

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering

TELLIJA:	Marek Maido
TÖÖ NR:	2024-07-10 DP
ASUKOHT:	Jõeääre, Pirgu küla, Rapla vald, Rapla maakond
STAADIUM:	ESKIIS
PÄDEV ISIK:	
VOLITATUD ARHITEKT, TASE 7:	RAIVO TABRI
EEP 001917	
Volitatud arhitekt, tase 7:	Raivo Tabri
Kutsetunnistus nr:	156247
Kehtib:	28.05.2027
ARHITEKT:	MIHKEL LEINSAAR
RAIVO TABRI	
ARHITEKTUURIBÜROO OÜ	
JUHATUSE LIIGE:	RAIVO TABRI
Version: V01	

19.06.2025.a.

DETAILPLANEERINGU ESKIISI SISUKORD

1 Seletuskiri

1. Tiitelleht
2. Köite sisukord
3. Seletuskiri

2 Joonised

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Põhijoonis

3 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

JÕEÄÄRE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ESKIIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

0. Üldandmed

1. Planeeringu koostamise alused.
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk.
 - 2.1. Juuru valla üldplaneeringu väljavõte.
 - 2.2. Juuru valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.
 - 2.3. Rapla maakonna üldplaneering 2030+ väljavõte.
 - 2.4. Rapla maakonna üldplaneering 2030+ muutmise ettepanek.
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
 - 3.5. Olemasolev tehnovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
 - 3.7. Kehtivad piirangud.
4. Planeeringuettepanek.
 - 4.1. Krundijaotus.
 - 4.2. Krundi ehitusõigus.
 - 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.
 - 4.4. Piirded.
 - 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
 - 4.7. Vertikaalplaneerimine.
 - 4.8. Tuleohutusnõuded.
 - 4.9. Servituutide vajaduse määramine.
 - 4.10. Tehnovõrkude lahendus.
 - 4.11. Veevarustus.
 - 4.12. Tuletõrjevarustus.
 - 4.13. Reoveekanaliseerimine.
 - 4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.
 - 4.15. Elektrivarustus.
 - 4.16. Tänavavalgustus.
 - 4.17. Telekommunikatsioonivarustus.
 - 4.18. Soojavarustus.
 - 4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.
5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

DP eskiisi juurde on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, Koostaja keskkonnaekspert Andres Tõnisson, 26. mai 2025.

 - 5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava.
 - 5.3. Muud vajalikud uuringud.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

0. Üldandmed.

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:	Rapla vald Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering
0.2. Planeeringu koostamise korraldaja:	Rapla Vallavalitsus, Jõeääre kinnistu
0.3. Huvitatud isik:	Eraisik / Marek Maido Tel. +372 527 7814 E-post: marekmaido@hotmail.com
0.4. Projekteerija:	Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917 Tallinn 11317 Pärnu mnt 139C Tel. +372 5340 6087
Volitatud arhitekt, tase 7	Raivo Tabri
Diplomeeritud arhitekt, tase 7	Mihkel Leinsaar

1. Planeeringu koostamise alused.

Käesolev detailplaneering on koostatud Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Juuru valla üldplaneering (kehtestatud Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 10);
4. **Rapla maakonna üldplaneering 2030+ ja maakonnaplaneering** Riigihalduse ministri [13.04.2018, käskkirjaga nr 1.1-4/80](#) kehtestatud;
5. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
6. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
7. kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud kas neid on ???;
8. ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

Planeeritava kinnistu suurus on ~ 4,01ha.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Pirgu külas Jõeääre kinnistul.

Hoonestus planeeritaval alal puudub.

Jõeääre kinnistu piirneb idapoolt Atla jõega.

Jõeääre kinnistu piirneb läänepoolt Seli-Angerja teega ja lõunapoolt olemasoleva juurdesõiduteega, mis on kantud Transpordiameti registrisse nime all (Maa-ameti geoportaal)-Posti tee - kohalik tee, reg nr 2400216, pikkus 171 m (mõlemal pool jõge).

Jõeääre kinnistu piirneb kagusuunas hoonestatud sihtotstarbega elamumaa Posti ka Pargiääre kinnistutega, kus õueala suurused on 1695m² ja 2465m² ning kagusuunas Atla jõega.

Jõeääre kinnistu ülejäänud piirinaabrid on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiisi juurde on koostatud kontaktvööndi analüüs, mille ulatus hõlmab Jõeääre kinnistu piirinaabreid 500 m raadiuses ning see kokku moodustab 1000m-se diameetriga kontaktvööndi ala.

Kontaktvööndi ulatusega ala joonisel on analüüsi hinnangu eesmärgil ära toodud planeeringuga külgnevad kinnistud, kinnistute suurused koos õuemaa suurusetega, millel on omakorda ära märgitud õuemaa suurus kujutav ring. Visuaalselt annavad kõik ülevaate kuidas kontaktvööndi alal on kujunenud kinnistud ja hoonestatud õuealad, katastri järgi õuemaad.

Kontaktvööndi analüüsi joonisel fikseeritud olemasoleva olukorra hinnang toetab Jõeääre kinnistu jagamist kaheks ca 19 000 m² suuruseteks maatulundusmaa krundiks koos 1 900 m² suuruse hoonestatava õuealaga. Kuna kontaktvööndi joonis näitab, et Jõeääre kinnistuga piirnevate naaberkinnistute suurused jäävad samuti sinna 20 000 m² kuni 40 000 m² juurde (on ka suuremaid kinnistuid) ning ka õuealade (hoonestusalade) suurused jäävad samuti samade suuruste 1 200m² kuni 4 000m² piirimaale.

Kavandatu Jõeääre kinnistu DP eskiisi lahendusega luuakse Pirgu külasse täiendav elukeskkond kahele perele, kes saavad tunda rõõmu piirkonda jäävast väärtuslikust maastikust (maakonna planeeringu järgi). Samuti elamiseks loodud looduskaunist keskkonnast, mis idast piirneb Atla jõe ja 100 m laiuse metsaalaga ja läänest väärtuslike vaadetega märgitud Seli-Angerja teega.

VT. Pirgu küla, Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis, joonis Kontaktvööndi analüüs, leht nr 3.

Jõeääre kinnistu paikneb hajaasustusega alal.

Jõeääre detailplaneeringu eskiisi lahendusega on projekteeritud kahe maatulundusmaa krundi kaks õueala/hoonestusala sellisena, teineteisest 35 m kaugusele, 1910 m² suuruste õuealadega, kompaktselt lähestikku. Seda just sellepärast, et tagada Rapla Maakonna üldplaneeringu järgne rohevõrgustikuga ette nähtud olemasoleva looduse hoidmine, kaitsmine ning samuti metsloomade vaba liikumine rohekoridoris. Nii moodustuvad Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiisis avatud 100 m laiused liikumiskoridorid Atla Jõe 100 m laiusele metsaalale ning 110 m laiune liikumiskoridor Seli-Angerja tee ja projekteeritud õuealade vahele. See liigub sealt edasi üle olemasoleva Posti tee ja paralleelselt Seli-Angerja teega Pirgu mõisa kinnistu maadele.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI-
BÜROO**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Jõeääre kinnistu kolmeks krundiks:

Pos. 1, „Metsa Jõeääre“ krunt suurusega 19 581m², katastriüksuse maa sihtotstarve järgi 100% maatulundusmaa (M) ja detailplaneeringu järgse maa sihtotstarve järgi 100% looduslik haljasmaa (HL), kuhu on moodustatud 1936 m² suurune õueala / hoonestatud ala ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks;

Pos. 2, „Tee Jõeääre“ krunt suurusega 19 187m², katastriüksuse maa sihtotstarve järgi 100% maatulundusmaa (M) ja detailplaneeringu järgse maa sihtotstarve järgi 100% looduslik haljasmaa (HL), kuhu on moodustatud 1912 m² suurune õueala / hoonestatud ala ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks;

Pos. 3, „Kaevu Jõeääre“ krunt suurusega 64 m², katastriüksuse maa sihtotstarve järgi 100% tootismaa (T) ja detailplaneeringu järgseks maa sihtotstarve järgi 100% veetootmise ehitise maa (OV), kuhu on planeeritud rajada puurkaev kahele krundile rajatavate kodude jootarbeveega varustamiseks.

