

SELETUSKIRI

Sisukord

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused
- 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)
5. Kehtivad piirangud ja kitsendused
- 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud
- 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- 8 Kavandatav tegevus
 - 8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused
 - 8.2 Krundijaotus
 - 8.3 Nõuded hoonestusalale
 - 8.4 Kruntide ehitusõigus
 - 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele
 - 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded
 - 8.7 Võrdlus Juuru valla üldplaneeringuga
 - 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa
 - 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised
 - 8.10.1 Veevarustus
 - 8.10.2 Tulekustutusvesi
 - 8.10.3 Kanalisatsioon
 - 8.10.4 Sademeveed
 - 8.10.5 Soojavarustus
 - 8.10.6 Elektrivarustus
 - 8.10.7 Telekommunikatsioon
 - 8.10.8 Trasside kaitsevööndid
 - 8.11 Kaitstavad objektid
 - 8.12 Keskkonnakaitsealaseid ettepanekud
 - 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded
 - 8.12.2 Haljastus ja heakord

8.12.3 Jäätmemajandus

8.12.4 Vertikaalplaneering

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

8.14 Maastikuilme

8.15 Tuleohutuse tagamine

8.16 Servituutide seadmise vajadus

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

9 Nõuded ehitusprojektidele

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Juuru Vallavalitsuse korraldus 13.mai 2015 nr 82 Detailplaneeringu algatamine;
- Juuru Vallavalitsuse 02. juuni 2015 korraldus nr 119 Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine;
- Raplamaa maakonna Juuru valla Juuru aleviku Uus-Kadaka detailplaneeringu läheülesanne Lisa Juuru Vallavalitsuse 02.06.2015 korralduse nr 119 juurde;
- Detailplaneeringu lahenduse eskiis;
- Juuru Valla Üldplaneering;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr. 38 'Eluruumidele esitatavad nõuded';
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides';
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo (tegevuslitsents nr.613MA, 09.08.2011) poolt 2015. aasta detsembris koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 15-0120).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja on Juuru Vallavalitsus, detailplaneeringu kehtestaja on Rapla Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise ajal Juuru vald ja Rapla vald ühinesid.

Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas Uus-Kadaka kinnistu omanik Tiit

Kadarik (2015aastal), jätkab pärija Raili Kadarik. Detailplaneeringu algatamise läheülesandes on planeeringu eesmärgina välja toodud uue elamumaa moodustamine Uus-Kadaka (24005:002:0053) kinnistul ja Puhasti (24005:002:0146) katastriüksuse piiride korrigeerimine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud vajadus Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistu jagamiseks kolmeks kinnistuks (üheks looduslikuks haljasmaaks ja kaheks pereelamu maaks) ning Puhasti, Kadaka ja Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka omavaheliste piiride korrigeerimiseks.

Detailplaneeringu ala paikneb Juuru alevikus Juuru vallas Tallinna maanteest põhjapool.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringu ala on üldplaneeringus näidatud maatulundusmaana ja tootmismaana, planeerinduga moodustatakse kaks uut elamumaa kinnistut.

Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringuid.

Detailplaneeringuga määratakse: uue pereelamu maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi ruumilisest keskkonnast, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Piirkonna üldist välisilmet säilitades väliruumi kvaliteetne tihendamine, sh kinnistu ülejäänud osa efektiivsem maakasutus (planeeritud loodusliku haljasmaa kinnistu näol);
- Kavandada planeeritud elamumaade kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta ning piirkonna hoonestusega;
- Toimiva ja vajadustele vastava väliruumi loomine, kus väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud;
- Keskkonnasõbraliku väliruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava maa-ala puhul on tegemist Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka 3,83 ha suuruse maatulundusmaaga, Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka 37794 m² suuruse maatulundusmaaga ning 5082 m² suuruse Puhasti kinnistuga. Detailplaneeringu algatamisotsuses on planeeringuala suuruseks märgitud 8,13 ha. Planeeringu käigus on selgunud vajadus korrigeerida ka piiri Puhasti ja Kadaka kinnistute vahel. Kadaka kinnistu suurus on 11,71 ha.

