



Rapla linnas Krookuse tn 1 kinnistu detailplaneering

ESKIIS

Töö nr 22004238

Tallinn 2022

Evely Ehrpas

Planeerija/ projektijuht

evely@hendrikson.ee

Jaanus Aavik

Koordinaator

jaanus@hendrikson.ee

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

Planeeringu tellija:

Rapla Vallavalitsus

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	8
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS	8
3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
4. RAPLA VALLA ÜLDPLANEERING AASTANI 2025 KOHANE PIIRKONNA ARENG	9
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	10
5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS	11
5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED	11
5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS	12
5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED	12
5.6. KESKKONNATINGIMUSED	12
C – LISAD	15

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Rapla Vallavalituse 14.02.2022 korraldus nr 66 *Detailplaneeringu algatamine (Rapla linn, Krookuse tn 1)*;
2. Teadaanne detailplaneeringu algatamisest ajalehes Rapla Teataja, veebruar 2022;
3. Teadaanne detailplaneeringu algatamisest;
4. Rapla Vallavolikogu majandus- ja keskkonnakomisjoni koosoleku protokoll, 21.09.2022 nr 9.

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu eskiisi koostamise aluseks on Rapla Vallavalituse 14.02.2022 korraldus nr 66 *Detailplaneeringu algatamine (Rapla linn, Krookuse tn 1)*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Rapla valla üldplaneering aastani 2025* (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6);
- Rapla Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 9 *Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034* kinnitamine;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- *Rapla valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21);
- *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- Eesti standard EVS 921:2014 *Veevarustuse välisvõrk*;
- Eesti standard EVS 848:2013 *Väliskanaliseerimisvõrk*;
- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (G.E.Point OÜ 13.07.2022, töö nr 22-G281). Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu eskiisi koostamise ülesandeks on muuta *Krookuse tn 1* katastriüksuse piiri ning planeerida sinna kaasaegsed kaubandus-, teenindus- ja büroohooned, viies nii ellu kehtiva üldplaneeringuga kavandatud linna arengu.

Planeeringuala moodustab:

- *Krookuse tn 1* katastriüksus suurusega 24 983 m², katastritunnus 67001:010:0027, sihtotstarve 100% ärimaa.

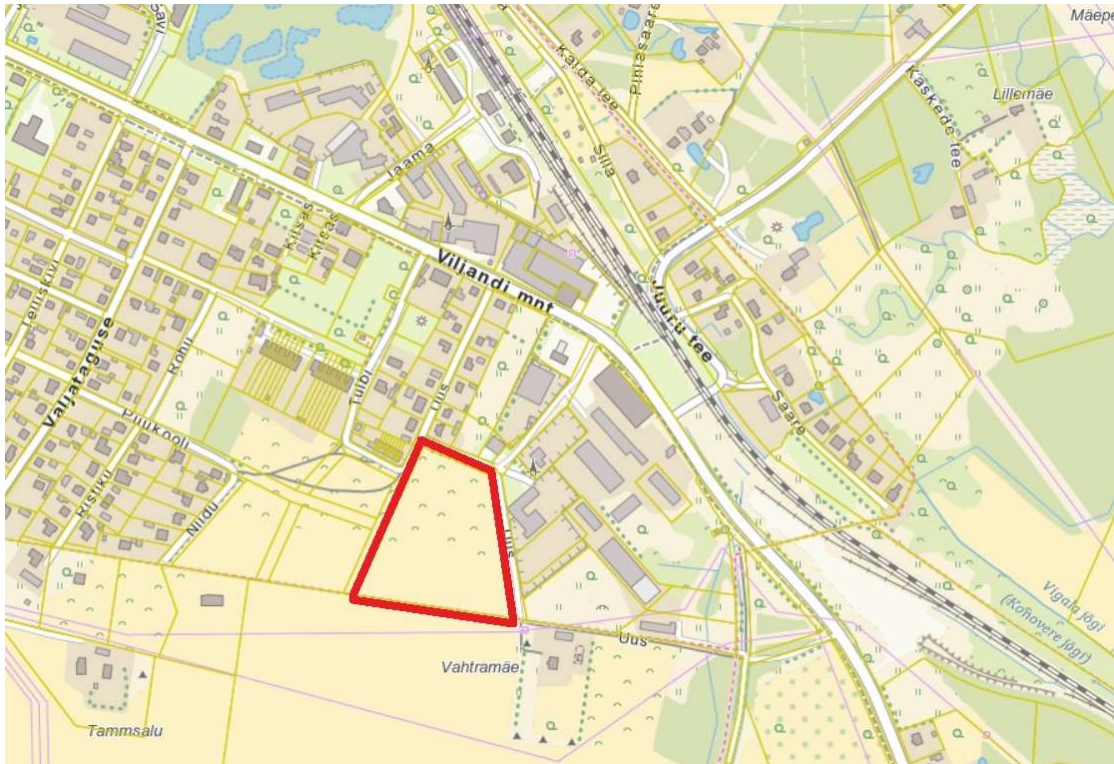
Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Rapla valla üldplaneering 2025*.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Raplamaal Rapla vallas Rapla linnas ning jääb ca 200 m kaugusele Viljandi maanteest (vt Skeem 1). Planeeringuala piirneb põhjast ja idast *Uue tänavaga* (katastritunnus 66901:001:0527), läänest *Tulbi* (katastritunnus 66901:001:0526) ja *Krookuse tänavaga* (katastritunnus 66801:001:0267) ning lõunast Juula külas asuva *Vahtramäe* maaüksusega (katastritunnus 66904:002:0221).