Jõeääre detailplaneeringu eskiisi mahus moodustatud kruntide maasihtotstarvete määramisel on arvestatud Planeerimisseadusega § 6 p 8, 5 ja §126 lg 1 p 1-3 ja lg 2 ning Maakatastriseadusega § 18 lg 1.

Nendele seadustele võib tuginevalt lahendada detailplaneeringu järgselt kruntide moodustamist. Antud selgitus saab kindlasti täpsustatud Rapla vallavalitsuse poolt, kui hakatakse vallavalitsuse poolt detailplaneeringut menetlema.

Juurdesõit planeeringualale on kavandatud Seli-Angerja teelt maha sõiduga Posti teele ja sealt edasi DP-ga moodustatud kruntidele Pos. 1, Pos 2 ja Pos 3.

DP eskiisi mahus ei ole planeeringulahendus projekteerinud tehnovõrke.

2.1. Juuru valla üldplaneeringu väljavõte.

Juuru valla Üldplaneeringu seletuskiri punkt „2.4.4. Elamuehitus hajaasustusega aladel” on refereeritud käeoleva Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiisi silmas pidades:

Hajaasustusega külates (Pirgu külas) uute elamute rajamisel on lisaks tarvis arvestada olemasolevate hoonete suuruste ja mahtudega ning arhitektuuriliste traditsioonidega ja eripäradega: katusekalded, välisviimistlusmaterjalid ja värvikasutus, piirdeaedade paiknemine ja kõrgus. Nõuded on vajalikud piirkonnale omase maastikulise miljöö ja asustuse terviklikkuse säilitamise tõttu.

Elamumaa kasutamise- ja ehitustingimused hajaasustusega aladel ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks.

- Elamute ehitamisel ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale.
- Üksikelamu suurim lubatud kõrgus 9 meetrit.
- Lubatud katusetüüpideks on viil-, kelp- ja roodkatus.
- Abihoonete lubatud kõrgus 6 m.
- Lubatud korruste arve 2.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee

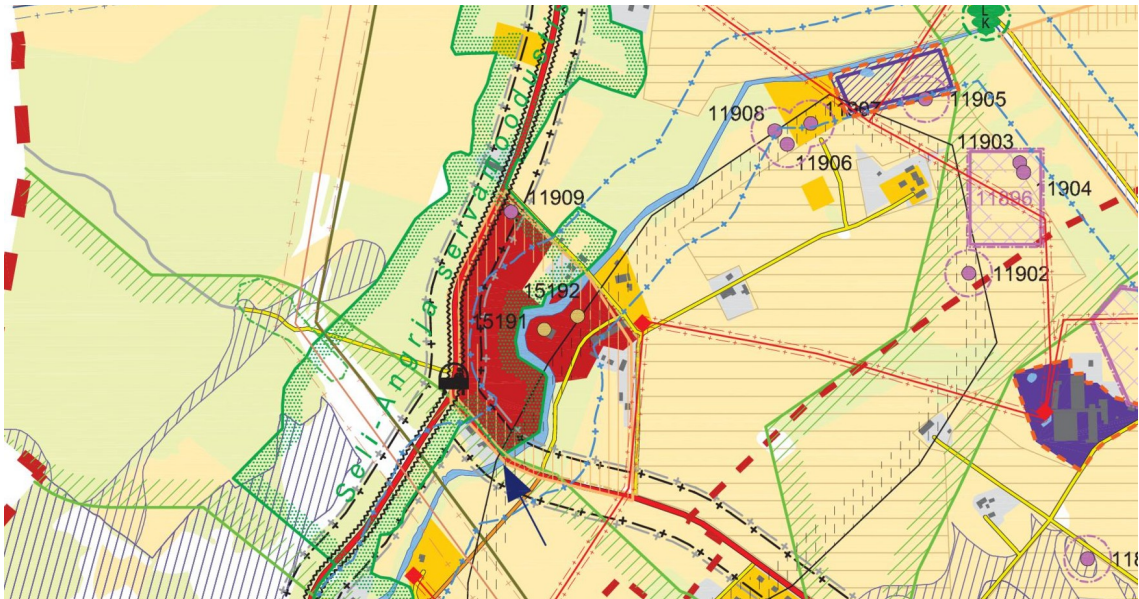


**RAIVO
TABRI
ARCHITEKTUURI
BÜROO**

Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiis soovib muuta Juuru valla üldplaneeringut alljärgneva nõude osas:

Uue elamu ehitamisel peab kaugus olemasolevatest elamutest olema vähemalt 200 meetrit. Antud piirang ei laiene vanade talukohtade taastamisele.

Seletuskirjas toodu selgituseks, väljavõte Juuru valla üldplaneeringu kaardist:



2.2. Juuru valla üldplaneeringu muutmise ettepanek tehakse järgneva punkti kohta:

Rapla valla üldplaneeringu (Juuru valla Üldplaneeringu) seletuskirja punkt 2.4.4. toodud, „Elamuehitus hajaasustusega aladel”, mis näeb ette uute elamute ehitamisel peab kaugus olemasolevatest elamutest olema vähemalt 200 meetrit (antud piirang ei laiene vanade talukohtade taastamisele).

Rapla valla üldplaneeringu (Juuru valla üldplaneeringu) muutmise ettepanek on järgmine: Käesolev Jõeääre detailplaneeringu eskiis teeb ettepaneku muuta Rapla valla üldplaneeringuga (Juuru valla üldplaneeringuga) määratud uute ja olemasolevate elamute vaheline 200 meetrine vahekaugus 35.0 meetriseks vahekauguseks uute ja olemasolevate elamute (naaberelamute, naaberhoonestuse) vahel.

Vaata kontaktvööndi analüüsil toodud joonist, kus jäävad olemasolevate naaberkinnistute elamute vaheliseks kauguseks naaberkinnistutel olevatest õuealadest 26.97m, 35,91, 49.03, 64,65, 78.45 jne meetrit, mis annab antud piirkonnale sobiva tiheduse. Seega toetab nii Jõeääre detailplaneeringuga kavandatud lahendust ning annab ka võimaluse esitada taotlus kehtiva Rapla valla üldplaneeringu (Juuru valla üldplaneeringut) muutmiseks.

