös võrguvaldajatega. Välise tulekustutusveevarustuse saab lahendada olemasoleva tuletõrjehüdrantide võrgustiku baasil. Lähim hüdrant paikneb Tallinna mnt 34 hoone juures Tallinna maantee ääres (hüdrant nr 16).

Detailplaneeringu raames lahendada kavandatavad ja ümberehitatavad hooned eskiisprojekti staadiumis.

Planeeringulahenduse koostamisel võtta aluseks esitatud eskiis (Arhitektuuribüroo RAF OÜ töö nr DP-01-18).

DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringulahendusega tehakse üldplaneeringuga sätestatud **maakasutuse juhtotstarbe** (ärimaa) **muutmissetepanek** osaliselt üksikelamu maaks. Üldplaneeringu kohaselt peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast. Antud juhul säilib üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarve orienteeruvalt 50% planeeritavast alast. Arvestades alakasutuses äripindade suurt osakaalu Rapla linnas ja nõudlust elamispindade järele, on üldplaneeringuga sätestatud juhtotstarbe muutmise õigustatud. Tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, mis tingiks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringuga **kavandatakse uushoonestust Rapla linna miljöövärtuslikul alal**, mis on üldplaneeringu kohaselt lubatud vaid erandina. Üldjuhul pole lubatud muuta **hoonete katusekallet ja kõrgust**. Erandi tegemist nimetatud tingimustes toetab väljavaade rekonstrueerida ja säilitada olemasoleva möödunud sajandi alguses püstitatud väärika hoone jätkusuutlik kasutuselolek, samuti on võimalik planeeringuala hoonete lahendamine ühe ja sama käekirjaga, mis tagab sidusama linnaruumi ja paremini sulanduva uushoonestuse.

Üldplaneeringu kohaselt peab **uue elamukrundi suurus** Rapla linnas olema üldjuhul vähemalt 1000 m². Kavandatava üksikelamukrundi suurus on orienteeruvalt 970 m². Üldplaneeringu järgi peab elamukrundi suurus lähtuma ümbritsevate kruntide suuruselt ja väljakujunenud struktuurist. Naaberkrundi suurus Kohtu tn 3 on 811 m², Kohtu tn 3a on 908 m², mistõttu antud piirkonnas õigustab üldplaneeringu üldreegliselt väiksema krundi kavandamist väljakujunenud krundijaotuste iseloom.

Detailplaneering on üldjoontes võimalik koostada kooskõlas [Rapla valla üldplaneeringuga](#). Kirjeldatud erandite tegemine on põhjendatud. Erandite ulatus ei tingi detailplaneeringu menetlemist üldplaneeringut muutmata.

DETAILPLANEERINGU SEOSSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Rahandusministeeriumi koostatud juhendi „[Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks](#)“ kohaselt tuleb hoolikalt kaaluda seatavate piirangute pikaajalist mõju. Ühe väärtuse säilitamine võib teatud tingimustel kahandada piirkonna elujõulisust tervikuna, seades pikemas perspektiivis ohtu needsamad väärtused, mille kaitsmiseks piirangud on sätestatud. Nimetatud põhimõtte toetab üldplaneeringuga võimaldatud erandite tegemist.

Üleriigilise planeeringu „[Eesti 2030+](#)“ kohaselt tuleb tihendada linnade ja teiste suuremate asulate sisestruktuuri ja säilitada nende kompaktsus. Nimetatud põhimõtte toetab algatava detailplaneeringu eesmärki ning täiendava uushoonestuse kavandamist Rapla linna keskosasse.

KOOSTÖÖ JA KAASAMINE

Planeeringulahenduse koostamisel selgitada välja puudutatud kinnistuomanikud ja võrguvaldajad ning teha nendega koostööd. Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise

korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Koostööd ametitega organiseerib planeeringu koostamise korraldaja.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHITISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu [PlanS § 130](#) alusel.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga [PlanS § 131](#) nimetatud tingimustel.

DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE

Kooskõlastused ja arvamused detailplaneeringule peavad olema olema enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Trükikaustades esitada kooskõlastused planeeri poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides võivad olla kooskõlastuste koopiad.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldada eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu koostamisel juhendada [Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest](#). Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Detailplaneering esitada kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal. Elektroonilise materjali vormistamisel juhendada „[Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendist](#)“.

Lähteseisukohad koostasid:

Tiina Martin
Rapla valla planeeringu- ja arendusspetsialist
+372 5554 3755

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 489 0159

Lisad:

- detailplaneeringu eskiis (Arhitektuuribüroo RAF OÜ töö nr DP-01-18);
- Maakatastri kitsenduste väljavõte.

**RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37
KINNISTU DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. **DP-01-18**
STAADIUM: **ESKIIS**

HUVITATUD ISIK: **Merpet OÜ**



ARHITEKTUURIBÜROO **RAF OÜ**
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

ARHITEKTID:

PEETER LIIVANDI

VILLU SCHELER

TALLINN
2018

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....	3
ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
KEHTIV DETAILPLANEERING	4
KEHTIV ÜLDPLANEERING	4
MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID	4
LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON,OLEMASOLEV OLUKORD	4
PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
PLANEERINGU ETTEPANEK	4
KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE	4
TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS	5
JOONISED.....	6
JOONISTE SISUKORD.....	6
ASUKOHA SKEEM	6
DETAILPLANEERINGU ESKIIS	6

SELETUSKIRI

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:
Jagata Tallinna mnt 37 kinnistu kaheks eraldi kinnitaks;
Määrata tekkivate kinnitute ehitusõigus(suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
Kruuntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

HUVITATUD ISIK:

Merpet OÜ
Kontaktisik: Peeter Käsper
tel: 5286074

PROJEKTI KOOSTAMISEL OSALESID:

Planeerimine ja arhitektuur
ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn
MTR: EEP000784
REG. NR. 11258187
tel: 55989203

Arhitektid:

Peeter Liivandi

Villu Scheler

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud ala ning vahetult piirnevate alade kohta puudub kehtiv detailplaneering.