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 13.07.2022). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala põhjaosa on võsastunud, lõunaosa lage heinamaa. Maapind tõuseb suunaga kirdest kagusse, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 63,52 m kuni 65,95 m.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.

Planeeritaval alal asuvad elektriõhuliin, elektri maakaabel ja veetoru koos nende seadusest tulenevate kaitsevöönditega.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- *Tugiplaan*.

Planeeringualast põhja jäävad ärimaa katastriüksused, alast lõunasse maatulundusmaa, itta äri- ja/või tootmismaa ning läände ärimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringuga on *Krookuse tn 1* katastriüksusest kavandatud neli ärimaa krunti ning neile on planeeritud kokku kuni 8 hoonet.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Tabel 1. Planeeringualal asuva katastriüksuse andmed (vastavalt Maa-ametile):

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
<i>Krookuse tn 1</i>	67001:010:0027	24 983 m ²	Ärimaa 100%

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.

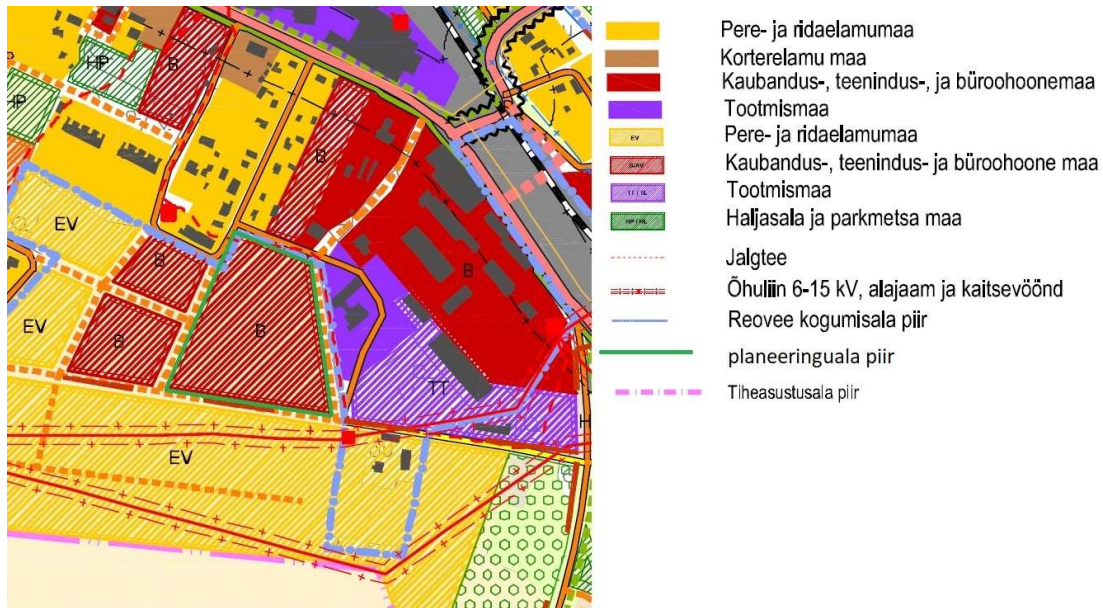
4. RAPLA VALLA ÜLDPLANEERING AASTANI 2025 KOHANE PIIRKONNA ARENG

Rapla valla üldplaneering aastani 2025 kohaselt paikneb planeeringuala *B- kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaal* (vt Skeem 2).

Väljavõte kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.6:

Ärimaade arendustingimused:

- Ärimaade kavandamisel püüda vältida liikluskoormuse võimalikust suurenemisest tekkivat negatiivset mõju;
- Parkimine lahendada soovitatavalt omal krundil, juhindudes Eesti standardis EVS 843:2003 esitatud normidest;
- Elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad planeerida elamualade vahetusse lähedusse, võimaldamaks nende külastamist ka kergliiklust kasutades;
- Ärimaade juhtotstarbe arendamine toimub läbi detailplaneeringu. Vastavalt arendustegevuse iseloomule on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamist;
- Peamiselt toimub ärimaade arendamine ärimaa kõrvalfunktsiooni kaudu - tootmismaaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 40% ulatuses, keskuse alal antakse väike- ja korterelamumaadele ärimaa kõrvaljuhtotstarve kuni 50 % ulatuses, väljaspool keskuseala määratakse ärimaa kõrvaljuhtotstarbe protsent detailplaneeringu lähtetingimustega;
- Ärimaa täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga, kuid soovitav asukoht on kvartali välisperimeetril, et vältida elamukvartali sees olulist liiklusvoogude kasvu;
- Ärihoonete kavandamisel tuleb tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda.



