

11. juuli 2025

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**ALUSED:**[Endise Juuru valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 25.03.2010[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)**DETAILPLANEERINGU NIMETUS:****Jõeääre detailplaneering****DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED**

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada Pirgu külas Jõeääre maaüksuse jagamise tulemusel moodustatavale kahele krundile kummalegi üks üksikelamu koos seda teendavate abihoonete ja taristuga. Planeeringuala pindala on u 4 ha.

Detailplaneeringuga lahendada vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahendus põhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate alade määratlemine.

Planeeringulahendusega on lubatud teha Juuru valla üldplaneeringuga määratud metsa- ja põllumajandusmaa juhtotstarbe muutmissetepanek ja vähendada planeeringualaga seondult elamutevahelist kaugust 200 meetrilt 35 meetrini. Muudes küsimustes juhinduda planeeringulahenduse koostamisel endise Juuru valla üldplaneeringust.

Olulisemad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- arvestada planeeringuala paiknemisega koostatava üldplaneeringuga kavandataval rohelise võrgustiku tuumalal, mistõttu:
 - kavandada tingimused, mis võimaldavad rohelise võrgustiku terviklikkuse ja toimimise säilitada;
 - vältida rohelise võrgustiku killustamist;
 - mitteloodusliku ala osatähtsus kavandada alla 10% pindalast;
 - tarastada võib kuni 0,4 ha suuruse õueala;
 - vältida ulatuslikku piirdeaedade rajamist;
 - säilitada metsloomade liikumisteed Atla jõe ääres;
 - säilitada võimalusel olemasolevaid kooslusi, maastikulist ja bioloogilist mitmekesisust;
 - hoonestus kavandada kompaktselt;
- arvestada planeeringuala paiknemisega Rapla maakonnaplaneeringuga kavandatud väärtusliku maastiku alal, mistõttu:

- kavandada maa-asustusse sobilik hoonestus;
- säilitada piirkonnale omane maastikuline miljöo;
- säilitada ja avada maastikuvaateid;
- vältida lausalist metsastumist
- arvestada kultuurmaastiku elementidega (kiviaiad planeeringualal, kultusekivi vahetus naabruses) ja näha ette tingimused mälestise ja arheoloogiapärandi kaitseks;
- kavandada planeeringuala tingimused lähtudes KSH eelhinnangust;
- säilitada juurdepääs kallasrajale.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitisi hoonestusala ja väljaspool seda.

Läbipääsu või tehnovõrkudega seotud küsimuste lahendamise vajaduse ilmnemisel väljaspool detailplaneeringu algatamisel määratud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Rapla Vallavalitsusega. Servituutide tingimused ja tehnovõrkude ning läbipääsude paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

VASTAVUS ÜLD- JA MAAKONNAPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve planeeringualal metsa- ja põllumajandusmaa. Vahetus naabruses paikneb ka elamumaid ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa alad planeeringualast edelas. Maaüksus kuulub maakonnaplaneeringuga määratud Pahkla-Seli väärtusliku maastiku koosseisu. Pirgu mõisa piirkond on põline asustusala ja pole välistatud, et ka planeeringualal on hooneid varem olnud. KSH eelhinnangu kohaselt on planeeringualal olnud vähemalt üksik abihoone, kuid viimastel aastakümnetel püsivamat asustust mitte.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei kuulu maaüksus roheline võrgustiku alale, küll aga on roheline võrgustiku piire koostatava üldplaneeringuga korrigeeritud selliselt, et roheline võrgustik laieneb ulatuslikule alale piirkonnas, kaasa arvatud kehtiva üldplaneeringuga kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarbega piirkonnale Seli-Angerja riigimaantee ja Atla jõe vahelisel alal vahetus naabruses. Seega on kehtivate maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu kohaselt tegemist eelkõige kultuurmaastikuga, millele on antud korralik arendusvõimalus, kuid koostatavas üldplaneeringus on tagasihoidlikule arendussurvele ja kahanevale rahvastikule reageeritud roheline võrgustiku ulatuse suurendamise ja pigem väärtusliku maastiku staatuse säilitamise kui ulatusliku äriefunktsiooni arendamisega.