Käesolev Jõeääre detailplaneering soovib muuta naaberhoonestuse, olemasolevate ja uute elamute vahelise 200 meetrise vahekauguse 35.0 meetri peale. Seega taotleme Rapla valla

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

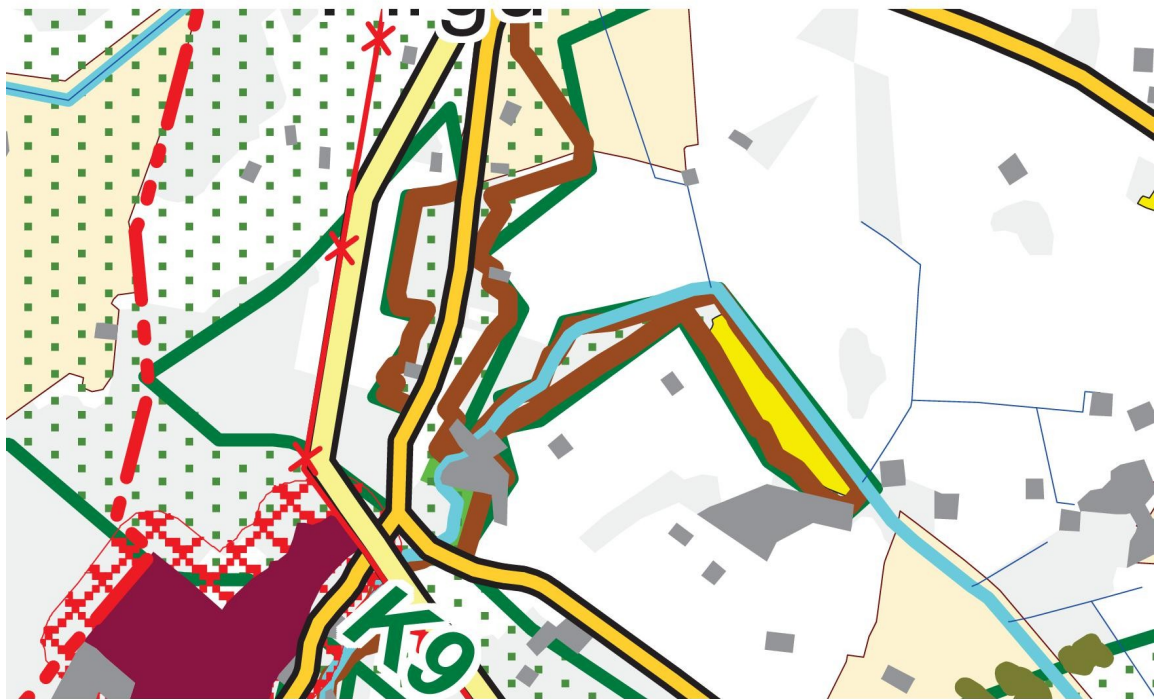
üldplaneeringus (Juuru valla üldplaneeringus) „Elamuehitus hajaasustusega aladel” määratud uute elamute ehitamisel määratud 200 meetrine vahekaugus olemasolevatest elamutest ümber kavandada, nimetada 35.0 meetrise vahekauguse peale, nagu seda taotleb planeeringulahendus, kus kahe naaberkrundile moodustatud elamute (õuealade) vahekauguse on projekteeritud 35 meetrit.

Põhjendust kehtiva üldplaneeringu muutmise tegemise kohta on veel selgitatud käesoleva DP eskiis seletuskirja punktis 2, lõik 2 ja 3.

Samuti annab oma selgituse üldplaneeringu muutmise kohta keskkonnamõju eelhindang, mis lisatud käesoleva detailplaneeringu eskiisi juurde.

2.3. Rapla maakonna üldplaneering 2030 + väljavõte.

Väljavõte maakonna üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist, mis kajastab Jõeääre kinnistu paiknemist roheline võrgustiku koridori K8 alal.



2.4. Rapla maakonna üldplaneering 2030 + muutmise ettepanek käsitleb Rapla maakonna üldplaneeringu seletuskirjas punkt 4.2.1 Roheline võrgustik toodud tingimusi.

Väljavõte maakonna üldplaneeringu seletuskirjast: Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik ühe kinnistu piires kompaktselt paikneva hoonete ansambli juures. Antud punkti lõigule Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiis vastab, sest seda eelpool toodud on planeeringu koostamisel ka arvestatud. Detailplaneeringu eskiisiga on moodustatud kahele

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

krundile ühine kompaktne hoonete ansambel kahe 1 900m² suuruse õuealaga, kuhu võib ehitada 2 üksikelamut ja 4 abihoonet, kus omavahelised õuealad jäävad teineteisest 35 m kaugusele, aga samas moodustavad rohevõrgustiku koridorialal ühe terviku ning samas tagab loomade vaba liikumise rohevõrgustiku koridoris T8. Planeeritud kompaktset hoonete ansamblit selgitab ka kontaktvööndi analüüs, kus on näha planeeringuala hajaasustusega Pirgu küla hoonestuse mustrit, mis näitab et hoonestatud õuealad jäävad teineteistest 26.97m, 35.91, 49.03, 64.65, 78.45 jne meetri kaugustele.

Siinkohal näeb nüüd Maakonna üldplaneeringu ette, et seni hoonestamata kinnistutel on uusi hooneid võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähem alt 400 - 500 m tagamaks loomade turvalise liikumise rohekoridoris. Et seda nõuet täita on osa uue hoonestuse rajamise kaugust 400 meetri pealt 200 meetri peale on juba Juuru valla üldplaneering vähendanud ja seda vastavalt ka eelpoolt toodud seletuskirja punktis toodud selgitusele, et Kohalike omavalitsuste üldplaneeringutega tuleb seda põhimõtet kohtpõhiselt täpsustada.

Kui nüüd arvestada sellega, antud piiranguid seadev seletuskirja punkt ütleb nii, et **Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine.**

Kõike seda eelpool tekstis toodut arvestades ning samuti arvestades Jõeääre detailplaneeringu eskiisi seletuskirja punktis 2 ja 2.2 tooduga, teeb Jõeääre detailplaneeringu eskiis kaalutletud ettepaneku lubada uute hoonete omavaheliseks kauguseks 35.0 m. Kaalutletud otsuse tegemisel vähendame uute hoonete rajamise omavahelise kauguse 200 meetri pealt 35.0 meetri peale.

Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiis arvestab Rapla maakonna üldplaneering 2030+ seletuskirja Punkt 4.2. „Looduskeskkonna väärtused“ alapunkt 4.2.1. „Roheline võrgustik“ toodud tingimustega. Kus Jõeääre kinnistu paikneb rohelise võrgustiku T8 koridori alal siis seda arvestades on jagatud Jõeääre kinnistu kaheks 19 110 m² suuruseks maatulundusmaa krundiks, ning sellest tulenevalt on kruntidele projekteeritud kaks 1 910 m² ja 1903m² suurust õuealad, mis moodustavad 10% kogu planeeritud krundi pindalast.

Planeeritud õuemaa 10% suurune pindala arvestab rohevõrgustiku looduslike alade osatähtsusega rohelise võrgustiku tuum aladel, kus looduslik ala ei tohi langeda alla 90% moodustatud kruntide pindalast.

Et käesoleva Jõeääre detailplaneeringu eskiisi planeeringu olukorda veel parandada sai võetud Jõeääre kinnistule karmimad nõuded, kui seda annab rohelise võrgustiku K8 koridor.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav maa-ala asub Rapla Maakonnas, Rapla vallas, Prigu külas, Jõeääre kinnistul.

Jõeääre kinnistu on Maa-ameti kaardi järgi:

1. haritav maa 8428 m²,
2. looduslik rohumaa 6157 m²,
3. metsamaa 20411 m²,
4. muu maa 3836 m².

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Jõeääre kinnistu on hoonestamata.

Jõeääre kinnistu katastritunnus on 24001:001:0002

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

Jõeääre kinnistu pindala on 38832 m²

Jõeääre kinnistu maasihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala paremaks selgitamiseks on detailplaneeringu juurde koostatud „Kontaktvööndi analüüsi“ joonis mille ulatus hõlmab Jõeääre kinnistu piirinaabreid 500m raadiuses ning see kokku moodustab 1000m-se diameetriga kontaktvööndi ala.

