

Tellija: Juuru Vallavalitsus

Töö nr 124

Töövõtja: OÜ GEPA MAA – JA EHTUSKORRALDUS  
RETTER-i registreeringu nr: EP10766134-0001, EG10766134-  
0001, EH10766134-0001, EJ10766134-0001, EK10766134-0001,  
EO10766134-0001.  
RETTER-i registreeringu kuupäev: 19.03.2003

**RAPLAMAA, JUURU VALD, JUURU ALEVIK  
MEIE KODU maäksuse  
DETAILPLANEERING**

Koostas: Riivo Leiten

Tartu 2009

## Sisukord

<b>Seletuskiri</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Planeeringu eesmärk</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Koostamise alused</b> .....	<b>3</b>
2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	3
2.2 Detailplaneeringu aluskaart.....	4
<b>3. Olemasoleva olukorra iseloomustus</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Planeeringulahendus</b> .....	<b>5</b>
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	5
5.2 Kruntide ehitusõigus.....	6
5.2.1 Hoonete kasutamise otstarve.....	6
5.2.2 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele .....	6
5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
5.4 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine .....	8
5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
5.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	9
5.6.1 Elektrivarustus .....	9
5.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	9
5.6.3 Sademevete ärajuhtimine .....	10
5.6.4 Küte .....	10
5.6.5 Sidevarustus .....	10
5.6.6 Tuletõrje veevarustus .....	10
5.7 Kuritegevuse riske vähendavad tegurid .....	11
5.9 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	11
5.10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	11
5.12 Kehtestatud Juuru valla üldplaneeringu muutmise ettepanekud .....	12
<b>6. Planeeringu koostõlastuste koondtabel</b> .....	<b>13</b>
<b>Graafiline osa</b> .....	<b>14</b>
Situatsiooniskeem.....	15
Olemasolev olukord .....	16
Põhijoonis.....	17
Kruntimine.....	18
Liikluskorraldus ja tänavate ristlõiked .....	19
Tehnovõrkude joonis .....	20
Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis .....	21
<b>Lisad</b> .....	<b>22</b>

## Seletuskiri

### 1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on Rapla maakonnas Juuru vallas Juuru alevikus Meie Kodu maaüksuse moodustamine, planeeritud kruntidel ehitusõiguse ja maakasutustingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Meie Kodu detailplaneering koostatakse Maidla lastekodu peremajade tarbeks. Peremajade ehitamiseks sobilike maa-alade valimiseks teostas Juuru Vallavalitsus mitmeid koosolekuid ja läbirääkimisi. Juuru Vallavalitsus leidis, et nimetatud asukoht vastab kõige paremini Maidla lastekodu uuele konseptsioonile.

Planeeringuala asub jätkuvalt riigi omandis oleval maal. Juuru Vallavalitsus soovib nimeataud ala taotleda munitsipaalomandisse. Maa munitsipaalomandisse taotlemine toimub iseseisvate menetlustoimingutena, mida reguleerivad Maareformi seadus ja Vabariigi Valitsuse 02.06.2006 a. määrus nr 133 „*Maa munitsipaalomandisse andmise kord*“.

### 2. Koostamise alused

Käesolev planeering algatati Juuru Vallavolikogu 19. juuni 2008. a. otsusega nr 150. Detailplaneeringu koostamisel lähtuti Juuru Vallavalitsuse 8. juuli 2008 korraldusega nr 183 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesannetest.

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu koostamisel arvestati järgmiste varemkehtestatud planeeringute ja dokumentidega:

- Juuru valla üldplaneering
- Juuru valla ehitusmäärus
- Planeerimisseadus
- Juuru Vallavolikogu 19.06.2008. a otsus nr 150 detailplaneeringu algatamise kohta
- Juuru Vallavalitsuse 08.07.2008.a korraldus nr 183 (Meie Kodu detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine)

## 2.2 Detailplaneeringu aluskaart

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati OÜ Geo ST poolt 30.november 2007 a. koostatud geodeetilist alusplaani (digitaalsel kujul) mõõtkavas 1 : 500.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 2,9 ha ja see paikneb metsamaal Juuru aleviku tiheasustusega ala kagupiiril, Juuru hooldekodust lõuna pool. Üldplaneeringukohane maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa on jätkuvalt riigi omandis. Planeeringuala lähinaabruses paiknevad elektriliinid ja tänavavalgustus, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid. Välja on ehitatud telefoni- ja internetivõrk. Reljeef on tasane.

