



**Nurmenuku tn 4 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ettepanek**  
**Juuru alevik, Rapla vald, Rapla maakond**

**Töö nr: 10525**

**Koostaja**

Vertland OÜ  
Reg nr 12513331  
Raudkivi tee 9-14  
Peetri alevik  
Rae vald 75312  
Harju maakond

Planeerija-maastikuarhitekt Piret Pallase  
volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistus nr 166818  
Tel: (+372) 5648 2262  
E-post: [piretpallase@gmail.com](mailto:piretpallase@gmail.com)

# KAUSTA KOOSSEIS

## SELETUSKIRI

|    |                                                                            |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Lähteandmed                                                                | 3 |
| 2. | Planeeringuala asukoha kirjeldus                                           | 3 |
| 3. | Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise eesmärk                       | 3 |
| 4. | Planeeringus kavandatu kirjeldus                                           | 4 |
| 5. | Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs | 4 |
| 6. | Detailplaneeringu eskiislahenduse vastavus üldplaneeringule                | 5 |

## JOONISED

ES01 Eskiislahendus

# SELETUSKIRI

## 1. Lähteandmed

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Rapla vallas Juuru alevikus Nurmenuku tn 4 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks. Eskiisi koostamise aluseks on huvitatud isiku lähteülesanne. Eskiislahenduse koostamisel on lähtutud ruumilise keskkonna planeerimise seadusandlusest.

## 2. Planeeringuala asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Rapla vallas Juuru alevikus Tallinna maantee (20116 Juuru tee) ja Nurmenuku tänava ristmiku vahetus läheduses. Ala piirneb põhjast ja idast tänavatega, kagusse jääb üldkasutatava maa sihtotstarbega Pähkli kinnistu (katastritunnus 66801:001:0062), edelasse ühiskondlike ehitiste maa Muuseumi tn 1 kinnistu (katastritunnus 24005:002:0700) ning läände elamumaa sihtotstarbeline Tallinna mnt 7 kinnistu (katastritunnus 24005:002:0530). Planeeringuala paikneb Juuru aleviku tiheasustusalal ning kinnistu kuulub eraomandisse.

### Planeeringuala maaüksuse andmed:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Kinnistu aadress: | Nurmenuku tn 4       |
| Katastritunnus:   | 24005:002:0113       |
| Sihtotstarve:     | elamumaa 100%        |
| Suurus:           | 3 675 m <sup>2</sup> |

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul 1920. aastal ehitatud 8 korteriga elamu (reg. kood 109026599), pesuköök (reg. kood 120560017) ja kuur (reg. kood 120560018). Tallinna maantee ääres ning planeeringuala keskosas paiknevad sidekaablid, ala lääneosas asub elektri õhuliini mast. Tallinna maanteel on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kõrghaljastus kasvab peamiselt kinnistu lõunapoolses osas ja läänepiiril. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Nurmenuku tänavalt. Kinnistul ei esine muinsuskaitset ega looduskaitset piiranguid.

## 3. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise eesmärk

Nurmenuku tn 4 maaüksusel paikneb korterelamu, mille esmane kasutuselevõtu aasta on ehitisregistris märgitud 1920. Olemasolev hoone on oma tehnilise seisukorra tõttu amortiseerunud, seega tehakse ettepanek määrata ehitusõigus uue ridaelamu ehitamiseks, mis sobituks ümbritsevasse elukeskkonda, järgides piirkonna arhitektuurseid põhimõtteid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Nurmenuku tn 4 maaüksusele määrata ehitusõigus ühe ridaelamu ehitamiseks, mille suurim elamuühikute arv on neli; uutele elamuühikutele juurdepääsu tagamine; liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine; vajalike piirangute ja servituutide määramine; heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

#### **4. Planeeringus kavandatu kirjeldus**

Nurmenuku tn 4 maaüksusele, krundile POS 1, on kavandatud ridaelamu (kuni 4 boksi). Vaata täpsemalt eskiislahenduse joonist.