- Loetelu Jõeääre kinnistut piirnevate naaberkinnistutega.

Tingmärk: kontaktvööndi analüüsi joonisel on kandiline, ruudukujuline kuju koos numbriga, mis näitab kinnistut kontaktvööndi joonisel:

1. põhjapoolt Kasemäe kinnistuga, katastritunnus 66801:001:0422, pindala 21060 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata.
2. idapoolt Pirgu kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0093, pindala 20761m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata.
3. idapoolt Pirgu-Veeallika kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0047, pindala 9096 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata.
4. idapoolt Pirgu-Allika kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0046, pindala 11792 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud.
5. lõunapoolt Tiidu kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0098, pindala 1890 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestatud.
6. lõunapoolt Pargiääre kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0145, pindala 3468 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud.
7. lõunapoolt Posti kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0144, pindala 3038 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud.
8. lõunapoolt Pirgu mõis kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0370, pindala 108314 m², sihtotstarve maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%, hoonestatud.
9. läänepoolt 20109 Seli-Angerja tee kinnistuga, katastritunnus 24001:001:0490, pindala 49375 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, hoonestamata.

- Jõeääre kinnistu piirneb järgmiste maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega, kuhu jääb õuemaa / õueala, antud kinnistud on hoonestatud.

Tingmärk kontaktvööndi analüüsi joonisel: ümmarguse ringi sees olev number näitab kinnistut kontaktvööndi joonisel:

1. Posti, elamumaa 100%, 3038 m², õuemaa 1695 m², R=23 m.
2. Pargiääre, elamumaa 100%, 3468 m², õuemaa 2465 m², R=28 m.
3. Pirgu-Allika, elamumaa 100%, 11792 m², õuemaa 3575 m², R=34 m.
4. Mätliku, maatulundusmaa 100%, 34684 m², õuemaa 5730 m², R=43 m.
5. Künimäe, maatulundusmaa 100%, 39803 m², õuemaa 2614 m², R=29 m.
6. Kasetuka, maatulundusmaa 100%, 21223 m², õuemaa 1165 m², R=19 m.
7. Roosimetsa, elamumaa 100%, 7411 m², õuemaa 4116 m², R=36 m.
8. Pirgu mõis, maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%, 108314 m², õuemaa 883 m², R=17 m. Ärimaa 5% = 5416 m², R=42 m.
9. Pirgu, maatulundusmaa 100%, 31463 m², õuemaa 2087 m², R=26 m.
10. Kuivati, tootmismaa 100%, 3070 m².
11. Kaasiku, maatulundusmaa 100%, 96825 m², õuemaa 7006 m², R=47 m.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Jõeääre kinnistu paikneb 20109 Seli-Angerja tee ääres. Juurdepääs Jõeääre kinnistule toimub Seli-Angerja teelt maha sõiduga Jõeääre kinnistule jäävale Posti tee, mis nähakse planeeringu lahenduses ette erateena, nagu see on siiani olnud. Posti tee näeb DP ette seada servituudi tee kasutamiseks.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Jõeääre kinnistul paikneb olemasolev elektriõhuliin alla 1kV kaitsevööndiga 2m.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Maa-ameti digikaardi andmetel on kinnistust 20411 m² metsamaa.

3.7. Kehtivad piirangud.

Jõeääre kinnistul on järgmised piirangud:

1. Atla jõe kallastada 4 m,
2. Atla jõe kalda veekaitsevöönd 10 m,
3. Atla jõe kalda ehituskeeluvöönd 100m,
4. Atla jõe kalda piiranguvöönd 100m,
5. elektripaigaldise kaitsevöönd 2m, elektriõhuliin alla 1kV,
6. avalikult kasutatava Seli-Angerja tee kaitsevöönd 30m,
7. uuringuala (geoloogiline), Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaan uuringuruum Kitsendust põhjustava objekti U1638.

4. Planeeringuettepanek.

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Jõeääre kinnistu kaheks looduslik haljasmaa (HL 100%) krundiks ja antakse ehitusõigused mõlemale krundi hoonestamiseks ühe üksikelamu ja kahe abihoonega ning üheks tootmismaa krundiks, kuhu võib rajada puurkaevuhoone.

4.1. Krundijaotus.

Jõeääre kinnistu detailplaneering jaotab Jõeääre kinnistu kaheks looduslik haljasmaa (HL 100%) krundiks ja üheks tootmismaa krundiks. Planeeritud kaks krunti on pikliku kujuga idalääne suunas Angerja teelt kuni Atla jõeni.

Atla jõe 100 m ulatusega piiranguvööndisse jääv metsala võiks maastikuarhitekti poolt kujundada parkmetsaks, aga seda juba vastavalt rohevõrgustiku ja keskkonnaameti tingimusi arvestavalt.

4.2. Krundi ehitusõigus.

Planeeritud looduslik haljasmaa (HL 100%) krunt on lubatud hoonestada ühe üksikelamu ja kahe abihoonega. Looduslik haljasmaa (HL 100%) krundi maksimaalne ehitisealune pindala on 500 m². Üksikelamu võib olla kuni 9 m kõrge. Abihoone võib olla kuni 6 m kõrge. Üksikelamu võib olla kuni kahekorruseline. Abihoone võib olla kuni kahekorruseline. Lubatud katusekalded on 40-45°, väiksemad hooneosad võivad olla null-kaldega. Katuseharja suunale piiranguid ei seata. Soovituslik katuseharja suund kas risti või paralleelne moodustatud kruntide piiridega või Posti teega.

Põhijoonisel on näidatud planeeritud õueala, kuhu võib rajada üksikelamu ja kaks abihoonet. Õuealadele planeeritud üksikelamute ja abihoonete minimaalne vahekaugus naaberkrundi hoonetest on 35.0 m.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI-
BÜROO

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Planeeringu eskiisiga kahele moodustatud krundi õuealale/hoonestusalale projekteeritavate hoonete arhitektuur ja teostus peab olema kvaliteetne, kaasaegne ja samuti jälgima antud piirkonnale iseloomulikke traditsioonilisi arhitektuuri võtteid.

Arvestades Rapla maakonnaplaneeringus toodud piirkonna väärtuslike maastike teemaga, nagu seda maakonnaplaneeringu kaardil on tähistatud Seli-Angerja tee kaunite vaadetega teena. Kuna Seli-Angerja teelõik on väärtuslike vaadetega teelõik ning seda ümbritsev ala on tähistatud väärtusliku maastikuna, siis sellest tulenevalt tuleb kruntidele kavandada arhitektuurselt vägagi traditsioonilisi hooneid.

Hoonete välisviimistlusmaterjal on soovituslikult puit, hoonete fassaadidel võib ka kasutada klassikalist mõisaarhitektuurile omast kvaliteetset krohvisüsteemi. Samuti võib kaaluda arhitekti poolt pakutavat fassaadimaterjali, mis sobib tervikpildis oma õuealale kavandatud tervikuga, mis on kaasaegse ja samas ka traditsioonilise arhitektuuriga.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada classic- või valtsplekist katusekattematerjali, samuti savikivist katusekivi. Võib samuti kaaluda arhitekti poolt pakutavat katusekattematerjali, mis sobib kaasaegse ja samas ka traditsioonilise arhitektuuriga.

Et tagada planeeritud õuealade hoonestusele traditsiooniline ja kvaliteetne arhitektuur siis selleks tuleb kavandatavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rapla valla arhitektiga.

Õuealadele DP mahus kavandatud hoonete asukohad on orienteeruvad.

Õuealadele kavandatavad hooned planeerib ja projekteerib volitatud arhitekt.