KEHTIV ÜLDPLANEERING

Tallinna mnt 37 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa. Lisaks jääb planeeringu ala üldplaneeringuga määratud miljööväertuslikku hoonestusalasse.

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

Kinnistu maakasutust kitsendavad:

- olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- Tallinna mnt L2 kaitsevöönd

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON,OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringu ala asub Rapla linnas, linna läbiva peatänavä ääres. Kinnistu on linna põhikeskusest küll pisut eemal kuid on siiski atraktiivne koht väiksematele äridele või büroopindadele, kuna on tagatud hea juurdepääs nii jalakäijatele kui sõidukitele.

Tallinna mnt frondis on läbisegi äri- ja elufunktsiooniga hooned. Esineb hooneid, mille esimesel korrusel on äripinnad kuid ülemistel korrustel elamine. On ka väiksemaid eramaju. Tallinna mnt-ga paralleelses Eha tänavas ning Kohtu tänava tagumises osas paiknevad aga juba ainult eluhooned.

Tallinna mnt 37 kinnistu idapoolne osa on haljasalana pikalt seisnud kasutusest. Varasemalt on see krundi osa olnud ilmselt kasutuses aiamaana.

PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada Tallinna mnt 37 kinnistu kaheks eraldi krundiks. Tallinna mnt äärde jäävale kinnistule jääks olemasolev puidust ärihoone ning ida poolsele, hetkel haljastusega kaetud krundi osale tekkiks uus elumumaa kinnistu. Olemasolev kinnistu jagatakse pooleks risti Kohtu tänava poolse piiriga.

KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Olemasolev puidust ärihoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse. Hoone mahtu on lubatud suurendada kuni 33% olemasolevast mahust ning hoone katuse harja tõsta kuni 1,5 m. Katuse räästa joont ei ole lubatud muuta. Lisaks võib krundile rajada kuni 2 abihoonet (näiteks olemasolevate abihoonete asemele).

Tekkivale elamukrundile nähakse ette ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoonet rajamiseks.

Ehitusõigus ning arhitektuurinõuded täpsustatakse järgmistes planeeringu staadiumites.

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistule säilivad olemasolevad juurdepääsud Tallinna maanteelt ning Kohtu tänavalt. Lisandub üks täiendav juurdepääs planeeritud kinnitu teenindamiseks.

TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS

Tallinna mnt ääres on olemas liitumisvõimalused kõikide vajalike tehnovõrkudega. Täpsem tehnovõrkude planeeringuline lahendus esitatakse järgmises staadiumis.

JONISED

JONISTE SISUKORD


ASUKOHA SKEEM
DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Joonise nr
SS-01
DP-01