Planeeringuala piirneb põhjast Staadioni tänavaga, kirde ja ida suunast jätkuvalt riigi omandis oleva maaga, kagust Nurmenuku maaüksusega ( kat tunnusega 24005:002:0709, sihtotstarbega riigikaitsemaa ja pindalaga 2,46 ha), lõunast Kuusiku maaüksusega ( kat tunnusega 24005:002:0711, sihtotstarbega maatulundusmaa ja pindalaga 2,49 ha), läänest jätkuvalt riigi omandi oleva maaga ning Eero alajaama ( kat tunnusega 24005:002:0683, sihtotstarbega tootmismaa ja pindalaga 122 m<sup>2</sup>) ja Staadioni tn 14 kinnistuga ( kat tunnusega 24005:002:0032, sihtotstarbega elamumaa ja pindalaga 3548 m<sup>2</sup>).

## 5. Planeeringulahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse planeeringuga 4 krunti (1 sotsiaalmaa, 1 tootmismaa, 1 transpordimaa krunt ja 1 maatulundusmaa krunt). vt tabel 1.

Planeeritavate kruntide jaotus ja pindalad on näidatud põhijoonisel ja tabelis 2.

Tabel 1

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarbe tähis	Katastriüksuse sihtotstarbe liik ja alaliik	Planeeritav katastriüksuse sihtotstarbe numberkood ja tähis
1	Teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa, Tervishoiu- ja sotsiaalhoolenand e asutuse maa	AT, AH	Sotsiaalmaa, alaliik: ühiskondlike ehitiste maa	016; Üh
2	Veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa	OV	Tootmismaa	003; T
3	Tee ja tänava maa	LT	Transpordimaa	007; L
4	Maatulundusmaa	M	Maatulundusmaa	011; M

Tabel 2

Positsiooni nr	Planeeritava krundi pindala	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Ehitiste kasutamise kood ja otstarve	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus/hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	15195 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup> (1 hoone kuni 400 m <sup>2</sup> )	5	11314 – Lastekodu	Kuni 8,5 m

2	1935 m <sup>2</sup>	-	-	12746 – Pumbamaja, kaevumaja	-
3	2390 m <sup>2</sup>	-	-	21121 – Tänav	-
4	6499 m <sup>2</sup>	-	-	-	-

Märkus: Kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistuse käigus.

## 5.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus, millega määratletakse (vt ka joonis 3):

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed (vt tabel 1);
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil (vt tabel 2);
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil (vt tabel 2);
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus krundil (vt tabel 2).

### 5.2.1 Hoonete kasutamise otstarve

Lubatud ehitiste kasutamise otstarve on sotsiaalmaa sihtotstarbega krundil lastekodu (11314) – lastekodu peremajad, tee ja tänava maa sihtotstarbega kruntidel tee (21122) ning tootmismaa sihtotstarbega kruntidel pumbamaja, kaevumaja (12746).

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a. määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“. Lubatud ehitise kasutamise otstarbe määramisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*.

### 5.2.2 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Lastekodu peremajad

- Hoonete maksimaalne korruselisus krundil – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus krundil - 8,5 m;
- Lubatud välisseinte viimistlusmaterjalid: kombineerituna kivi, laudvooder, krohv;
- Katusekalle: vahemikus 35-45 kraadi;
- Katusekattematerjal: määrata ehitusprojekti koosseisus;
- Krundi piirded: kuni 1,5 m kõrgune puitaed või hekk;
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP 3;
- Üldised arhitektuurinõuded: kaasaegne, väärikas, piirkonda sobiv

Hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna hoonestuslaadist, ehitustraditsioonidest, loodus- ja kultuurimiljööst.

### 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a. määrusega nr 315. Detailplaneeringuga lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Tulepüsivusklassi TP 3 kuuluv ehitus tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusele. Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad on TP 3 klassi kuuluvatel hoonetel 8 m. Arvestatud on hoonestusalade paigutamisel seda, et säiliks võimalikult suur kõrghaljastatud ala.

Hoonestusala on piiritletud L-EST 97 süsteemis koordinaatidega (tabel 3). Hoonestusala piirid kulgevad punktist punkti sirgjooneliselt ( maja nr 1 punktist 4-1 paralleelselt 4m kaugusel planeeritud krundi piirist; maja nr 2,3,4 punktist 10-1 paralleelselt 4m kaugusel planeeritud krundi piirist; maja nr 5 punktist 4-1 paralleelselt 4m kaugusel planeeritud krundi piirist. Kruntide hoonestusalad on graafiliselt kujutatud detailplaneerignu põhi- ja tehnoorkude joonisel.