4.4. Piirded.

Kogu planeeringualale kavandatud kruntidele on piirete rajamine keelatud, et tagada looduslik rohealale omane liikumiskoridoridena planeeritud ruum loomadele. Madalaid läbipaistvaid puitlattiipiirdeid võib rajada ainult õuealade piiridele ja sedagi vajadusel.

Eraldi tuleb rääkida olemasolevatest ajaloolistest kehvas olukorras maakiviaedadest, mida tuleks taastada ja säilitada, kui piirkonnale iseloomulikku traditsioonilist rajatist. Asub ju ka kogu Jõeääre kinnistu väärtusliku maastikuga tähistatud alal.

Õuemaale rajatavad piirde peavad arvestama traditsiooniliste piirete lahendustega.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

DP näeb ette olemasolevale Posti erateele moodustada servituut teed kasutatavatele naaberkinnistutele. Juurdesõit olemasolevale Atla jõe ületavale sillale lepatakse kokku Rapla Vallavalitsusega detailplaneeringu menetluse käigus.

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele, kehtiv alates 04.04.2016.a.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud maha sõiduga Seli-Angerja maanteelt olemasolevale juurdesõiduteele ja sealt edasi moodustatud kruntidele

Olemasolevale Posti tee (eratee) on seatud 1 511 m² suurune servituut, mis tagab juuresõidu/läbisõidu naaberkinnistutele Posti ja Pargiääre. Juurdepääsu tagamise võimalused Atla jõe sillani ja üle silla, lepatakse kokku omavalitusega DP menetlus protsessis.

Krundile positsiooninumbriga POS. 2 toimub juurdepääs olemasolevalt Jõeääre kinnistul asuvalt Posti teelt (olemasolev Posti tee, millele on seatud 1511 m² suurune servituut nr.1).

Krundile positsiooninumbriga Pos. 1 on tagatud juurdepääs läbi krundile positsiooninumbriga Pos. 2 on seatud 369 m² suurune servituut nr, juurdepääsuks Pos. 1 krundil.

Mõlemale DP moodustatud looduslik haljasmaa (HL 100%) krundile on planeeritud

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

minimaalselt kolm parkimiskohta.

Moodustatud kruntidele Posti teelt juurde- ja krundisesteks teedeks kavandada liikluskorralduse mahus projekteeritud/kavandatud teede projekt ning teede konstruktiivsed lahendused.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

DP näeb ette maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Hooldusraiet krundile jääval metsaalal ja samuti krundile jääval kõrghaljastusalal tohib teha seadustele tuginevalt.

Õuealalale, teedele ja trassidele ettejäävat kõrghaljastust võib likvideerida.

Lahendatud on heakorrasutus ja olmeprügi kogumine. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs.

Olmejäätmete kogumiseks paigutatakse krundile kogumismahutid. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja.

Jäätmete käitlemist ja tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Kõiki ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Rapla valla jäätmekava aastateks 2023–2027, kinnitas Rapla Vallavolikogu 22. detsembril 2022 nr 24 Rapla valla jäätmekava aastateks 2023–2027.

Jäätmete liigiti kogumine

Julgustame kõiki inimesi prügi liigiti koguma ning endal kodus tekkivaid pakendid ja vanapaberijäätmed tooma avalikku võrku kuuluvatesse konteineritesse. Pakendikonteinerite avalik võrk on loodud kasutamiseks eraisikutele ning pakendijäätmete konteineritesse tohib panna ainult pakendeid. Muud liiki jäätmed tuleb panna olmejäätmete või ohtlike jäätmete konteinerisse. Kõikidel ettevõtetel on kohustus oma jäätmete, sh pakendijäätmete äraviimine ise korraldada. Kogudes liigiti pakendijäätmeid, tasub silmas pidada, et pakendijäätmed peavad olema puhtad ning ära visatavad pakendid ei tohiks määrada teisi pakendeid ega levitada haisu. Kui pakendit on keeruline puhastada, tuleks see visata pigem segaolmejäätmete konteinerisse. Võimaluse korral pressi pakend enne selle konteinerisse panemist kokku, siis mahub konteinerisse rohkem pakendijäätmeid. Pakendid saab ära anda tasuta.

Pakendeid koguvad Eestis kolm taaskasutusorganisatsiooni.

- [OÜ Eesti Pakendiringlus](#) – Vana-Narva mnt 26, 74114 Maardu, Harju maakond
- [MTÜ Eesti Taaskasutusorganisatsioon \(ETO\)](#) – Mustamäe tee 24, 10 621 Tallinn, tel 640 3240
- [Tootjavastutusorganisatsioon OÜ \(TVO\)](#) – Lõõtsa 4, 11415 Tallinn, telefon 681 1480

Korraldatud jäätmevedu

Rapla vallal on 1. maist 2024 sõlmitud korraldatud jäätmeveoks leping Eesti Keskkonnateenused ASiga.

Korraldatud jäätmevedu kohaldatakse järgmistele jäätmeliikidele:

1. segaolmejäätmed – kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele;
2. paber ja kartong – kohustuslik alates 8 korteriga korterelamule ja asutustele, kellel tekib paberi- ja kartongijäätmeid üle 25 kg nädalas, ülejäänud jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus;
3. segapakend – kohustuslik alates 8 korteriga korterelamule, ülejäänud jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus;

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

4. klaaspakend – kohustuslik alates 8 korteriga korterelamule, ülejäänud jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus;
5. biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed – kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele, kellel puudub kohtkompostimise võimalus;
6. biolagunevad aia- ja haljastujajäätmed – kõikidele jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus ettetellimise alusel;
7. suurjäätmed – kõikidele jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus ettetellimise alusel;
8. tekstiili- ja rõivajäätmed – kõikidele jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus ettetellimise alusel;
9. ohtlikud jäätmed – kõikidele jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus ettetellimise alusel;
10. elektroonikajäätmed – kõikidele jäätmevaldajatele vabatahtlik teenus ettetellimise alusel.

Jäätmevaldajad ehk kõik Rapla vallas asuvad isikud ja kinnistud, millel elatakse või tegutsetakse, loetakse seaduse alusel liitunuks korraldatud jäätmeveoga. Jäätmeveo üldtingimused on määratud Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga (s.h jäätmete liigiti kogumise nõuded) ja on vedajale ning jäätmevaldajale kohustuslikud.

Korraldatud jäätmeveost vabastamise tingimused

Kui kinnistul ei elata või kinnistut ei kasutata võib kohalik omavalitsus ehk Rapla vald erandkonnas jäätmevaldaja korraldatud jäätmeveoga liitumisest vabastada. Selleks tuleb pöörduda Rapla Vallavalitsuse poole ning esitada vormikohane taotlus korraldatud jäätmeveost vabastamise kohta.

Kui kinnistut ei kasutata, siis saab vastavalt Rapla valla jäätmehoolduseeskirjale taotleda korraldatud jäätmeveost vabastuse kas talviseks perioodiks (kestvusega alates 1.november kuni 30. aprill) või aastaseks perioodiks (kestvusega alates 21. jaanuar kuni 20. jaanuar).

Biolagunevate köögijäätmete veost on võimalik taoteleda vabastust, kui kinnistul on olemas kinnine komposter või kompostikast, mis on neljast küljest kinnine ja kaanega, nii et linnud ja loomad ligi ei pääseks. Biojäätmeveost vabastuse taotluse näidisvormi leiad [blankettide lehelt](#). Digitaalselt allkirjastatud taotlus tuleb saata e-posti aadressile rapla@rapla.ee. Paberkanalil taotluse esitamiseks pöörduda vallavalitsusse keskkonnaspetsialisti poole aadressil Rapla Tallinna mnt 14 (III korrus).