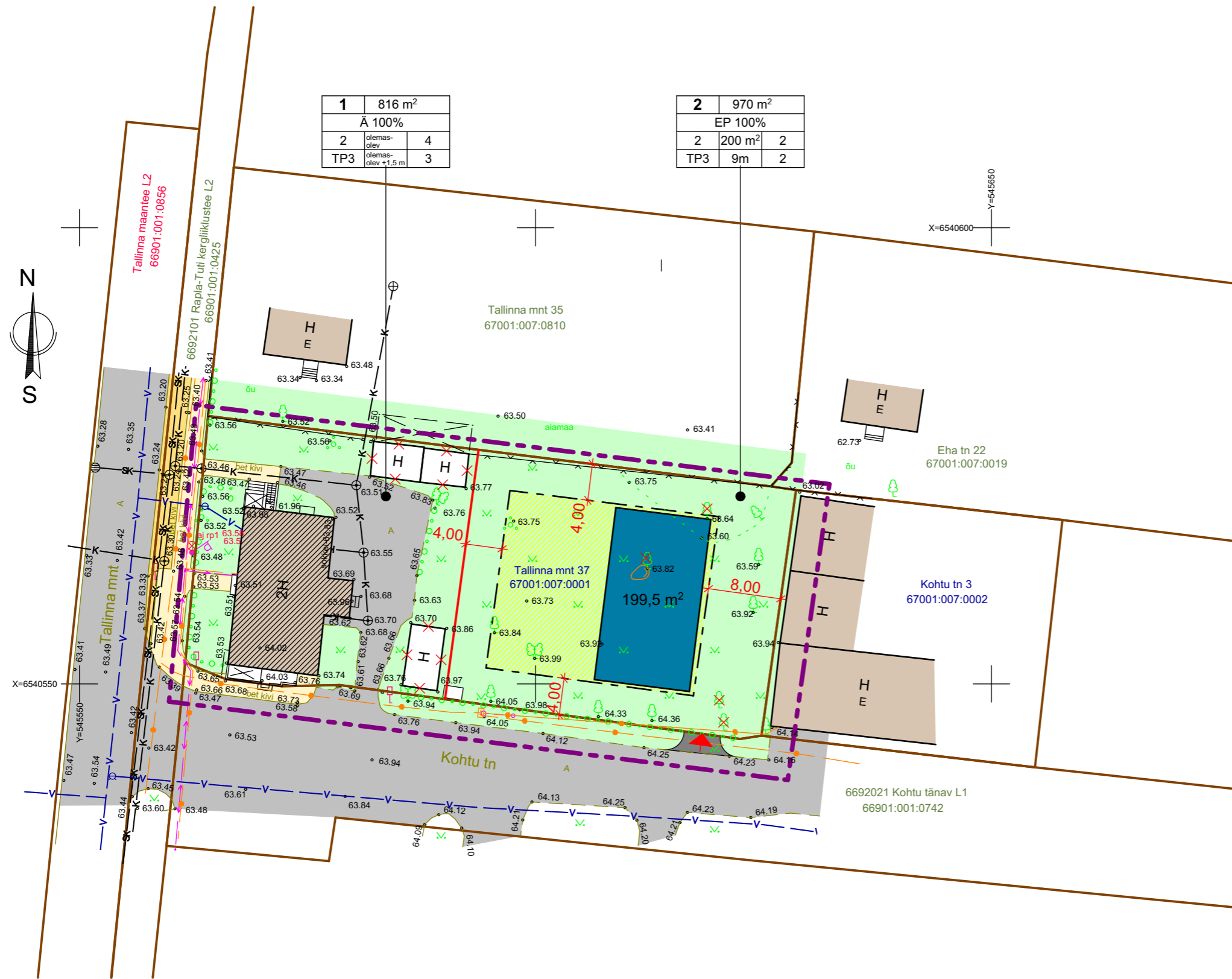


TALLINNA MNT 37 KINNISTU



 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 DETAILPLANEERING		Staadium	ESKIIS	Töö nr.	DP-01-18
	Joonis	ASUKOHA SKEEM		Mõõtkava		Joonis	SS-01
Huvitatud isik	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler		Kuupäev	06.08.2018		
				Cad	Tallinnamnt37_DP.pln		

MERPET OÜ




TINGMÄRGID

PLANEERITAVA ALA PIIR	---
OLEMASOLEV KINNISTU PIIR	---
PLANNERITUD UUS KINNISTU PIIR	---
OLEMASOLEVAD HOONED NAABERKINNISTUTEL	---
REKONSTRUEERITAV HOONE	---
LAMMUTATAV HOONE	---
PLANEERITUD HOONESTUSALA	---
PLANEERITUD UUE HOONE VÕIMALIK ASUKOHT	---
HALJASALA	---
OLEMASOLEV ASFALTKATE	---
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE -KÖNNITEE	---
OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE -PARKIMINE	---
PLANEERITUD UUS KÕVAKATE	---
UUS JUURDEPÄÄS KINNISTULE	---
OLEMASOLEVAD PUUD	---
LIKVIDEERITAVAD PUUD	---
OLEMASOLEV PIIRDEAED	---
OLEMASOLEV MP KAABEL	---
OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSIION	---
OLEMASOLEV SADEVEEKANALISATSIION	---
OLEMASOLEV VEETRASS	---
OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIION	---
OLEMASOLEV SIDE ÕHULIIN	---
TÄNAVAVALGUSTUS	---

MÄRKUSED: 1.PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS 2018.A. JUUNIS TEHTUD MÖÖTMISTE ALUSEL
 2.KATASTRIPPIIRID SAADUD MAA-AMETIST 12.06.2018
 3.KÕRGUSED EH2000 SÜSTEEMIS AJUTINE REEPER AJ RP1 H=63.58 - TÄNAVAVALGUSTUSLAMBI ALUSE PEAL (VT. PLAANI)

Tellija: Merpet OÜ Tallinna mnt 31, Rapla 79512		Jooniste arv 1	Joonise nr 1
OÜ RAPLA MAAMÕÖDUBÜROO Tallinna mnt. 14, Rapla 79513 Tegevusliitsents: Nr. 613MA 09.08.2011.A. Majandustegevusteate number: EG10399204-0001		Joonise sisu	Möötkava 1:500
		RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 MAA-ALA PLAAN	
		Mõõtis Ago Luhaorg	Kuupäev 12.06.2018.a.
		Joonestas Ago Luhaorg	Töö nr. 18-0061
		Kontrollis Elmo Noorak	

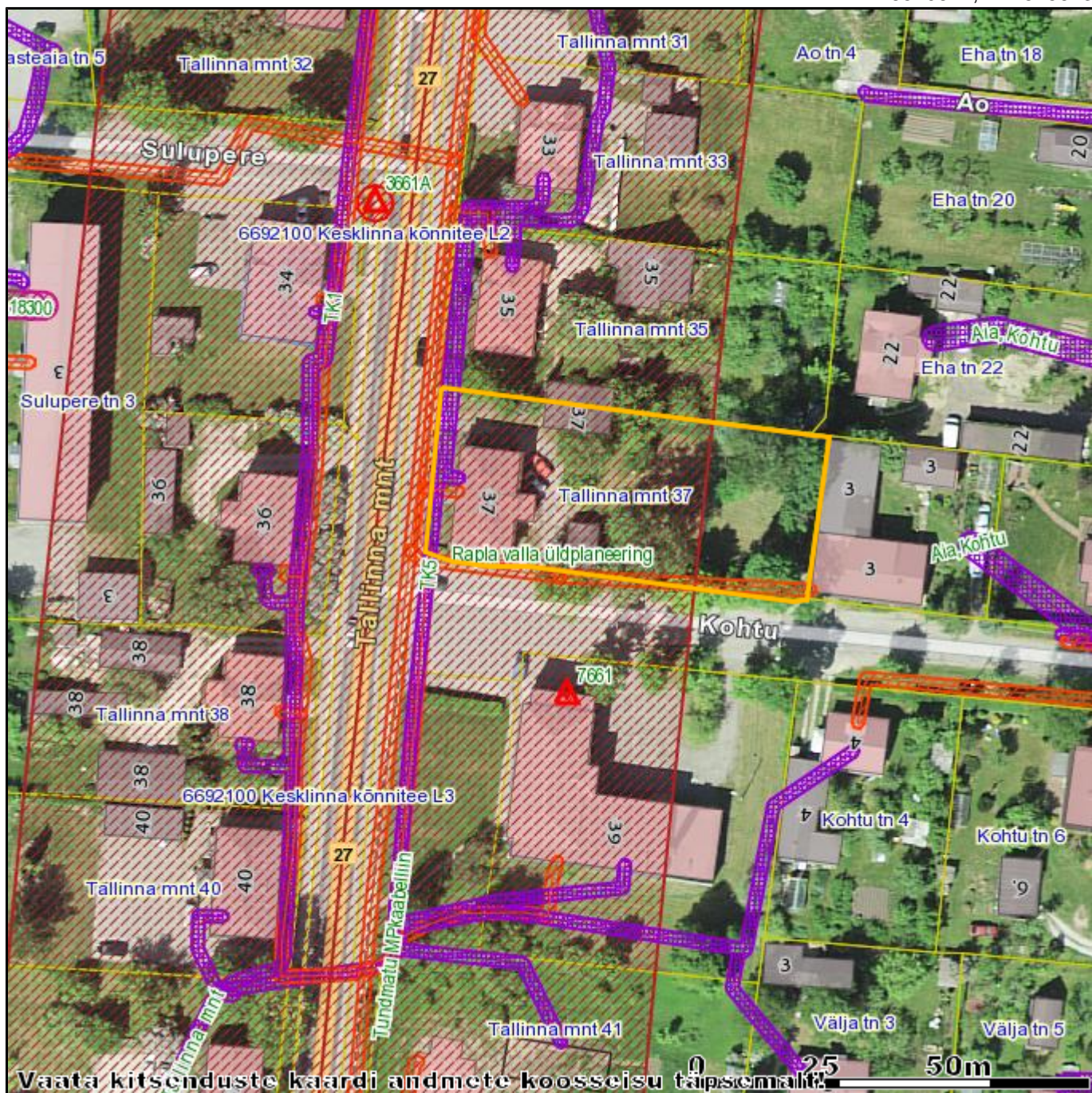
2	970 m ²	kinnitu positsiooni nr	///	kinnistu pindala
EP 100%		sihtotstarve det. plan. liikide järgi		
2	200 m ²	hoonete arv	///	hoonte alune pind
TP3	9m	parkimiskohtde arv	///	tulepüvisuse klass
		///	///	kõrgus maapinnast
		///	///	korruselisus