Suuremal osal planeeringualast on looduslik heinamaa. Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka ja Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistute lõunaosas on väljakujunenud õuealad. Puhasti kinnistul paikneb Juuru aleviku kanalisatsiooni puhastusseade AS-ANAcmb350, milles puhastunud vesi voolab Puhasti ja Kadaka kinnistute vahel olevasse kraavi. Kadaka ja Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka vahelises lõigus, samuti Kadaka ja Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka vahelises lõigus kulgeb kinnistute piir enam vähem kraavi telge mööda. Kadaka ja Puhasti vahelises lõigus paikneb piir ebaloogiliselt kraavi suhtes diagonaalselt. Mõlemal neil kinnistul tekib olukord, kus väike osa kinnistust asub üle kraavi.

Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka kinnistul paiknevad elamu (eh.registri kood 109000011), abihoone-saun (eh.registri kood 120607394), laut (eh.registri kood 109000012), veekaev (ehitisregistri kood 220471908), maakütteväljak (eh.registri kood 220713050).

Lisaks paikneb Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka kinnistul Puhasti kinnistuni viiv juurdepääsutee (Kadaka tänav). Eelnimetatud tee saab alguse Parkimisplatsi (24005:002:0153) kinnistult. Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka kinnistul paikneb veel ida-läänesuunaline 10 kV õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest ja sidekaablid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest. Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka kinnistul paiknevad Juuru aleviku kanalisatsioonitorustikud, milles voolab heitvesi Puhasti kinnistul paiknevasse puhastusseadmesse. Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd on 2 m torustiku teljest mõlemale poole.

Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka kinnistu hoonete varustamiseks elektrienergiaga on maa-alused elektrikaabelliinid, millede kaitsevööndi ulatuse moodustavad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistul paiknevad elamu (eh.registri kood 109000003), kuur (eh.registri kood 109000004), kelder (eh.registri kood 109000005), aiamaa (eh.registri kood 109000006), kuur (eh.registri kood 109000007), kuur-töökoda (eh.registri kood 109000008), kuivati (eh.registri kood 109000009), tööriistakuur (eh.registri kood 109021747), laut-küün-kanala (eh.registri kood 109000010), kasvuhoone (eh.registri kood 220471906), veekaev (eh.registri kood 220471907), vesivarustus (eh.registri kood 220471909) ning ühisvee- ja kanalisatsioonitrass (eh.registri kood 220678235).

Hoonete õuealad on ülejäänud maast eraldatud piirdeaedadega.

Lisaks paikneb Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistul ida-läänesuunaline 10 kV õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest ja sidekaablid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest.

Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistul paikneb puurkaev-pumbamaja, millest varustatakse majandus-joogiveega ka Tallinna mnt 6b ja 6c kinnistut. Veetorustiku kaitsevöönd on 2 m torustiku teljest mõlemale poole.

Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistu hoonete varustamiseks elektrienergiaga on maa-alused elektrikaabelliinid, millede kaitsevööndi ulatuse moodustavad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Puhasti kinnistul paikneb Juuru aleviku kanalisatsiooni puhastusseade ja biotiigid. Vastavaid ehitisi pole kantud Ehitisregistrisse. Pealt kinnise puhastusseadme AS-ANACOMB 350 kuja on 50 m.

Planeeringu lisamaterjalides on toodud väljavõtted Ehitisregistrist.

Planeeringuala on suures enamuses suhteliselt tasane, valdavalt kõrgusega 68.20 kuni 69.60.

Planeeringuala läänepoolses servas tõuseb maapind 40 m laiusel alal kõrgusmäärgini 72.00. Tallinna mnt äärsel alal tõuseb maapind samuti km-ni 72.00.

