

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA

1.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuala asub Järlepa külas, Tuuleveski 10 katastriüksusel 24004:001:0149. Katastriüksuse pindala on 1,16 ha, sihtotstarve tootmismaa (100%).

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on kinnistu nr 2520137, lähiaadressiga Tuuleveski 10 omanik, Allen Kinnisvara OÜ (11097445).

Juuru Vallavalitsus algatas 22.03.2012.a. korraldusega nr 130 Järlepa küla, Tuuleveski 10 kinnistu detailplaneeringu.

Kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine kolmeks eraldiseisvaks katastriüksuseks, millest esimese pindalaga 5649 m² jääks tootmismaa (100%), teised suurustega 2662 m² ja 3251 m² sihtotstarve muudetakse elamumaaks (100%).

Detailplaneeringu koostamisega määratakse kruntide ehitusõigused, hoonestusalad, arhitektuurinõuded, tehnovõrkude ja rajatiste asukohad, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujud, keskkonnakaitse abinõud, servituutide vajadus.

1.2. Juuru valla üldplaneeringu muudatusettepanek

Alus: Planeerimisseadus §9, lg 7.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tuuleveski 10 kinnistu maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaaks ja tootmismaaks. Arvestades planeeritava ala lähedust Järlepale, tehnovõrkudega varustamise võimalusi ning piirkonna looduslähedust, on planeeringuala edasine kasutamine elamumaa sihtotstarbel põhjendatud. Eramumaa kinnistute moodustamise tingib vajadus elamukruntide järele.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED JA ALUSMATERJALID

- Planeeringu algatamise taotleja: Allen Kinnisvara OÜ (11097445);
- Planeeringu koostaja: OÜ Esimene Asi;
- Planeeringuala: Tuuleveski 10 kinnistu nr 2520137, katastritunnus 24004:001:0149);
- Praegune sihtotstarve: 100% tootmismaa;
- Planeeringu pindala: 11 562 m²;

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Allen Kinnisvara OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Juuru Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta (22.03.2012 nr 130);
- Juuru Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähteülesande väljastamiseks (11.04.2012 nr.105);
- Rapla maakonnas Juuru vallas Järlepa külas Tuuleveski 10 katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne (Juuru Vallavalitsuse 11.04.2012 korralduse nr 105 Lisa;
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Planeerimisseadus ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid;
- Juuru valla 25.03.2010 kehtestatud üldplaneering;
- Juuru valla ehitusmäärus.

Maa-ala plaan on mõõdistatud süsteemis L-Est 97 OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt 08.05.2012.a. (töö nr. 12-0043). Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtet Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee) ja Juuru Valla üldplaneering (www.juuru.ee).

Planeerimisprotsessi käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on esitatud planeeringu lisas.

3. PLANEERINGUALA SEOSD PIIRNEVATE ALADEGA

Planeeringu ala asub Juuru vallas, Järlepa külas, kinnistu nr2520137 katastriüksusel 24004:001:0149 lähiaadressiga Tuuleveski 10.

Planeeringuala piirneb:

- põhjas jätkuvalt riigimandis oleva maaga,
- idas jätkuvalt riigimandis oleval maal asuva vallateega – Lehtmetsa tee,
- lõunas kinnistu nr2760137 katastritunnusega 24004:001:0092 lähiaadressiga Aavikumäe ja kinnistu nr494037 katastritunnusega 24004:001:0084 lähiaadressiga Järlepa mõis,
- läänes kinnistu nr2520137 katastritunnusega 24004:001:0148 lähiaadressiga Tuuleveski 8.

Planeeringu alast idas paiknev vallatee on vähese liiklusega tee mis sobib kavandavate elamukruntide ligipääsuteeks.

4. PRAEGUSE SITUATSIOONI ANALÜÜS

11562 m² suurune Tuuleveski kinnistu asub Raplamaal Juuru vallas, Järlepa külas, endise näidis-sovhoosi tootmishoonete territooriumil. Kinnistul asub ehitusregistris olev amortiseerunud loomakasvatushoone (ehitisregistri kood 109026381). Ehitisealune pind 1366m². Antud maa-ala on seisnud kasutamata pikemat aega.