 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 DETAILPLANEERING	Staadium	ESKIIS	Töö nr.	DP-01-18
	Joonis	PÕHIJONIS	Möötkava	1:500		
Huvitatud isik	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler	Kuupäev	06.08.2018		
MERPET OÜ			Cad	Tallinnamnt37_DP.pln		

Maakatastri kitsenduste väljavõte












































































Vastavalt looduskaitse seaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6540642, Y = 545673



X = 6540462, Y = 545493

M 1:1000

<p>Keskkonkakaitseobjektid</p> <ul style="list-style-type: none">  kaitstav loodusobjekt  nitraaditundlik ala  vääriselupaik  kaitstav loodusobjekt  keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  geoloogilised piirangud  kultuurimälestis  planeeringuala  riigikaitsealine maa  geodeetiline märk  kultuurimälestis  saasteallikas <p>Veekaitseobjektid</p> <ul style="list-style-type: none">  allikas, karst  maaparanduse reg. võrk  sanitaarkaitseala  veehaare  veekogu  eesvool  rannajoon  allikas, karst  sanitaarkaitseala  veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none">  lennuväli  alajaam  gaasiehitis  surverajatis  vee- ja kanal. ehitis  talumiskohustusega tehnoajatis  telekom. liini või masti ala  tee  raudtee  elektriliin  gaasitorustik  surverajatis  survetorustik  vee- ja kanal. torustik  telekom. liin  talumiskohustusega tehnoajatis  alajaam  gaasiehitis  surverajatis  vee- ja kanal. ehitis  telekom. mast  talumiskohustusega tehnoajatis 	<p>Veekaitseobjektid</p> <ul style="list-style-type: none">  maaparandushoiuala  matmispaiga sanitaarkaitseala  ranna või kalda piirangud  veehaarde piirangud <p>Keskkonkakaitseobjektid</p> <ul style="list-style-type: none">  kaitseobjekti piirangud  kaitsmata põhjaveega ala  metsa kitsendused  paikne saasteallikas  valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  geod. märgi kaitsevöönd  geoloogilised piirangud  muinsuskaitse kitsendused  planeeringuala  riigikaitse kitsendused
	<p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none">  registreeritud KÜ  toimikuga seotud LÜ  piiriettepanek  aeguv LÜ 	<p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  elektripaigaldise kaitsevöönd  gaasipaigaldise kaitsevöönd  lennuvälja lähiümbrus  liinirajatis kaitsevöönd  raudtee kaitsevöönd  surveseadme kaitsevöönd  talumiskohustusega ala  tee kaitsevöönd  vee- ja kanal. kaitsevöönd <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none">  Omavalitsus  Maakond  Riigipiir  Eesti-Vene kontrolljoon

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Rapla linn
Lähiaadress	Tallinna mnt 37
Tunnus	67001:007:0001
Registreerimise aeg	03. mai 2001. a.
Muudatuse registreerimise aeg	04. november 2017. a.
Sihtotstarve 1	Ärimaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	1786 m ²
s.h. ehitiste alune maa	275 m ²
Õuema	275 m ²
Muu maa	1511 m ²
Registriora	1713737
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistamise aeg	22. veebruar 2001. a.
Mõõdistaja	Osaühing Rapla Maamõõdubüroo
Mõõdistamisviis	mõõdistatud, transformeeritud
Hinnatsoon	H0670001 98.79% H0670002 1.21%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	27		1262.2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL6440566		72.3
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	109827684		3.5
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6719694		5.8
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6720047		3.6
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6720029		10.8
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	99939030		52.1

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Sideehitis maismaal	109827684		Telia Eesti AS	28.juuni 2016. a.	8	0
Tiheasustusala	6692001_4821	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	1786
Sideehitis maismaal	6720029		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	5
Elektrimaakaabelliin	MKL6440566	TK5	Elektrilevi OÜ	18.detsember 2017. a.	5	45
Sideehitis maismaal	99939030		Telia Eesti AS	22.märts 2016. a.	8	26

**RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37
KINNISTU DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. **DP-01-18**
STAADIUM: **ESKIIS**

HUVITATUD ISIK: **Merpet OÜ**



ARHITEKTUURIBÜROO **RAF OÜ**
PÄRNU MNT 131B-12, 11314, TALLINN
MTR: EEP000784

ARHITEKTID:

PEETER LIIVANDI

VILLU SCHELER

TALLINN
2018

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID.....	3
ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
KEHTIV DETAILPLANEERING	4
KEHTIV ÜLDPLANEERING	4
MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID	4
LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON,OLEMASOLEV OLUKORD	4
PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
PLANEERINGU ETTEPANEK	4
KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE	4
TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS	5
JOONISED.....	6
JOONISTE SISUKORD.....	6
ASUKOHA SKEEM	6
DETAILPLANEERINGU ESKIIS	6

SELETUSKIRI

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

Jagata Tallinna mnt 37 kinnistu kaheks eraldi kinnituks;

Määrata tekkivate kinnitute ehitusõigus(suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);

Kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;

Juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

HUVITATUD ISIK:

Merpet OÜ

Kontaktisik: Peeter Käsper

tel: 5286074

PROJEKTI KOOSTAMISEL OSALESID:

Planeerimine ja arhitektuur

ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ

Pärnu mnt 131b-12, 11314 Tallinn

MTR: EEP000784

REG. NR. 11258187

tel: 55989203

Arhitektid:

Peeter Liivandi

Villu Scheler

ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud ala ning vahetult piirnevate alade kohta puudub kehtiv detailplaneering.

KEHTIV ÜLDPLANEERING

Tallinna mnt 37 detailplaneeringu alal kehtib Rapla valla üldplaneering, millega on kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa. Lisaks jääb planeeringu ala üldplaneeringuga määratud miljööväertuslikku hoonestusalasse.

MAAKASUTUST KITSENDAVAD OBJEKTID

Kinnistu maakasutust kitsendavad:

- olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- Tallinna mnt L2 kaitsevöönd

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON,OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringu ala asub Rapla linnas, linna läbiva peatänavä ääres. Kinnistu on linna põhikeskusest küll pisut eemal kuid on siiski atraktiivne koht väiksematele äridele või büroopindadele, kuna on tagatud hea juurdepääs nii jalakäijatele kui sõidukitele.

Tallinna mnt frondis on läbisegi äri- ja elufunktsiooniga hooned. Esineb hooneid, mille esimesel korrusel on äripinnad kuid ülemistel korrustel elamine. On ka väiksemaid eramaju. Tallinna mnt-ga paralleelses Eha tänavas ning Kohtu tänava tagumises osas paiknevad aga juba ainult eluhooned.

Tallinna mnt 37 kinnistu idapoolne osa on haljasalana pikalt seisnud kasutusest. Varasemalt on see krundi osa olnud ilmselt kasutuses aiamaana.

PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada Tallinna mnt 37 kinnistu kaheks eraldi krundiks. Tallinna mnt äärde jäävale kinnistule jääks olemasolev puidust ärihoone ning ida poolsele, hetkel haljastusega kaetud krundi osale tekkiks uus elumumaa kinnistu. Olemasolev kinnistu jagatakse pooleks risti Kohtu tänava poolse piiriga.

KRUNDI EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Olemasolev puidust ärihoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse. Hoone mahtu on lubatud suurendada kuni 33% olemasolevast mahust ning hoone katuse harja tõsta kuni 1,5 m. Katuse räästa joont ei ole lubatud muuta. Lisaks võib krundile rajada kuni 2 abihoonet (näiteks olemasolevate abihoonete asemele).

Tekkivale elamukrundile nähakse ette ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoonet rajamiseks.

Ehitusõigus ning arhitektuurinõuded täpsustatakse järgmistes planeeringu staadiumites.

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistule säilivad olemasolevad juurdepääsud Tallinna maanteelt ning Kohtu tänavalt. Lisandub üks täiendav juurdepääs planeeritud kinnitu teenindamiseks.

TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE PAIGUTUS

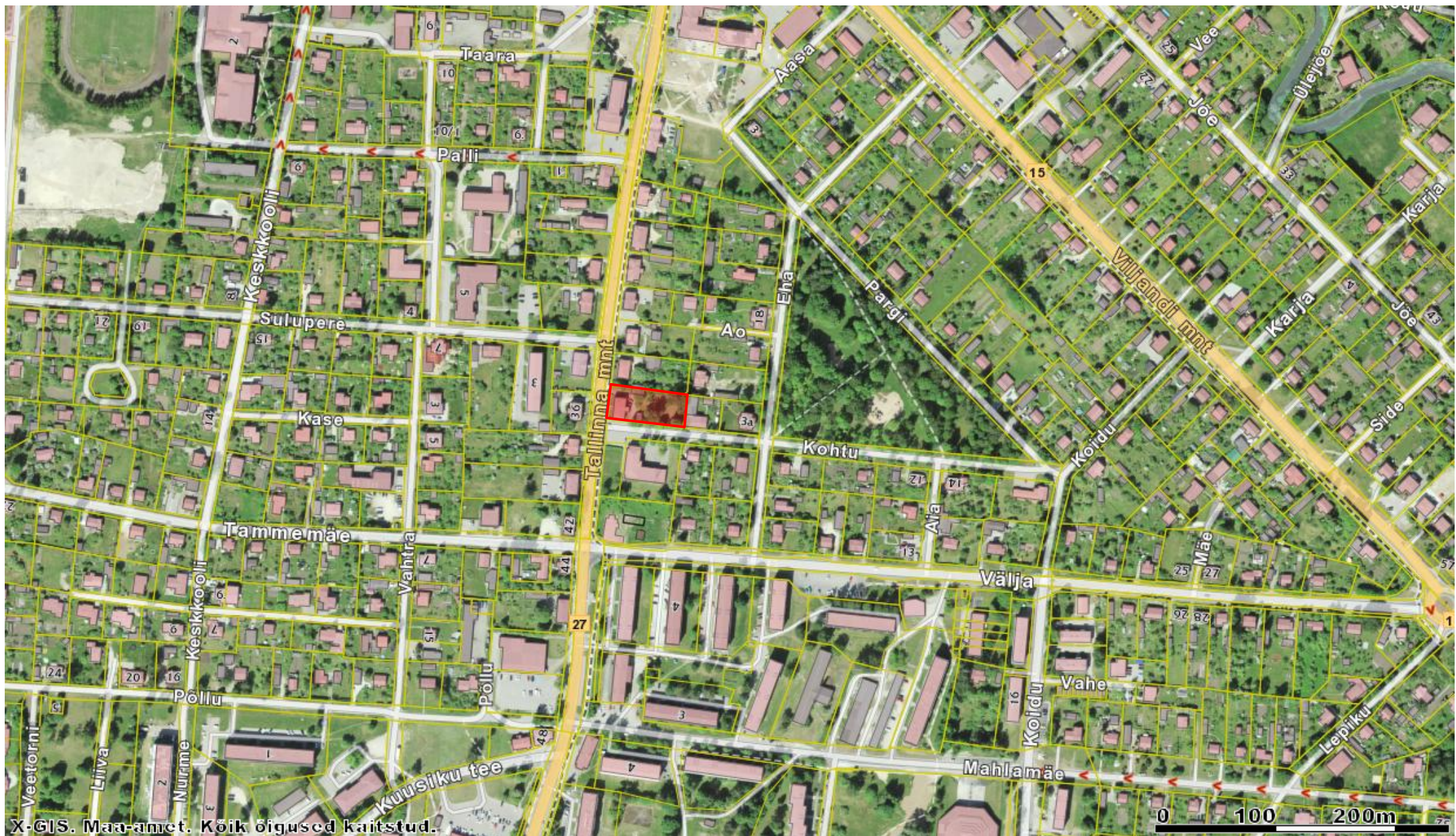
Tallinna mnt ääres on olemas liitumisvõimalused kõikide vajalike tehnovõrkudega. Täpsem tehnovõrkude planeeringuline lahendus esitatakse järgmises staadiumis.

JONISED

JONISTE SISUKORD


ASUKOHA SKEEM
DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Joonise nr
SS-01
DP-01