Planeeringuala põhjapoolsel küljel asuvad kuivenduskraavid. Geodeetilisel alusplaani on kraavide põhja kõrguseks märgitud 66.77 kuni 68.10).

Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistu keskosas (kuhu käesoleva planeeringuga on planeeritud pereelamumaa) on maapinna kõrgus 68.90.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritud maa-ala suurusega ca 9 ha asub Juuru alevikus. Detailplaneeringus käsitletav Kadaka kinnistu asub Atla külas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- läänes: Tallinna mnt 18 (24005:002:0118) 100 % ühiskondlike ehitiste maa;

- lõunas: Tallinna mnt 16 (24005:002:0360) 100 % elamumaa,
 Tallinna mnt. 14a (24005:002:0144) 100% elamumaa,
 Tallinna mnt 14 (24005:002:0094) 100% elamumaa,
 Parkimisplatsi (24005:002:0153) 100% transpordimaa,
 Tallinna mnt 10 (24005:002:0699) 100% elamumaa,
 Tallinna mnt 6c (24005:002:0054) 100% elamumaa,
 Tallinna mnt 6b (24005:002:0055) 100% elamumaa,
 T-20116 Juuru tee (24005:002:0620) 100% transpordimaa;

-idas: Veski tn 3 (24005:002:0092) 100% elamumaa,
 Veski tn 5 (24005:002:0780) 100% tootmismaa,
 Veski põik (66801:001:0672) 100% transpordimaa;

- põhjas: Kadaka (24005:002:0051), 100% maatulundusmaa.

Märkus. Kadaka maaüksus on ise detailplaneeringu objekt selle piiride osalise muutmise tõttu. Seda tehakse aga väga väikeses lõigus (alla 5 %) ja piiride muutmise ei mõjuta Kadaka kinnistu teisi naabreid. Seetõttu loetakse planeeringuala põhjapoolseks piirinaabriks Kadaka kinnistut.

Juurdepääs kinnistutele on Parkimisplatsi kinnistult, sealt algavalt Kadaka tänavalt ja Veski põiktänavalt. eelnimetatud tänavate kaudu on pääs Juuru aleviku peatänavale: Tallinna mnt-le.

Planeeritud ala kontaktvööndis väljakujunenud tänavatevõrku käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Piirkonnas paiknevad valdavalt üksikelaanud. Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1- täiskorrus + katusekorrus või 2-täiskorrust). Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon, tajutavam ehitusjoon on Tallinna maantee äärsel hoonestusel. Uuemate elamute välisviimistluses on peamiselt kasutatud heledates toonides puitu. Iseloomulikud on hekid, osadel kinnistutel on ka võrkaedasid.

Kontaktvööndis paiknevad elamud on valdavalt kaldkatusega (kahepoolse kaldega), kuid alal esineb ka lamekatusega hooneid (kauplusehoone Tallinna mnt lõunapoolse küljel). Hoonete katuste harjajoon on paralleelne Tallinna mnt-ga. Piirkonna hoonestus on lahtise hoonestusviisiga. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus (haljasala) moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%.

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- 1 kV kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest;
- Kuni 1 kV nimipingega elektriõhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest;
- Maakaabelliini kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Olemasoleva puurkaevu (eh.registri kood 220471907) veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 10 m; (Veeseadus §28 (4)1).
- Tallinna mnt. (T-20116 Juuru tee 24005:002:0620) kaitsevöönd on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik §71).
- Tänavate (Kadaka tn ja Veski põik tn) kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m (Ehitusseadustik §71).

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Vastavalt 2010.a. kehtestatud Juuru valla üldplaneeringule on Puhasti kinnistu maakasutuslikuks sihtfunktsiooniks planeeritud- tootmismaa. Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka, Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka ja Kadaka kinnistud on tähistatud väärtusliku põllumaana. Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka ja Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka maaüksustel on eraldi tähistatud õuealad maatulundusmaal.