##### Olulisemad arhitektuurinõuded:

- hoonestusviis: lahtine;
- lubatud katusekalle: 0-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
- hoone välisviimistluses kasutatavad materjalid peavad olema naturaalsed: puit, kivi, krohv, klaas, mitte kasutada imiteerivaid materjale;
- katusekatte materjalina kasutada kivi, plekki, rullmaterjali, murukatust, sindelkatust vms;
- täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiis;

#### **5. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs**

Planeeringuala paikneb Tallinna maantee ja Nurmenuku tänava ristmiku vahetus läheduses. Tallinna maantee ääres on välja kujunenud ajalooline hoonestus, kus põhirõhu annavad Juuru kirik ja Juuru pastoraadi peahoone. Tänavajoonel vahelduvad väiksemad 1-2-korruselised elamud, mis loovad ühtlase ja inimhõõtmelise rütmi. Katused on valdavalt viilkatusega, lihtsa vormiga ja tagasihoidliku värvilahendusega ning hoonestust täiendab eri kõrgusega hekkidest tänavahaljastus. Alevikus on olemas olulised avalikud funktsioonid: linnulennult umbes 500 m kaugusel paikneb Juuru Eduard Vilde Kool ning mööda teed ligikaudu 300 m kaugusel Juuru Lasteaed Sinilill. Selline lähedus toetab uue ridaelamu rajamist, sest tagab igapäevase teenuste kättesaadavuse ning võib soodustada noorte perede elama asumist piirkonda. Planeeringuala paikneb ka ligipääsetavuse osas heas asukohas – ala piirneb põhjast Tallinna maanteega ning lähim ühistranspordipeatus asub umbes 150 m kaugusel. Seetõttu on piirkond hästi ühendatud nii aleviku sisese liikumise kui ka maakonnaga.

Tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt küsitakse järgmises staadiumis, mistõttu varustuse lahendused täpsustatakse edaspidi.

## 6. Detailplaneeringu eskiislahenduse vastavus üldplaneeringule

**Endise Juuru valla üldplaneeringu** (kehtestatud Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 10) järgi asub planeeringuala Juuru aleviku tiheasustusalal (vt skeem 1). Üldplaneeringus on planeeringuala põhjapoolne osa määratud üldkasutatava hoone maaks (skeemil 1 tähistatud oranži viirutusega) ning lõunapoolne osa on tähistatud õuealana maatulundusmaal ja metsamajandusmaana (skeemil 1 vastavalt halli ja helerohelisega tähistatud alad). Selline maakasutuse jaotus ei vasta aga praegusele Nurmenuku tn 4 maaüksuse maakasutusele ega katastris kehtivale sihtotstarbele, milleks on elamumaa.

Arvestades aleviku arengut ja piirkonna hoonestusstruktuuri, on edasises kavandamises otstarbekas lähtuda tegelikust olukorrast. Planeeringuala kasutamine elamumaa otstarbel on kooskõlas tänase ruumilise keskkonnaga ning toetab Juuru aleviku elukeskkonna arengut. Kavandatav lahendus ei kahjusta üldplaneeringu põhieesmärke ega olulisi ruumilisi väärtusi, vaid korrigeerib varasemast planeeringust tulenevat ajale jalgu jäänud maakasutuslikku määratlust.

Üldplaneeringus on pere- ja ridaelamumaa ehitamis- ja kasutamistingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks Juuru aleviku tiheasustusalal:

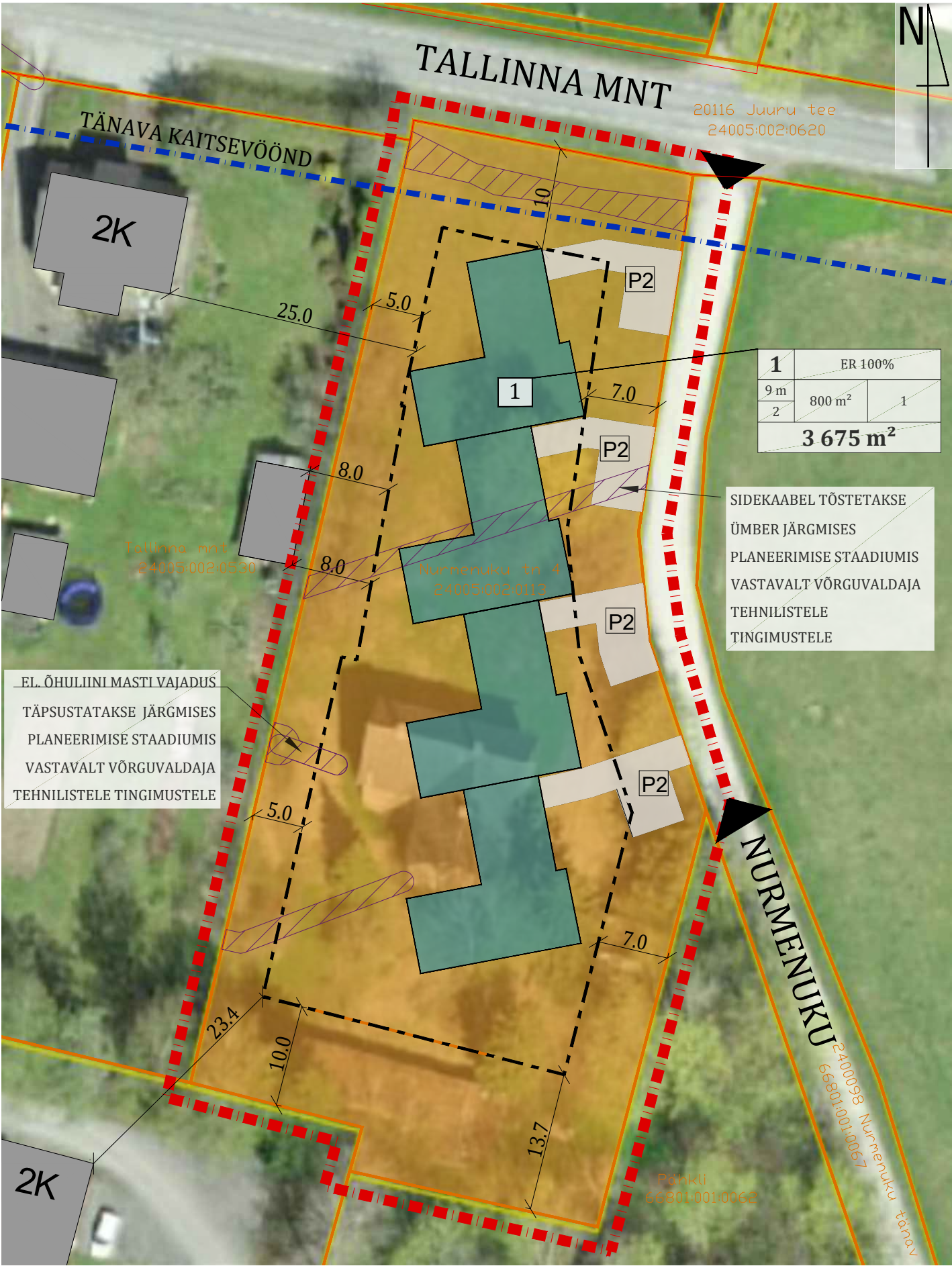
- Elamute ehitamisel, juurdeehitiste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale.
- Elamukrundi suurus on 1200 m<sup>2</sup> - 2500 m<sup>2</sup>.
- Hoone suurim lubatud korruselisus on 2 ja maksimaalne kõrgus 9 meetrit.
- Lubatud katusetüüpideks on viil-, kelp- ja roodkatus.
- Elamute minimaalne vahekaugus on 15 meetrit.
- Ehitise minimaalne kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt pool ehitise piirpoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalve asutus.
- Ehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m puitehitise puhul ja 3 m kiviehitise puhul on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.
- Elamu suurim lubatud ehitusalune pind on 300 m<sup>2</sup>, paariselamu ja ridaelamu puhul ühe sektsiooni kohta 150 m<sup>2</sup>.
- Suurim lubatud krundi täisehituse protsent on 40.
- Elamute ümber rajatavate piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,5 meetrit.
- Elamutel on lubatud 20% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa ja/või üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon.
- Elamute ja kõrvalhoonete ehitamisel on ehitusmaterjalina välisfassaadi osas keelatud pleki kasutamine.
- Parkimine lahendada krundi piires.
- Kohaliku omavalitsuse nõudmisel tuleb kavandataval elamualal ette näha jäätmekäitluskohad ning ühiselt kasutatavad alad: puhkealad, mänguväljakud eri vanuses lastele jms.

Üldplaneeringu kohaselt on ridaelamu ühe sektsiooni maksimaalne lubatud ehitusalune pind 150 m<sup>2</sup>, kuid käesolevas planeeringulahenduses on ühe sektsiooni pind kavandatud 200 m<sup>2</sup> suurusena. Kõrvalekalle on põhjendatud krundi suurusega – üldplaneeringus on ridaelamukrundi soovituslik pindala 1200–2500 m<sup>2</sup>, samas kui kavandatav kinnistu on 3675 m<sup>2</sup>. Suurem krundi pindala võimaldab kavandada ka suurema ehitusaluse pinnaga sektsiooni, kahjustamata piirkonna ruumilist struktuuri ega aleviku miljööd. Samuti on üldplaneeringus elumumaa suurimaks lubatud täisehituse protsendiks määratud 40%, kuid käesolevas planeeringulahenduses on krundi täisehitusmäär vaid ligikaudu 22%. See näitab, et kavandatav hoonestus ei ole keskkonda koormav ega ületa üldplaneeringus seatud põhimõttelisi piiranguid.