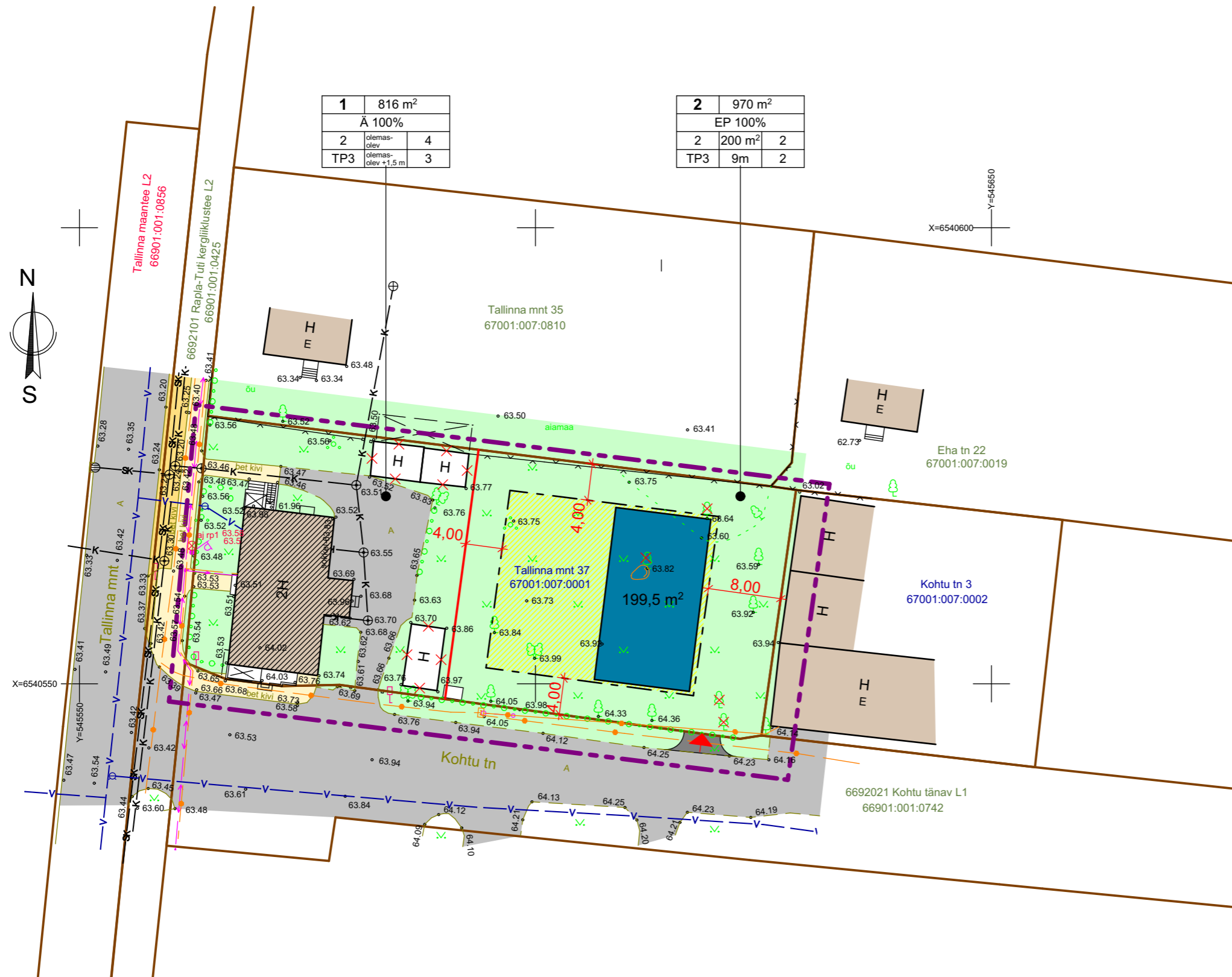


TALLINNA MNT 37 KINNISTU



 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 DETAILPLANEERING		Staadium	ESKIIS	Töö nr.	DP-01-18
	Joonis	ASUKOHA SKEEM		Mõõtkava		Joonis	SS-01
Huvitatud isik	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler		Kuupäev	06.08.2018		
				Cad	Tallinnamnt37_DP.pln		

MERPET OÜ



1	816 m ²
Ä 100%	
2	olemas-olev
4	olemas-olev +1.5 m
TP3	3

2	970 m ²
EP 100%	
2	200 m ²
2	2
TP3	9m
2	2

TINGMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PLANNERITUD UUS KINNISTU PIIR
- OLEMASOLEVAD HOONED NAABERKINNISTUTEL
- REKONSTRUEERITAV HOONE
- LAMMUTATAV HOONE
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD UUE HOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- HALJASALA
- OLEMASOLEV ASFALTKATE
- OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE -KÖNNITEE
- OLEMASOLEV BETOONKIVIKATE -PARKIMINE
- PLANEERITUD UUS KÕVAKATE
- UUS JUURDEPÄÄS KINNISTULE
- OLEMASOLEVAD PUUD
- LIKVIDEERITAVAD PUUD
- OLEMASOLEV PIIRDEAED

- OLEMASOLEV MP KAABEL
- OLEMASOLEV REOVEEKANALISATSION
- OLEMASOLEV SADEVEEKANALISATSION
- OLEMASOLEV VEETRASS
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSION
- OLEMASOLEV SIDE ÕHULIIN
- TÄNAVAVALGUSTUS

MÄRKUSED: 1.PLAAN ON KOOSTATUD L-EST 97 KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS 2018.A. JUUNIS TEHTUD MÖÖTMISTE ALUSEL
 2.KATASTRIPPIIRID SAADUD MAA-AMETIST 12.06.2018
 3.KÕRGUSED EH2000 SÜSTEEMIS AJUTINE REEPER AJ RP1 H=63.58 - TÄNAVAVALGUSTUSLAMBI ALUSE PEAL (VT. PLAANI)

2	970 m ²
EP 100%	
2	200 m ²
2	2
TP3	9m
2	2

kinnitu positsiooni nr /// kinnistu pindala
 sihtotstarve det. plan. liikide järgi
 hoonete arv /// hoonte alune pind /// parkimiskohtde arv
 tulepüsivuse klass /// kõrgus maapinnast /// korruselisus

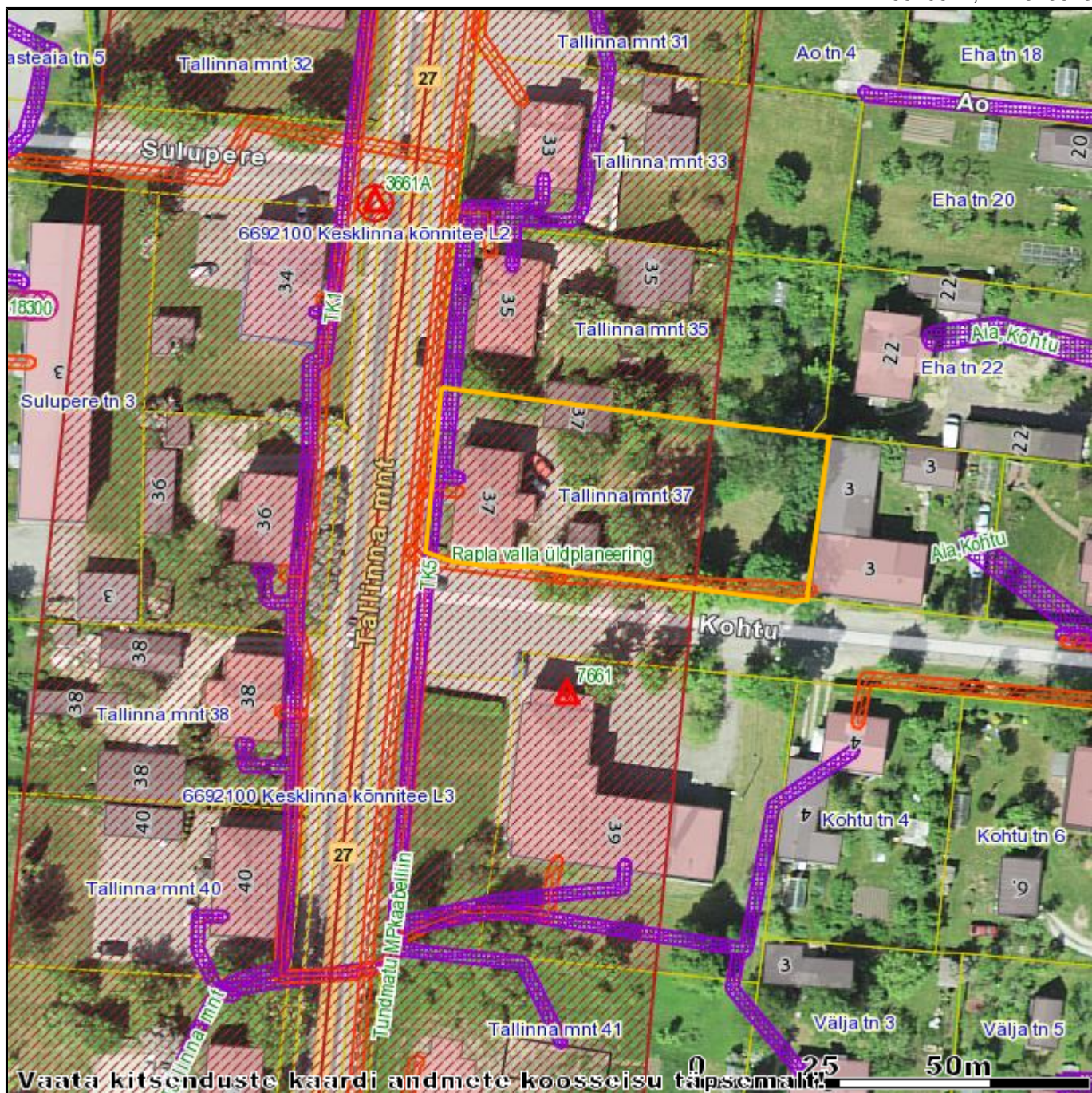
Tellija: Merpet OÜ Tallinna mnt 31, Rapla 79512	Jooniste arv 1	Joonise nr 1
	Joonise sisu RAPLAMAA, RAPLA VALD, RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 MAA-ALA PLAAN	Möötkava 1:500
OÜ RAPLA MAAMÖÖDUBÜROO Tallinna mnt. 14, Rapla 79513 Tegevusliitsents: Nr. 613MA 09.08.2011.A. Majandustegevusteate number: EG10399204-0001	Mõõtis Ago Luhaorg	Kuupäev 12.06.2018.a.
	Joonestas Ago Luhaorg	Töö nr. 18-0061
	Kontrollis Elmo Noorak	