Varasemalt kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Juuru Vallavalitsuse korraldusega 13.mai 2015 nr 82 jäeti detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, sest kavandataval tegevusel puudub oluline keskkonnamõju.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka, Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka maaalad asuvad Juuru aleviku sees ja neid ei kasutata juba aastaid otseselt põllumaana. Nad on põllumaaks liialt väiksed ning liialt täis kommunikatsioone ja muid rajatisi (10 kV ja madalpinge õhuliinid, kanalisatsioonitrassid koos vaatluskaevudega, sidekaablid, Kadaka tänav).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek konkreetsemalt piiritleda Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka olemasolev pereelamu maaala ning luua võimalus veel teise pereelamumaa tekitamiseks piisava vahemaaga esimese suhtes. Eelnevast üle jäävale maale, samuti Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka maale soovitakse planeerida looduslik haljasmaa (katastri sihtotstarbega maatulundusmaa), mida ta juba käesoleval ajal tegelikkuses ka on. Looduslikku haljasmaad niidetakse mõned korrad suve jooksul ja seal lastakse kasvade üksikuid puude ja põõsastike gruppe.

Selline lahendus võimaldaks uue pereelamumaa tekkimise Juuru alevikku ja seadustaks juba tekkinud looduslikud haljasmaad.

8.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga moodustatakse Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka maatulundusmaast 3 eraldi kinnistut, millele määratakse kahe krundi kasutamise detailplaneeringujärgseks sihtotstarbeks pereelamumaa (EP) (sama katastrijärgne sihtotstarve: elamumaa), ühe kinnistu detailplaneeringu järgseks otstarbeks looduslik haljasmaa (HL) (sama katastrijärgne sihtotstarve: maatulundusmaa).

Detailplaneeringuga korrigeeritakse Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka, Kadaka ja Puhasti vahelisi piire. Kadaka kinnistule lisatakse 352 m² suurune maatükk. Puhasti kinnistu väheneb 118 m² võrra ja Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka kinnistu väheneb 254 m² võrra.

Moodustatakse olemasolevatest kinnistutest:

1. Katastriüksuse nimi: Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka
Katastritunnus: 24005:002:0052
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%
Pindala : 37 794 m²
2. Katastriüksuse nimi: Kadaka
Katastritunnus: 24005:002.0051
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%
Pindala : 11,71 ha
3. Katastriüksuse nimi: Puhasti
Katastritunnus: 24005:002.0146
Senine sihtotstarve: tootmismaa (T, 003) 100%
Pindala : 5028 m²

Kokku pindala 159 902 m²

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Tallinna mnt 12 // // Vana-Kadaka	37 540 m ²	HL 100% Looduslik haljasmaa	M 100% Maatulundusmaa 011
Krunt nr. 2 Kadaka	117 452 m ²	MP 100% Põllumajandusmaa	M 100% Maatulundusmaa 011
Krunt nr. 3 Puhasti	4 910 m ²	OK 100% Kanaliseerimise ja reoveepuhastuse ehitise	T 100% Tootmismaa 003

		maa	
--	--	-----	--

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

- 1 Katastriüksuse nimi: Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka
Katastritunnus: 24005:002:0053
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%
Pindala : 38 286 m²

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 4 Tallinna mnt 8 //Uus-Kadaka	6 850 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 5 Veski põik 3 // Kadaka III	28 961 m ²	HL 100% Looduslik haljasmaa	M 100% Maatulundusmaa 011
Krunt nr. 6 Veski põik 5 // Kadaka IV	2 475 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud krundile nr. 6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest või vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest kui hoone kõrgus on üle 8 m (viimane tuleneb Juuru valla üldplaneeringust) .

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu, majapidamisabihoone ja krundisisese tee asukohad on tinglikud.