Skeem 2. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringu aastani 2025 kaardist, kus planeeringuala on tähistatud rohelise kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rapla valla üldplaneeringu 2025.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringu eskiislahendusega muudetakse olemasoleva Krookuse tn 1 katastriüksuse piiri ning sellest moodustatakse 4 ärimaa krunti.

Tabel 2. Planeeritud krundi suurused ja sihtotstarbed

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel) *	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)
Krunt pos 1	5226	ÄK, ÄB, ÄV 100	Ä 100%
Krunt pos 2	8483	ÄK, ÄB, ÄV 100	Ä 100%
Krunt pos 3	6438	ÄK, ÄB, ÄV 100	Ä 100%
Krunt pos 4	4836	ÄK, ÄB, ÄV 100	Ä 100%

*Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013:

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa;

ÄB - kontori- ja büroohoone maa.

5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeeritud ärimaa kruntidele on lubatud rajada kuni kaks kuni 12 m kõrgust ning kuni 3-korruselist ärihoonet. Kavandatavad ärihooned peavad olema kõrge arhitektuurse tasemega.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 3 ja joonisel 3- *Põhijoonis*.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Krundi pos nr	Lubatud ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, m	Hoone korruselisus	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarbe kaupa, m ²
1	1500	2	12	3	4500
2	2400	2	12	3	7200
3	2000	2	12	3	6000
4	1500	2	12	3	4500

5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeringuala on osaliselt võsastunud, osaliselt põllumaa. Säilitamisele kuuluvat kõrghaljastust alal ei leidu. Planeeringuga on määratud nõue plan. kruntide teepoolsetele külgedele rajada puuderivi, et vähendada elamukruntidele tekkivat häiringut. Plan. ärikrundist minimaalselt 20% peab olema haljasala. Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Suuremate parkimisalade rajamisel tuleb parklad liigendada haljasribadega ja varju andvate puudega. Parkla haljastuseks sobivad soolamisele vastupidavad liigid ja sordid.

Jäätmete kogumine toimub igal ärimaa krundil individuaalselt vastavalt *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.11.2015 määrusega nr 21). Prügikonteinerid on lubatud paigaldada nii hoone mahtu kui välja tingimusel, et konteinerid paiknevad visuaalselt varjatult ning neile oleks tagatud teenindussõiduki mugav ligipääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks krundi piirile. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 2 m kõrge. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele on olemasolevatelt transpordimaa katastriüksuselt 6692068 *Uus tänav* (kat. tunnus: 66901:001:0527), *Tulbi tn 2b // 6692067 Tulbi tänav* (kat. tunnus: 66901:001:0526), 6692092 *Krookuse tänav* (kat. tunnus: 66801:001:0267) ja 6692091 *Lao tänav* (66801:001:0269).

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate amortiseerunud juurdepääsutee uuendamine Lao tänaval ning Tulbi ja Uus tänavale uue sõidutee rajamine.

Planeeritud parkimiskohad on lahendatud igal krundil individuaalselt, täpne parkimislahendus antakse ehitusprojekti staadiumis, kui on teada täpsed planeeritavate hoonete otstarbed ning osakaalud. Normatiivsete parkimiskohtade kontrollarvutusel on aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 *Linnatänavad* (ehitise asukoht: linnakeskus, ehitise liik: asutused/ supermarket, kauplused).

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

Krundi pos nr	Lubatud ehitisealune pind, m ²	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarbe kaupa, m ²	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Plan. parkimiskohtade arv
Krunt pos 1	1500	4500	2250/100= 23 2250/ 120= 19 Kokku: 42	42
Krunt pos 2	2400	7200	3600/ 100= 36 3600/ 120= 30 Kokku: 66	66
Krunt pos 3	2000	6000	3000/ 100= 30 3000/ 120= 25 Kokku: 55	55
Krunt pos 4	1500	4500	2250/100= 23 2250/ 120= 19 Kokku: 42	42
Kokku:	7400	22 200	205	205

5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus antakse detailplaneeringu edasise koostamise käigus.

5.6. KESKKONNATINGIMUSED

- Plan. krundi sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine omal krundil. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett;
- Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;

- Planeeritavatelt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- Ette näha planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise mahutid;
- Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme.

C – LISAD

1. Eskiislahendus;
2. Planeeringuala 3D visualiseering.