Rapla valla territooriumil on lubatud ühismahutite kasutamine nt naabriga vms. Sellisel juhul tuleb tuua Rapla Vallavalitsusse kinnitus selle kohta, et ühiselt kasutatava konteineri omanik on nõus, et tema kinnistule tuuakse teisel kinnistul tekkinud prügi. Blankett ühise jäätmemahuti kasutamise kohta on saadaval vallavalitsuse kodulehel.

Jäätmemahutid, mis tuuakse äraveopäeval tühjendamiseks väljaspoole kinnistut (nt teeristi) tuleb varustada jäätmetekitaja aadressiga,

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Väljastada sademevee valgumine naaberkruntidele olemasolevale Posti tee. Õuealale jäävat olemasolevat maapinda võib tõsta. Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada krundi vertikaalplaneeringu mahus vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda ehitusprojektides kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetega.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

4.8. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering käsitleb Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering planeeritavat maa-ala.

Käesolevale detailplaneeringule ei ole koostatud tuleohutusuuringuid.

Detailplaneeringu tuleohutus osa koostamisel on arvesse võetud järgmised normdokumendid:

- Siseministri 03.detsember 2018.a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 “Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, kehtib alates 16.05.2018.a.
- [EVS 812-6:2012+A1+A2](#) „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, kehtiv alates 03.10.2017.a.
- Riigikogu „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 18.01.2016.a.

Projektlahendus ei sisalda kõrvalekaldeid normdokumentidest ega nende üksikutest nõuetest. Jõeääre kinnistu asub hajaasustusega alal.

Detailplaneerimisprojekti on krundile kantud õueala/hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- moodustatud krundi piire ümbritseb vähemalt 17,5 m laiune hoonestuskeeluala.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate üksikelamute lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.
- planeeritavate abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 6 m.
- üksikelamu maksimaalne korruselisus on 2, kus viilkatuse alla jääb võimalik elukorrus
- abihoonete maksimaalne korruselisus on 2.
- planeeritavad hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

4.9. Servituutide vajaduse määramine.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud järgmised servituudid:

Servituut nr 1. suurusega 1511m² olemasolevale Posti teele (erateele), juurde sõiduks Pos 1. ja Pos 2 krundile ning naaberkinnistutele.

Servituut nr 2. suurusega 369 m² seatakse läbisõiduks Pos 2 krundi Pos. 1 krundile (servituut on seatud krundile Pos. 2).

4.10. Tehnovõrkude lahendus.

Detailplaneeringuga ei ole esitatud tehnovõrkude (vesi, kanal, elekter, side) lahendusi.

Tehnovõrkude lahendused täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus.

4.11. Veevarustus.

Kruntidele positsiooninumbriga 1 ja 2 on tagatud veevarustus planeeritavast puurkaevust hooldusalaga 10m, mis asub krundil positsiooninumbriga 3 (Th 100%).

4.12. Tuletõrjevarustus.

Tuletõrjevési saadakse olemasolevast lähimast tuletõrje veevõtukohast, mis Torupõllu kinnistul Lõiu külas Jõeääre kinnistust ~ 2,3km kaugusel idapool mööda teed.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

Olemasolev Tuletõrje veevõtukoht tagab tuletõrjevee 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrjeveevõtu asukoht on lisatud DP graafilise materjal osasse, situatsiooniskeemi joonisele.

4.13. Reoveekanaliseerimine.

Mõlema looduslik haljasmaa (HL 100%) kruntide reoveekanaliseerimine on lahendatud mõlemale krundile oma (bio)omapihust ja imbeväljakuga, mille kaitsevöönd on 50m ulatuses puurkaevu 10,0m laiusest hooldusalast. Imbeväljakute täpsed asukohad täpsustatakse üksikelamu ehitusprojektide käigus.

Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Nõuded heitvee pinnasesse juhtimisel lähtuda Keskkonnaministri määrusest nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõutele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1", redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.10.2021.a.

4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademeveet ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

4.15. Elektrivarustus.

Jõeääre kinnistul paikneb elektripaigaldis kaitsevööndiga 2m, elektriõhuliin alla 1kV. Olemasolevast õhuliinist võib saab elektriga varustatud planeeritud krundid elektriga, mis lõplikult täpsustub siis kui omanik tellib Elektrilevilt tehnilised tingimused. Täpsem elektrivarustuse projekt koostatakse detailplaneeringu mahus.

4.16. Tänavavalgustus.

Seli-Angerja teel puudub tänavavalgustus.

Jõeääre kinnistut läbival olemasoleval Posti teel puudub tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole nähtud ette planeeritavat tänavavalgustust.

4.17. Telekommunikatsioonivarustus.

Seli-Angerja teel asub olemasolev sidekaabel. Planeeritud kinnistuid saab vajadusel varustada sidekaabelliiniga. Lubatud on ka sidevarustust (televisioon ja internet) läbi õhu toimivate süsteemidega.

4.18. Soojavarustus.

Hoonete küttevõrk lahendatakse õhk-veesisoojuspumbaga või maasoojuspumbaga. Võib kaaluda ka päikesepaneelide lahendust, aga seda nii, et päikesepaneelid paigaldatakse abihoonete katusele, et tagada elamu traditsiooniline arhitektuurne lahendus. Samuti võib elamu kütte olla puit-, briketi-, või pelletiküte. Hoonetesse võib ette näha ka kaminad ja ahjud.

Õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumba valikul arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

Soojuspumba välisosa tekitatav müra ei tohi ületada normdokumentides sätestatud piire ja väljuv õhuvool ei tohi jõuda naaberkinnistule. Ala kuulub II mürakategooriasse, kus kehtib päeval sihtväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

Terviseameti hinnangul langeb soojuspumba müratase (helirõhutase) 5 meetriga 14 dB. Päikesepaneelid või päikesekatuse võib paigaldada ainult abihoone ida- ja lõunapoolsele viilkatuse pinnale.

4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Energiatõhususe arvutuste tegemisel ja märgise koostamisel on arvestatud järgmiste normdokumentidega:

- Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“

5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

DP eskiisi juurde on lisatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, Koostaja keskkonnaekspert Andres Tõnisson, 26. mai 2025.

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene.

Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatisi ja tegevusi.

Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja 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“ kehtestatud norme; Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitse seaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Vastavalt (<https://www.riigiteataja.ee/akt/105032019026>) määrus nr 19 redaktsiooni jõustumise kuupäev 08.03.2019.a. „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel“. Projekteerimisel arvestada ka radooniohutu hoone projekteerimise standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Vajadusel tellida enne hoonete projekteerimist radoonihinnang. Juhul, kui radoonitase on kõrge rajada eluruumidele radoonitõrjevahendid.

Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 19.06.2025

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, kehtiv alates 01.01.2003.a.

- Elamu ehitamisel arvestatakse tiheasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- 1. Süttimatust materjalist prüginoode kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Peale detailplaneeringu kehtestamist rajatakse kinnistule hoonestus vastavalt detailplaneeringule ja lahendatakse tehnovõrgud ja liikluskorraldus kruntidel. Rajatavatele hoonetele ja tehnovõrkudele taotleda vastavalt kehtivale korrale ehitusload ja ehitusteatised. Rajatavatele hoonetele ja tehnovõrkudele taotleda kasutusload ja kasutusteatised.

5.3. Muud vajalikud uuringud.

Detailplaneeringu käigus muid vajalikke uuringuid teostada ei ole vaja.