 Pärnu mnt 131B-12 11314, Tallinn MTR reg. nr EEP000784	Objekt	RAPLA LINN, TALLINNA MNT 37 DETAILPLANEERING	Staadium ESKIIS	Töö nr. DP-01-18
	Joonis	PÕHIJONIS	Möötkava	1:500
Huvitatud isik	Arhitektid	Peeter Liivandi Villu Scheler	Kuupäev	06.08.2018
MERPET OÜ			Cad	Tallinnamnt37_DP.pln

Maakatastri kitsenduste väljavõte












































































Vastavalt looduskaitse seaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6540642, Y = 545673



X = 6540462, Y = 545493

M 1:1000

<p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  kaitstav loodusobjekt  nitraaditundlik ala  vääriselupaik  kaitstav loodusobjekt  keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  geoloogilised piirangud  kultuurimälestis  planeeringuala  riigikaitse maa  geodeetiline märk  kultuurimälestis  saasteallikas <p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  allikas, karst  maaparanduse reg. võrk  sanitaarkaitseala  veehaare  veekogu  eesvool  rannajoon  allikas, karst  sanitaarkaitseala  veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none">  lennuväli  alajaam  gaasiehitis  surverajatis  vee- ja kanal. ehitis  talumiskohustusega tehnorajatis  telekom. liini või masti ala  tee  raudtee  elektriliin  gaasitorustik  surverajatis  survetorustik  vee- ja kanal. torustik  telekom. liin  talumiskohustusega tehnorajatis  alajaam  gaasiehitis  surverajatis  vee- ja kanal. ehitis  telekom. mast  talumiskohustusega tehnorajatis 	<p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  maaparandushoiuala  matmispaiga sanitaarkaitseala  ranna või kalda piirangud  veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  kaitseobjekti piirangud  kaitsemata põhjaveega ala  metsa kitsendused  paikne saasteallikas  valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  geod. märgi kaitsevöönd  geoloogilised piirangud  muinsuskaitse kitsendused  planeeringuala  riigikaitse kitsendused
	<p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none">  registreeritud KÜ  toimikuga seotud LÜ  piiriettepanek  aeguv LÜ 	<p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  elektripaigaldise kaitsevöönd  gaasipaigaldise kaitsevöönd  lennuvälja lähimbrus  liinirajatis kaitsevöönd  raudtee kaitsevöönd  surveseadme kaitsevöönd  talumiskohustusega ala  tee kaitsevöönd  vee- ja kanal. kaitsevöönd <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none">  Omavalitsus  Maakond  Riigipiir  Eesti-Vene kontrolljoon

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Rapla linn
Lähiaadress	Tallinna mnt 37
Tunnus	67001:007:0001
Registreerimise aeg	03. mai 2001. a.
Muudatuse registreerimise aeg	04. november 2017. a.
Sihtotstarve 1	Ärimaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	1786 m ²
s.h. ehitiste alune maa	275 m ²
Õuema	275 m ²
Muu maa	1511 m ²
Registriora	1713737
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistamise aeg	22. veebruar 2001. a.
Mõõdistaja	Osaühing Rapla Maamõõdubüroo
Mõõdistamisviis	mõõdistatud, transformeeritud
Hinnatsoon	H0670001 98.79% H0670002 1.21%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	27		1262.2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL6440566		72.3
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	109827684		3.5
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6719694		5.8
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6720047		3.6
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6720029		10.8
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	99939030		52.1

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Sideehitis maismaal	109827684		Telia Eesti AS	28.juuni 2016. a.	8	0
Tiheasustusala	6692001_4821	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	1786
Sideehitis maismaal	6720029		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	5
Elektrimaakaabelliin	MKL6440566	TK5	Elektrilevi OÜ	18.detsember 2017. a.	5	45
Sideehitis maismaal	99939030		Telia Eesti AS	22.märts 2016. a.	8	26