Piirkonna põllumaa on hinnatud väärtuslikuks, kuid põllupidamise potentsiaaliga avatud maastik moodustab planeeringualast vaid u ¼. Mulla perspektiivne boniteet on küll kõrge (48 ja 51), aga maaüksuse läänepoolses osas on rähkmuld ning lisaks on maapinnal kohati kuni 10% kalle, mis põllupidamise keeruliseks teevad ja on tõenäoliselt põhjustanud viimaste aastate kasinat põlluharimist. Koostatava üldplaneeringu kohaselt ei tähenda väärtusliku põllumaa olemasolu elamuehituse välistust. Ruumiloomes vaadeldakse kõiki asjaolusid koosmõjus ning oluline on leida ka asustuse arendamiseks sobivad kohad. Antud piirkond ei ole põllupidamiseks kõige sobivamaks osutunud, küll aga võib see sobida aiandusega tegelemiseks või elamiseks. Viimast toetab hõlbus ligipääs ja tehnilise taristu olemasolu piirkonnas.

Kavandatavad üksikelamud vastavad kõige paremini piirkonna kultuurmaastiku staatusele, sest majaümbrused hoitakse korras, maa kasutuses ja vähetõenäoline on maa edasine võsastuma jäämine. Mõõdukas maakasutus on kultuurmaastikule omane. Elamute kavandamisega luuakse selleks

eeldused. Üksikelamul puuduvad otsesed välistavad mõjud ka rohelisele võrgustikule kui asustus kavandada kompaktne. Seega vastab kavandatav koostatava üldplaneeringu eesmärkidele, kuigi maakasutuse juhtotstarve hajaasustuses väljapakutud tihedusega elamuid ette ei näe.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHITISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja planeeringust huvitatud isiku ja planeerijaga halduslepingu. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga PlanS § 131 nimetatud tingimustel.

KOOSTÖÖTEGIJAD JA KAASATAVAD:

Koostöötegijad: Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Transpordiamet

Kaasatavad asutused: EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA, Elektrilevi OÜ,

Kaasatavad maaomanikud: Jõeääre, Kaasiku, Karjametsa, Kasemäe, Kasetuka, Kasesalu, Küünimäe, Mätliku, Pargiääre, Pirgu, Pirgu mõis, Pirgu-Allika, Pirgu-Veeallika, Posti, Roosimetsa, Suitsu, Tammiku, Tiidu

KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda [kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise põhimõtetest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavad nõuded](#)“.

Detailplaneering esitada avaliku väljapaneku jaoks ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada [planeeringute andmekogusse](#) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha [planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll](#).

Palume arvestada asjaoluga, et järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded võivad elu edenedes muutuda. Järgida esitamise ajal kehtivaid nõudeid.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jäetud tinglik minimaalne aeg, mida tuleb vajadusel muuta. Tegelik ajakava sõltub planeeringuga seotud küsimuste laabumisest, koostööst ja kooskõlastustest, istungite tegelikest toimumiskuupäevadest ja muudest asjaoludest. Eeldatakse, et detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
20.06.2025	taotluse esitamine
	detailplaneeringu (dp) algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
11.08.2025	dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil
28.08.2025	dp algatamise üle otsustamine volikogus
03.09.2025	dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“
09.09.2025	dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks
22.09.2025	dp eelnõu vallavalitsuse istungil
24.09.2025	dp eelnõu avalikustamise teate avaldamine „Raplamaa Sõnumites“
10.10.2025 ... 10.11.2025	dp eelnõu avalik väljapanek
12.11.2025 algusega 16.00	dp eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (ruum 320)
	dp põhilahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
22.12.2025	dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)
05.01.2026	dp vastuvõtmise eelnõu valitsuses
21.01.2026	dp vastuvõtmise eelnõu majandus- ja keskkonnakomisjonis
29.01.2026	dp vastuvõtmine volikogus
04.02.2026	teade „Raplamaa Sõnumites“
19.02.2026 ... 22.03.2026	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
aprill...mai 2026	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3)
	(kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
26.05.2026	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud digikaust)
08.06.2026	kehtestamise eelnõu vallavalitsuses
17.06.2026	kehtestamise eelnõu majandus- ja keskkonnakomisjonis
25.06.2026	kehtestamine volikogus
01.07.2026	kehtestamise teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

NB! Istungite toimumis- ja lehenumbrite ilmutumiskuupäevad on oletuslikud.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360