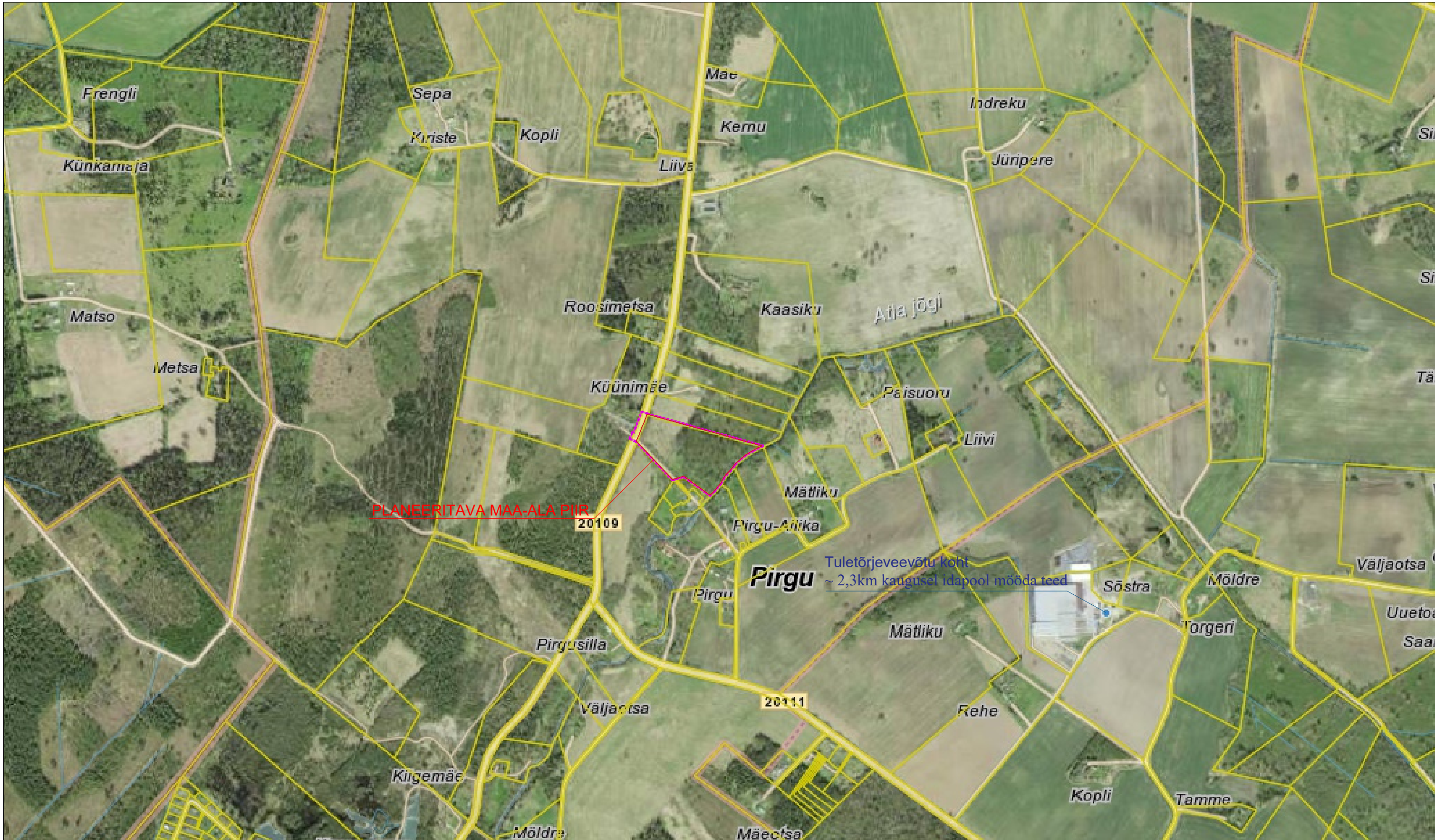
Koostas:

Raivo Tabri

Volitatud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus nr 156247, kehtib 28.05.2027. a.).

Mihkel Leinsaar

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus nr 117659, 16.12.2016.a.).



Situatsiooniskeem on koostatud Maa-ameti kaardile 18.06.2025.a.
Planeerigu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

 RAIVO TABRI ARHITEKTUURI- BÜROO Registrikood 11904035 MTR reg.nr. EEP001917 Pärnu mnt 139 C, 11317, Tallinn mob 5340 6087, info@tabri.ee	Joonis:	SITUATSIOONISKEEM	Nr.: 1	Möötkava: 1:10000
	Objekti nimetus:	Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering. Eskiis. (Juuru valla üldplaneeringu muutmiseks)		
	Objekti aadress:	Jõeääre, Prigu küla, Rapla vald, Raplamaa		
	Tellijad:	Rapla Vallavalitsus		
Töö nr. 2024-07-10 DP	Staadium: Eskiis (E)	Kuupäev: 19.06.2025	Volitatud arhitekt 7: Raivo Tabri	Arhitekt: Mihkel Leinsaar

Tingmärgid:

- PLANEERITAVA MAA-ALA PIIR
- KINNISTUTE PIIRID
- PLANEERITUD KINNISTUTE PIIRID
- PLANEERITUD LOODUSLIK HALJASMAA
(HL 100%, KRUNDID POS.NR. 1 JA 2)
- PLANEERITUD KRUNDISISENE ÕUEALA /
HOONESTUSALA ÜHE ÜKSIKEELAMU JA
KAHE ABIHOONE EHTAMISEKS
- OLEMASOLEV ELAMUMAA JA ÕUEMAA
- OLEMASOLEV MAATULUNDUSMAA JA ÕUEMAA
- OLEMASOLEV MAATULUNDUSMAA 95% JA
ÄRIMAA 5% JA ÕUEMAA
- OLEMASOLEV TRANSPORDIMAA
- OLEMASOLEV ÜLDKASUTATAV MAA
- OLEMASOLEV TOOTISMAA
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- OLEMASOLEVA ÕUEMAA ORIENTEERUV
ASUKOHT JA SUURUS
- OLEMASOLEVATEL KINNISTUTEL ASUVATE ÕUEMAA
ALADE KAUGUS NAABERKINNISTUTE ÕUEMAA
ALADEST

Planeerigualaga külgnevad kinnistud:

1. Posti, elamumaa 100%, 3038m2, õuemaa 1695m2, R=23m.
2. Pargiääre, elamumaa 100%, 3468m2, õuemaa 2465m2, R=28m.
3. Pirgu-Allika, elamumaa 100%, 11792m2, õuemaa 3575m2, R=34m.
4. Mätliku, maatulundusmaa 100%, 34684m2, õuemaa 5730m2, R=43.
5. Künimäe, maatulundusmaa 100%, 39803m2, õuemaa 2614m2, R=29m.
6. Kasetuka, maatulundusmaa 100%, 21223m2, õuemaa 1165m2, R=19m.
7. Roosimetsa, elamumaa 100%, 7411m2, õuemaa 4116m2, R=36m.
8. Pirgu mõis, maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%, 108314m2, õuemaa 883m2, R=17m. Ärimaa 5% = 5416m2, R=42m.
9. Pirgu, maatulundusmaa 100%, 31463m2, õuemaa 2087m2, R=26m.
10. Kuivati, tootismaa 100%, 3070m2.
11. Kaasiku, maatulundusmaa 100%, 96825m2, õuemaa 7006m2, R=47m.