Kruntide 1, 2, 3 ja 5 sihtotstarbeid ei muudeta. Kruntidele 1 kuni 5 ehitustegevust ei kavandata, seega ka hoonestusala ei näidata.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Hoones- tus- ala pind m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	1) Max ehitus- alune pind 2) Max elamu ehit.alune pind	Täis-ehitus % 1)krundil 2)hoonestu salal
Krunt nr. 1 Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka	37540		Ei määrata		
Krunt nr. 2 Kadaka	117452		Ei määrata		
Krunt nr. 3 Puhasti	4910		Ei määrata		
Krunt nr. 4 Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka	6 850		Ei määrata		
Krunt nr. 5 Veski põik 3 // Kadaka III	28 961		Ei määrata		
Krunt nr. 6 Veski põik 5 // Kadaka IV	2475	1554	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	1) 500 m ² 2) 300 m ²	1) 20% 2) 20%

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine ajalooliselt väljakujunenud Juuru aleviku keskkonda.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis / krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete vabaplaneeringust, uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt

olemasolevate hoonete, teede või krundipiiridega.

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Arvestada tuleb planeeritud hoonete sobivust Juuru aleviku miljöoga.

Elamu on lubatud ehitada viil-, kelp- või roodkatusega, katusekalde vahemik 10...45°, harjakõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla valla arhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud perelamumaaadele piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada võrk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirdeaed võiks olla vähemalt 10% läbipaistvusega.

8.7 Võrdlus Juuru valla üldplaneeringuga

Kinnistule nr 6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) pereelamumaaale kavandatu võrdlus endise Juuru valla üldplaneeringu alapunktiga: „Pere- ja ridaelamumaa ehitamis- ja kasutamistingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamisel Juuru aleviku, Järlepa küla ja PIRGU suvilapiirkonna tiheasustusaladel.”

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Kinnistu nr 6
Krundi kasutusotstarve	Pere-, paaris- või ridaelamumaa	Pereelamumaa (üksikelamu)
Minimaalne lubatud uue (elamumaa) krundi suurus (m ²)	1200 - 2500 m ²	2475 m ²
Suurim lubatud korruselisus	2	2

Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast (meetrit)	9 m	9,0 m
Lubatud katusetüübid	viil-, kelp- ja roodkatus	viil-, kelp- ja roodkatus
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	15 m	90 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest	4 m või vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest kui hoone kõrgus on üle 8 m
Elamu suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²	300 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	40%	20%
Piirdeaia maksimaalne kõrgus	1,5 m	1,5 m

Detailplaneering on kooskõlas endise Juuru valla üldplaneeringuga alapunktiga: Pere- ja ridaelamumaa ehitamis- ja kasutamistingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamisel Juuru aleviku, Järlepa küla ja Pirgu suvilapiirkonna tiheasustusaladel.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Kruntidele 1, 2, 3, 4 ja 5 on juurdepääsuteed olemasolevad (Kadaka tänav ja Veski põiktänav). Krundi nr 6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) juurdepääsuks rajatakse uus juurdepääsutee Veski põiktänavalt. Mõlemale eelnimetatud juurdepääsutänavale pääseb asfaltbetoonkattega Juuru aleviku peatänavalt Tallinna maanteelt.

Õuealadel tuleb arvestada päästeteenistuse autodele ja teenindavale transpordile tagasipöördvõimaluste loomisega.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Kõigil krundidel korraldatakse parkimine krundisisesele. Uuele pereelamumaa kinnistule nr 6 on planeeritud minimaalselt kaks parkimiskohta. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisisesele määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisestest teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kruntide nr 1, 3 ja 5 põhjapoolsel piiril ning krundi nr 2 lõunapoolsel piiril asub kuivenduskraav.

Krundidel, kus paiknevad maaparandussüsteemid (kuivenduskraavid), tuleb haljastuse rajamisel arvestada nende asukohaga, maaparandussüsteemi valdajal

peab olema võimalus neile ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Kuigi Juuru valla üldplaneeringus on planeeritav ala näidatud tiheasustusalasse on uue planeeritud elamumaad puhul sisuliselt siiski tegemis hajaasutusega (uus elamu jääb olevatest minimaalselt 90 m kaugusele.