Tabel 3.

Maja nr 1	Koordinaadid	
Punkti nr	X	Y
1	6546770,69	555307,82
2	6546791,12	555277,68
3	6546767,74	555261,83
4	6546747,94	555291,05
1	6546770,69	555307,82

Maja nr 2,3,4	Koordinadid	
Punkti nr	X	Y
1	6546734,73	555300,99
2	6546711,48	555324,33
3	6546691,47	555304,39
4	6546713,11	555282,69
5	6546666,14	555268,93
6	6546673,80	555242,79
7	6546709,30	555253,20
8	6546704,70	555220,99
9	6546732,66	555216,99
10	6546733,83	555258,52
1	6546734,73	555300,99

Maja nr 5	Koordinaadid	
Punkti nr	X	Y
1	6546770,69	555307,82
2	6546791,12	555277,68
3	6546767,74	555261,83
4	6546747,94	555291,05
1	6546770,69	555307,82

#### 5.4 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine

Planeeringualale pääseb juurde olemasolevalt Staadioni tänavalt uue rajatava maha/pealesõidu kaudu. Olemasolev Staadioni tänav on u 5 m laiusega asfaltkattega tee.

Planeeringuala sisene tee on planeeritud umbteena, mille lõppu on planeeritud ümberpööramise koht (raadiusega 12m). Planeeritud teemaa koridori laiuseks saab 8 m. Planeeritava tee ristlõiked on kujutatud planeeringu joonisel 5 ( Liikluskorraldus ja tee ristlõiked). Planeeritavad teed on kõvakattega. Nimetatud teed määratakse *Teeseaduse* mõistes avalikku kasutusse teemaa kohalikule omavalitsusele võõrandamise teel või kohaliku omavalitsuse ja kinnistu omaniku vahelise lepingu sõlmimisega.

Tee projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et tee konstruktsioon taluks koormust vähemalt 25 tonni.

Iga hoone juurde viiva sissesõidutee lõppu on planeeritud parkimisala, mis peab tagama ruumi vähemalt neljale autole.



## 5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Punktis 5.4. nimetatud planeeringualal paiknevate teede äärde (kruntide piirile) on soovitatav rajada hekk, et piirata teelt tulevat tolmu, heitgaase ja müra. Kõik krundid heakorrastatakse, kõrghaljastus säilitatakse (v.a. hoonestusaladel), seda korrastatakse. Lubatud on põhijoonisel märgitud kõrghaljastusega alad ümber kujundada pargiks.

## 5.6 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel võetakse arvesse vastava võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilisi tingimused. Planeering näeb ette tehnovõrkude rajamise järgnevalt:

### 5.6.1 Elektrivarustus

Planeeringus näidatud elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 155054.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasoleva "Eero " 10/0,4 kV alajaama baasil 0,4 kV kaabelliinidega. Planeeritavate kinnistute elektrivarustuseks nähakse ette 0,4 kV liinitrassid ja kinnistu piirile liitumiskilp. Liitumiskilbist hooneteni planeerida toiteliinid maakaabliga.

Valgustust planeeringuga ette ei nähta. Vajadusel planeerida või projekteerida eeltoodu eraldi projektiga. Krundisise valgustus lahendada ehitusprojekti koosseisus.

### 5.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringus näidatud veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on aluseks võetud Juuru aleviku veeettevõtte OÜ Soval Teenus poolt nimetatud liitumispunktid.

Veevarustus on planeeringualal lahendatud Pos 2 asuva olemasoleva puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarakitseala on 50 m. Planeeritud veetarbimine on u 3 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Hoonete reovesi on planeeritud juhtida isevoolsena reoveepumplasse (planeeritud ümberpöörämiskoha alla, Pos 3), millest pumbatakse reovesi edasi u 85 kaugusele rahustuskaevu, millest juhitakse isevoolselt Juuru aleviku tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku Juuru Hooldekodu territooriumil paikneva ning tehnovõrkude joonisel näidatud kanalisatsioonikaevu kaudu. Planeeritav reoveehulk planeeringualal on u 3 m<sup>3</sup> ööpäevas.

### **5.6.3 Sademevete ärajuhtimine**

Vertikaalplaneerimisega suunata sademeveed hoonetest eemale ja immutada need krundisiseselt. Puurkaevu sanitaarkaitsealale ja selle välispiirist 50 meetri kaugusele ei tohi immutada saastatud sademevett. Teedelt tulev sademevesi immutada teemaa siseselt (teeäärde ehitatavate trasside kohal). Täpsem vertikaalplaneerimine esitada hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektide koosseisus.