Jõeääre kinnistu analüüs:

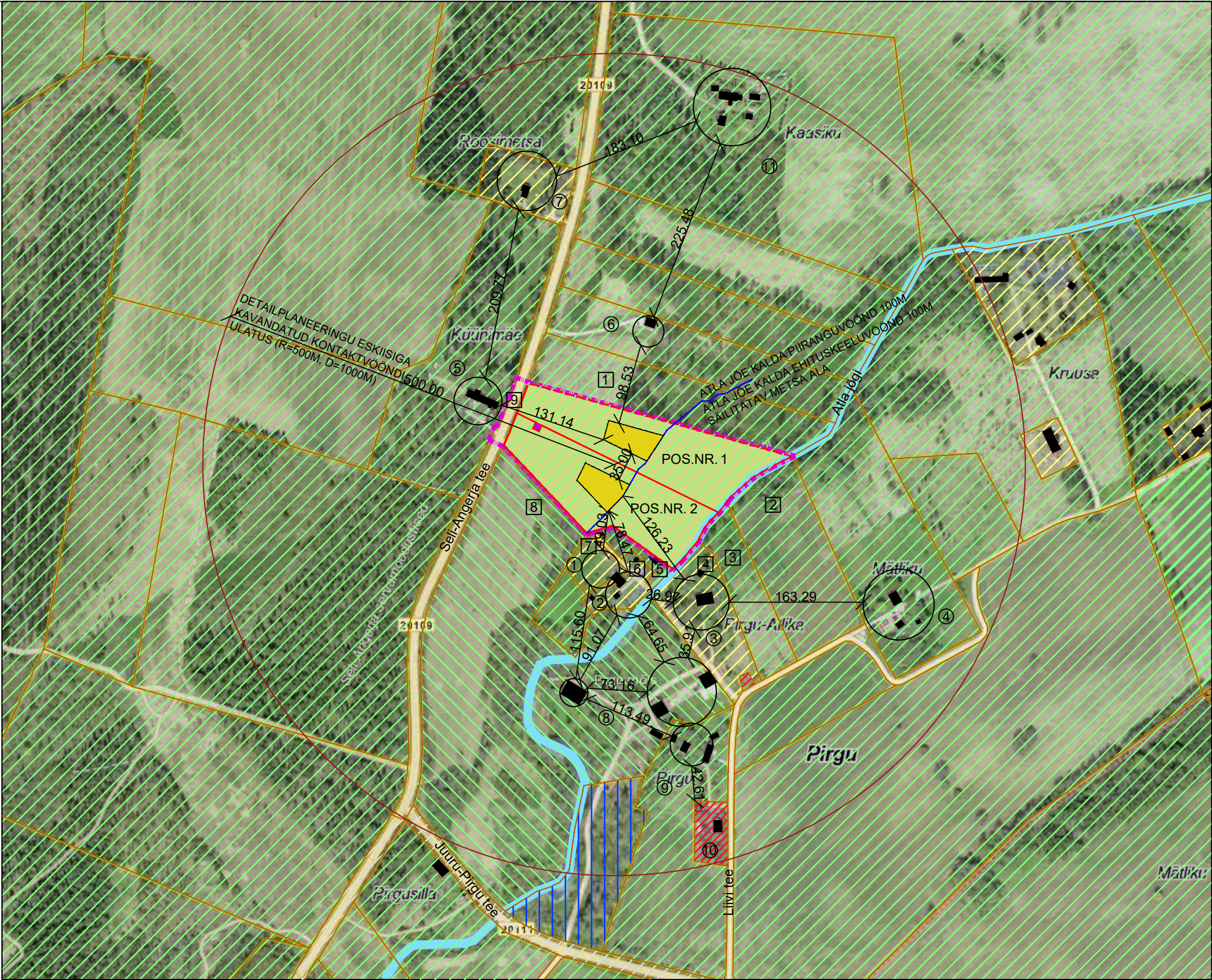
- POS.NR. 1

KRUNT POS.NR.1
PINDALA 19581M2,
ÕUEALA 1910M2
- POS.NR. 2

KRUNT POS.NR.2
PINDALA 19187M2,
ÕUEALA 1902M2
- POS.NR. 1 JA 2

KRUNT POS.NR.1 JA 2.
PINDALA KOKKU 38768M2,
ÕUEALA KOKKU 3812M2

- ① Planeerigualaga külgnevad kinnistute õuemaad
- ① Planeerigualaga külgnevad kinnistud



Planeerigu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus
Kontaktvõõndi analüüs on koostatud Maa-ameti kaardile 04.10.2024.a.
Kontaktvõõndi analüüs on koostatud planeeritava maa-ala õuemaa ca. 500m ulatuses säilivat Pirgu küla.

RAIVO TABRI ARHITEKTUURI- BÜROO Registrikood 11904035 MTR reg.nr. EEP001917 Pärnu mnt 139 C, 11317, Tallinn mob 5340 6087, info@tabri.ee Töö nr. 2024-07-10 DP Stadium: Eskiis (E) Kuupäev: 19.06.2025	Joonis:	KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	Nr.:	2	Möötkava:	1:5000
	Objekti nimetus:	Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering. Eskiis. (Juuru valla üldplaneeringu muutmiseks)				
	Objekti aadress:	Jõeääre, Prigu küla, Rapla vald, Raplamm				
	Tellijad:	Rapla Vallavalitsus				
Volitatud arhitekt 7:		Raivo Tabri	Arhitekt:	Mihkel Leinsaar		



- ## EHITUSÕIGUSE TABEL

* HL - Looduslik haljasmaa, M - Maatulundusmaa

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr	Plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Plan. krundi suurus (m²) [s.h. ~10% õueala / hoonestusala]	Moodustatakse kinnistutest	Lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
<u>1</u>	Maatulundusmaa 100%	19581 [1910]	Jõeääre (24001:001:0002)	38832 - 19581	Maatulundusmaa 100%
<u>2</u>	Maatulundusmaa 100%	19187 [1902]	Jõeääre (24001:001:0002)	38832 - 19187	Maatulundusmaa 100%
<u>3</u>	Tootismaa 100%	64	Jõeääre (24001:001:0002)	38832 - 64	Maatulundusmaa 100%

EHITUSÕIGUSED:

Pos. nr.	Sihtotstarve DP liikides ja osakaalu protsent		
Krundi suurus [õueala suurus ~10%]		Maksimaalne hoonestuse pind	
Maks. kõrgus	Maks. hoonete arv krundil	Maksimaalne hoonete korruelisus	

Märkused:

1. Täpsemad hoonestusele esitatud arhitektuurinõuded on toodud seletuskirjas.
2. Krundi planeeritud suurusest ~10% moodustab õueala / hoonestusala suurus.

Planeerigu koostamise korraldaja: Rapla Vallavalitsus

[illegible]

**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI-
BÜROO**

Registrikood 11904035
MTR reg.nr. EEP001917

Pärnu mnt 139 C, 11317, Tallinn
mob 5340 6087, info@tabri.ee

Töö nr. 2024.07.10.DP

taadium: skiis (E)	Kuupäev: 10.06.2025
-----------------------	------------------------

Joonis:	PÕHIOONIS	Nr.: 3	Mõõtkava: 1:1000
---------	-----------	--------	------------------

Objekti nimetus:	Pirgu küla Jõeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering. Eskiis. (Juuru valla üldplaneeringu muutmiseks)
------------------	---

Objekti aadress: Iõeääre, Prigu küla, Põlva veld, Põlva maakond

n	Tellijad:	Rapla Vallavalitsus
---	-----------	---------------------

Volitatud arhitekt 7:	Reivo Toibri	Arhitekt:	Mihkel Leinsaar
-----------------------	--------------	-----------	-----------------