Hajaasutuses on kasutusel lokaalsed lahendused kütte, vee- ja kanalisatsioonisüsteemidele.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, piirkonna olme-, reo- ja sademevee projektlahendust ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete väljastatud tehnilisi tingimusi. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis DP-5).

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore, paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Elamukruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga on lahendatud kinnistu nr 6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) veevarustus olemasoleva Uus-Kadaka kinnistul asuva puurkaevu (ehitusregistri kood 220471907) baasil. Olemasolev puurkaev on rajatud 1989. aastal (puurkaevu pass nr. 0137891, väljastatud 1992.a.).

Vastavalt kehtivale seadusele on puurkaevu hooldusala vähendatud Keskonnaministri loaga 10 meetrini, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Ühe kinnistu arvestuslik veetarbimine on $\sim 1 \times [6 \times 143 + 400] \times 1,2 = 1529 \text{ l/d} = 1,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

1- elamute arv

6- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

1,2 suurim veetarbimise tegur (ET-1 1003-0562 A-7)

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Kinnistu nr.6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) veevärk planeerida vastavalt Eesti Standardile EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk'.

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimisnormid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevärk;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tulekustutusvett on piirkonnas võimalik saada Tallinna mnt ääres asuvatest tulekustutusvee hüdrantidest. Planeeringualale lähimad hüdrandid asuvad Tallinna mnt ja Veski tn ristmiku kõrval (Veski tn 1 kinnistul) ning Tallinna mnt ja Staadioni tn ristmiku kõrval.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 5.2

8.10.3 Kanalisatsioon

Kruntidel nr 1, 3 ja 4 paiknevad olemasolevad kanalisatsioonitorustikud, krundil nr 3 (Puhasti) ka Juuru aleviku olemasolevad reoveepuhastusseadmed AS- ANAcomb 350.

Uuele kinnistule nr 6 rajatava elamu reoveed juhitakse omapuhastisse, mis paigaldatakse samale omanikule kuuluvale kinnistule nr 5. Omapuhasti koosneb maa-alusest klaasplastikust septikust ja imbväljakust. Viimase asukoht on planeeritud selliselt, et see asub väljaspool Juuru valla üldplaneeringus näidatud ala, kus enne imbsüsteemi rajamist tuleks teostada täiendavaid uuringuid, et analüüsida imbsüsteemi rajamise võimalust.

Kinnistu kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest d110mm. Planeeritud kinnistule nr 6 rajatava elamu arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on 0,5 m³/d.

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.4 Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja дренаazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbib pinnasesse. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid jalg- ja sõidutee projekteerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Vajadusel rajada täiendav sademevee kogumis- ja äravoolutorustik. Vältida liigvee valgumist naaberkiinnistutele.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõuded“ (Majandus- ja taristuministri määrus, vastu võetud 03.06.2015 nr 55) järgi § 12. nõuded välispiiretele silmas pidades.

8.10.6 Elektrivarustus

Kinnistud nr 1 (Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka), nr 2 (Kadaka) ja nr 3 (Puhasti) on detailplaneeringus käsitletud üksnes nende piiride muutmise tõttu, neist esimene ka maakasutuse sihtotstarbe muutmise tõttu. Eelnevatest kinnistutel nr 1 (Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka) ja nr 3 (Puhasti) on olemasolev elektrivarustus koos kehtivate liitumislepingutega. Kinnistu nr 2 (Kadaka) on põllumajandusmaa. Olemasolev Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka liitumiskilp asub Tallinna mnt ääres. Olemasolev Puhasti liitumiskilp asub kinnistu kõrval madalpinge õhukaabelliini mastil.

Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistul on kaks kehtivat võrgulepingut ja liitumispunktid, Tallinna mnt 8 ja Puidutöökoda.