Käesoleva planeeringulahenduse koostamisel on kavandatav ridaelamu üldplaneeringu põhisuundadega kooskõlas.



Skeem 1. Endise Juuru valla üldplaneeringu väljavõte, planeeringuala piiritletud musta joonega.



MÄRKUSED:

- Alusplaanina on kasutatud Maa- ja Ruumiameti kaardirakendust, seisuga 21.08.2025.
- Katastriüksuste piirid saadud Maa- ja Ruumiametist seisuga 21.08.2025.
- Tehnovõrkude ja tee kaitsevööndite ulatused on saadud Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusi kasutades, seisuga 21.08.2025.
- Tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus on illustratiivne ja täpsustatakse edasistes planeerimise staadiumites.
- Planeeringuala jääb kogu ulatuses Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamise ning Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi uuringualale;
- Käesolev joonis on kasutamiseks ainult koos seletuskirjaga.

TABEL 1. MOODUSTATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

| Pos. nr | Krundi aadress | Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> ) | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind põhihoone/abihoone (m <sup>2</sup> ) | Suurim korruselisus | Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast (m) | Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/abihoone) | Krundi kasutamise sihtotstarve | Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi | Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa - sh maapealsete korruste suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) | Tulepüvisus | Planeeritud parkimiskohtade arv | Piirangud                                                                                                                                                                                                             |
|---------|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Nurmenuku tn 4 | 3 675                                       | 800/-                                                                         | 2                   | 9                                                 | 1 (1/-)                                         | ER 100%                        | E 100%                                                    | 1600                                                                                                                | TP3         | 8                               | - olemasoleva sideehitise kaitsevöönd (1 m sideehitisest);<br>- olemasoleva el. õhuliini kaitsevöönd (2 m õhuliini äärmisest liinist);<br>- olemasoleva el. õhuliini mastitõmmitsa või toe kaitsevöönd (1 m teljest). |

Arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Katusekalle: 0-45°, kasutada kõikidel ridaelamu boksidel sarnast katusekallet;
- Välisviimistlus: puit, kivi, krohv, tellis;
- Katusekatte materjal: kivi, plekk, rullmaterjal;
- Piirde: soovi korral võib krundi piirata kuni 1,5 m piirdega, piire peab sobima hoonestusega ja naabrusesse jäävate maaüksustel olevate piiretega

TABEL 2. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

| Pos. nr | Krundi aadress | Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik) | Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> ) | Moodustatakse kinnistust      | Liidetavate lahutatavate osade suurused m <sup>2</sup> | Osade senine sihtotstarve |
|---------|----------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1       | Nurmenuku tn 4 | E 100%                                                | 3 675                                       | Nurmenuku tn 4 24005:002:0113 | -                                                      | Elamumaa 100%             |

TINGMÄRGID:

|  |                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | PLANEERINGUALA PIIR                                                                                |
|  | KATASTRIÜKSUSE, KINNISTU PIIR                                                                      |
|  | PLANEERITUD HOONESTUSALA                                                                           |
|  | PLANEERITUD JUURDEPÄÄS PLANEERINGUALALE/ KRUNDILE                                                  |
|  | PLANEERITUD KRUNDI SIHTOTSTARVE - RIDAELAMUMAA (neljale leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa) |
|  | PLANEERITUD RIDAELAMUBOKSI VÕIMALIK ASUKOHT                                                        |
|  | PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL                                                                        |
|  | PLANEERITUD JUURDEPÄÄSU JA PARKIMISALA VÕIMALIK ASUKOHT                                            |
|  | OLEMASOLEVA TEHNOVÕRGU KAITSEVÖÖND                                                                 |

NÄITAJAD PLANEERINGUALA KOHTA:

- Planeeritud maa-ala suurus: 0,37 ha
- Kavandatud kruntide arv: 1
- Kavandatud elamuühikuid: 4
- Planeeringuala bilanss sihtotstarvete kaupa: Elamumaa: 3 675 m<sup>2</sup>; 100%

|                             |           |                                           |            |             |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------------------|------------|-------------|
| Projekti nimi               |           | Nurmenuku tn 4 maaüksuse detailplaneering |            |             |
|                             |           | Juuru alevik, Rapla vald, Rapla maakond   |            |             |
| Planeerija-maastikuarhitekt |           | Piret Pallase                             |            |             |
| Joonise nimetus:            |           | ESKIISLAHENDUS                            |            |             |
| Töö nr:                     | Staadium: | Möötkava:                                 | Kuupäev:   | Joonise nr: |
| 10525                       | ES        | 1:500                                     | 21.08.2025 | ES01        |

verland

verland 00 e-post: piretpallase@gmail.com tel: +372 5648 2262