### **5.6.4 Küte**

Tsentraalse soojatrassiga ühinemist ei ole ette nähtud ja hoonete kütmine toimub lokaalselt. Küteliiki pole planeeringuga kindlaks määratud. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid nagu süsi, brikett ja kütteõli.

### **5.6.5 Sidevarustus**

Planeeringus näidatud sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustele nr 9128226 (tehnilised tingimused planeeringu lisas).

Planeeringuga nähakse ette kaablikanaliseerimisrassi sidekanalitoru sisestusega igale planeeritavale lastekodu peremajadele. Planeeritud kaablikanaliseerimisrassi seotakse Elioni kaablijaotuskapiga JUR 103 ( asub Muuseumi tänaval, Mahtra talurahvamuuseumi juures). Krundisisesed sideosad lahendada eramute tööprojekti koosseisus omanike vahenditest. Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

### **5.6.6 Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustus on lahendatud uue planeeritava tuletõrje veevõtumahuti baasil (Pos 1), mis ühendatakse ühisveevärgi torustikuga. Antud mahuti mahuks on 100 m<sup>3</sup>. Nimetatud mahuti peab vastama seaduses ette nähtud nõuetele ( EVS 812:6:2005).

Tuletõrje veevõtu koha planeerimisel kasutatakse Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrust nr 315 (Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded).

## **5.7 Kuritegevuse riske vähendavad tegurid**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleks eraala selgelt eristada ja piirata. Soovitav on välisvalgustus. Sissemurdmise riski vähendavad vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukSED, aknad ja klaasid. Eelistada tuleks atraktiivseid materjale ja värve. Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu. Kuritegevust vähendab üldkasutatavate alade korrashoid, samuti ala jälgitavus. Eraautode parkimine vahetult elamute ees vähendab autodega seotud kuritegude riske.

## **5.9 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeritavatel kruntidel kitsendavad tegevust planeeritavad ja olemasolevad tehnovõrgud ning teed.

## **5.10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaatüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtikke objekte.

Planeeringualale ei planeerita ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs.

Olmejäätmed tuleb ladustada suletavatesse prügikonteineritesse, mis on paigutatud krundile sissesõidu lähedusse. Jäätmete äravedu tuleb teostada regulaarselt vastavat luba omava ettevõtte poolt.

## **5.12 Kehtestatud Juuru valla üldplaneeringu muutmise ettepanekud**

Juuru valla üldplaneering kehtestati 2002.a. Sellest ajast on majandussituatsioon ja maakasutuse vajadused oluliselt muutunud. 2002. aastal puudus vajadus suuremate üldkasutatavate maa-alade järele. Soovist viia Maidla lastekodu üle peremajade süsteemile, tekkis vajadus ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega maa-ala järele. Sellest tulenevalt tekkis vajadus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringus määratud maakasutuse sihtotstarbeid vastavalt käesolevale detailplaneeringule.

## 6. Planeeringu kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastatav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
Tervisekaitseinspektor, Tallinna Tervisekaitsetalitus Raplamaa osakond			Lisades	
Raplamaa Keskkonnateenistus			Lisades	
OÜ Soval Teenus			Tehnovõrkude joonisel	
OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Rapla-Järva sektor			Tehnovõrkude joonisel	
Lääne-Eesti Päästkeskus			Tehnovõrkude joonisel	
Elion Ettevõtted AS				

## **Graafiline osa**

**Situatsiooniskeem**

**Olemasolev olukord**

**Põhijoonis**

**Kruntimine**

**Liikluskorraldus ja tänavate ristlõiked**

**Tehnovõrkude joonis**

**Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis**

## Situatsiooniskeem

## **Olemasolev olukord**



## **Põhijoonis**

## **Kruntimine**

## **Liikluskorraldus ja tänavate ristlõiked**

## **Tehnovõrkude joonis**

## **Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis**

## Lisad

1. Juuru Vallavolikogu 19. juuni 2008 otsus nr 150 detailplaneeringu algatamise kohta
2. Juuru Vallavalitsuse 08. juuli 2008 korraldus nr 183 detailplaneeringu lähteülesannete kinnitamise kohta
3. Juuru Vallavalitsuse korralduse nr 183 lisa – Meie Kodu maaüksuse kinnitatud lähteülesanded
4. OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused nr 155054
5. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 9128226
- 6.