Detailplaneeringuga on olemasolev kinnistu Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka jagatud kolmeks eraldi kinnistuks. Uuel väiksemal pereelamumaa kinnistul Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka on olemasolev elektrivarustus koos kehtiva liitumislepinguga, liitumiskilp asub Tallinna mnt ääres.

Uuele kinnistule nr 5 (Veski põik 3 // Kadaka III) pole elektrivarustust planeeritud (looduslik haljasmaa).

Uus pereelamumaa kinnistu nr 6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) elektrivarustus on planeeritud lahendada olemasoleva liitumispunkti Puidutöökoda baasil. Liitumisarvestuskilp asub puidutöökojas. Liitumiskilbi peakaitse on 40A. Peakaitseme jagamisel jääb puidutöökotta 16A ja elamule 25A. (1A ostetakse hiljem juurde).

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (äärmisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m teljest, alajaamadel 2 m seinast).

Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani on määratud Tarbija maakaabli osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Detailplaneeringuga on määratud servituudi vajadusega alad (vt. joonised nr. 4 ja 5): - olemasolevale elektrivarustuse 0,4 kV õhuliinile kinnistul 1 (Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka), kinnistul 3 (Puhasti), kinnistul 4 (Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka) ja kinnistul 5 (Veski põik 3 // Kadaka III) laius 4 m (2 m mõlemale poole liini) võrguvaldaja kasuks;

- olemasolevale elektrivarustuse 10 kV õhuliinile kinnistul 1 (Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka), kinnistul 4 (Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka) ja kinnistul 5 (Veski põik 3 // Kadaka III) laius 20 m (10 m mõlemale poole liini) võrguvaldaja kasuks.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Uus-Kadaka ja Vana-Kadaka kinnistuid läbib 2 olemasolevat sidetrassi.

Käesoleva planeeringuga uuele elamumaale kinnistul nr 6 sidevarustust ei lahendata.

Võimalik on tagada sideühendus raadiolahendusena (FWA, Fixed Wireless Access).

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (\varnothing alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Reovee septiku kuja 5 m välisservast ja oma pinnaspuhasti kuja 10 m määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a määrusest nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded“ kehtestatud nõuetest.

Uus-Kadaka kinnistul asub puurkaev-pumbamaja (puurkaevu pass nr 0137891), puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks on 10 m puurkaevu teljest.

Planeeritud krundi nr 6 tarbeks soovitakse krundile nr.5 (samale omanikule kuuluv maatulundusmaa) ehitada kanalisatsiooni imbväljak.

Vastavalt "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" vastu võetud 29.11.2012 nr 99 RT I, 04.12.2012, jõustumine 01.01.2013 §7.Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde läheduses

(1) Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

(2) Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määruse nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded“ §-s 7.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi. Lähimaks kultuurimälestiseks on Atla-Eeru kõrtsihoone, mis asub planeeringualast 360 m kaugusel.

8.12 Keskkonnakaitsealaseid ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitstavaid loodusobjekte ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamu ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine;
- veevarustus ühisest puurkaevust;
- torustikud ja side- ja elektriakaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonil.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, väikese langusega põhja suunas. Ala on enamuses kaetud madal- ja kõrghaljastusega, välja arvatud Kadaka maatulundusmaa. Olemasolevatel kinnistutel kasvab erinevaid leht- ja okaspuid. Vana-Kadaka ja Uus-Kadaka senistel õuealadel kasvab ka viljapuid ja marjapõõsaid.

Likvideerimisele on määratud perspektiivitu võsa ning ohtlikud ja halvas seisukorras okas- ja lehtpuud, peamiselt kraavide ääres.

Detailplaneeringu järgselt säiluvad kõik elujõulised puud ja põõsad, mis ei jää krundile nr 6 planeeritud pereelamu ja abihoonete ehitusele ette. Uushaljastust on ette nähtud eelnimetatud kinnistu külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

Puhasti kinnistul paiknevad tiigid kuuluvad säilitamisele.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada planeeritud kinnistule nr 6 uushaljastust (kõrg- ja madalhaljastust);
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Aiaalal leidub arvukalt erineva suurusega maakive, mida on võimalik kasutada maastikukujunduses (ala korrastamisel).

Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

8.12.13 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Tallinna mnt 12 // Vana-Kadaka ja Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka kinnistutel on olemasolevad kehtivad lepingud jäätmeveofirmaga, samuti on seal juba olemas sobivad jäätmekonteinerid.

Planeeritud uuele pereelamumaa funktsiooniga kinnistule nr 6 on ette nähtud oma prügikonteiner. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid ära vedava sõiduki laadimispaika Veski põik 3 // Kadaka IV kinnistul. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Prügikonteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja ära vedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete ära vedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

8.12.1.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega põhja suunas.

Planeeringuala põhjapoolsel küljel paiknevad kuivenduskraavid.

Seoses kinnistule nr 6 pereelamu ja abihoonete ehitamisega ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. Peale vundamentide ehitamist on vaja ala tasandada.

Kinnistu nr 6 uushoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamu ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast 50 cm kõrgem pind, s.o. 68.80 - 68.90.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Suures osas on endise põllumaa asemele planeeritud looduslik haljasmaa.

Planeering järgib endise Juuru valla üldplaneeringus toodud põhimõtet, elamu suurim lubatud ehitusalune pind elamumaa kinnistul on 300 m², abihoonetel kokku 200 m².

Täiendava hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri (kahepoolsed viilkatused, puitvooder jms).

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetega.)

Planeeritud üksikelaud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla. Planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m maapinnast; kõrvalhooned ühekorruselised ja kõrgusega kuni 7,0 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja ümberpööramisvõimaluse rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee, tee lõppu õuealale on planeeritud ümberpööramisvõimalus.

Tulekustutusvett on piirkonnas võimalik saada Tallinna mnt ääres asuvatest tulekustutusvee hüdrantidest. Planeeringualale lähimad hüdrandid asuvad Tallinna mnt ja Veski tn ristmiku kõrval (Veski tn 1 kinnistul) ning Tallinna mnt ja Staadioni tn ristmiku kõrval.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 5.2 Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 16.2 Tulekustutusvesi.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Krundile nr 1 (Tallinna mnt 12 // Vana Kadaka) seatakse servituut krundile nr 3 (Puhasti) ja krundile nr 4 (Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka) juurdepääsuks, servituut maaparandussüsteemi valdaja kasuks (vt. ka p.14 Maaparandussüsteemi käsitlev osa) ning servituudid olemasolevate tehnovõrkude (10 kV õhuliin, madalpinge õhuliin, sidekaablid, kanalisatsioonitorustikud) võrguvaldajate kasuks.

Kruntidele nr 2 (Puhasti) ja nr 3 (Kadaka) seatakse servituut maaparandussüsteemi valdaja kasuks.

Krundile nr 4 (Tallinna mnt 8 // Uus-Kadaka) seatakse servituut olemasolevatele ja rajatavatele tehnovõrkudele. Olemasolevatele sidekaablitele ja 10 kV õhuliinile võrguvaldajate kasuks, olemasolevatele ja rajatavale veetorustikule Tallinna mnt 6b ja 6c ning krundi nr 6 kasuks.

Krundile nr 5 (Veski põik 3 // Kadaka III) seatakse servituut krundile nr 6 (Veski põik 5 // Kadaka IV) juurdepääsuks, servituut maaparandussüsteemi valdaja kasuks (vt. ka p.14 Maaparandussüsteemi käsitlev osa) ning servituudid olemasolevate tehnovõrkude (10 kV õhuliin, madalpinge õhuliin, sidekaablid) võrguvaldajate kasuks. Servituudi seadmise vajadus on ka olemasolevale veetorustikule Tallinna mnt 6b ja 6c kasuks, samuti rajatavale veetorustikule krundi nr 6 kasuks.

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukse, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;

- hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";

- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine”;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõtmistele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.