Elamukrundi kavandatavates asukohtades asub mõningal määral suuremaid puid ja võsa. Suuremad puud võimalusel säilitatakse.

Kinnistu idapoolses nurgas paikneb kunagine mahasõit kõrvalolevale vallateele.

Visuaalsel vaatlusel ühegi kaitsealuse looma- või linnuliigi pesitsuskohti ei ilmnenud. Maapinna reljeef on tasane.

Planeeringualale juurdepääs asub praegu Tuuleveski 8 kinnistu ja põhjaküljel asuva riigimandis oleva maa-ala poolt. Vt. Joonised.

Kinnistu edelanurka läbib elektri õhuliin.

Kinnistu kuulub ettevõttele Allen kinnisvara OÜ.

5. KRUNDIJAOTUS

Tuuleveski 10 kinnistu maaüksuse nr 24004:001:0149 suuruseks on 11562m², sellest 7493m² looduslik rohumaa, õuemaa 1383m², muu maa 2686m², ehitistealune pind 1383m².

Detailplaneering näeb ette Tuuleveski 10 kinnistu jagamise kolmeks eraldiseisvaks katastriüksuseks. Planeeritud uute kruntide suurused on järgmised:

- Krunt nr. 1 5649m²,
- Krunt nr. 2 2662m²,
- Krunt nr. 3 3251m².

Vt. Joonis.

6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Projekteerimisel arvestada, et arhitektuur peab olema piirkonna elukvaliteeti parandav. Projekteeritavad uued hooned ja nende ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda.

6.1. Elamumaa ehituslikud ja arhitektuursed nõuded ehitistele:

hoonestusviis	lahtine
hoonete suurim lubatud kõrgus	9m
hoonete suurim korruselisus	2
hoonete arv krundil	3
hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	400m ²
hoonete katuse kalle	30-45°
põhihoone katuseharja suund	paralleelne või risti tänavaga
erinõuded välisviimistlusele	vastavalt projektile
minimaalne tulepüsivusklass	TP-3

6.2. Tootmismaa ehituslikud ja arhitektuursed nõuded ehitistele:

hoonestusviis	lahtine
hoonete suurim lubatud kõrgus	9m
hoonete suurim korruselisus	2
hoonete arv krundil	3
hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	2000m ²
hoonete katuse kalle	vaba
põhihoone katuseharja suund	paralleelne piiriga
erinõuded välisviimistlusele	vastavalt projektile
minimaalne tulepüsivusklass	TP-3

7. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSE MÄÄRAMINE

Lubatud ehitiste arvu krundil määravad hoonetevahelised kujad ja hoonestusala piirid. Hoonestusala määramisel on arvestatud tuleohutuskujasid ning muid kitsendusi. Krunile 1 pääseb ligi olemasoleva juurdepääsuteede kaud. Krundile 2 ja krundile 3 rajatakse uus väljapääs Lehtmetsa teele. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 4,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus vastavalt tuleohutusnõuetele. Planeeritud kogumiskaevudele on arvestatud 4,0 m kujaga. Hooned tuleb rajada kaartidel näidatud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Nii maapealsete kui – aluste tehnoorkude projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrust nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus". Samuti tuleb arvestada Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Kruntide jaotus:

	lubatud ehitiste arv	maks. eh.alune pind m ²	krundi pindala m ²	maksimaalne täisehtuse %	maa sihtotstarve
krunt nr. 1	3	2000	5649	35	tootmismaa 100%
krunt nr. 2	3	400	2662	15	elamumaa 100%
krunt nr. 3	3	400	3251	12	elamumaa 100%

8. TEEDE MAA ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Olemasolev juurdepääs krundile 1 Tuuleveski 8 kinnistu poolt jääb teenindama krundi 1 ligipääsu. Kruntidele 2 ja 3 rajatakse uus ligipääs planeeringualale ehitatavatele hoonetele ja rajatistele Lehtmetsa teele mahasõidu kaudu. Mahasõiduks arvestada järgmisi tingimusi: mahasõit ehitada pikkusega 12 m, mahasõidu teekate ehitada laiusena 4,5 m, pöörderaadiusega 8 m; mahasõit ehitada maantee suhtes täisnurga all; krundisisese tee laiuseks on planeeritud 3 meetrit. Parkimised on lahendatud oma kinnistu piires. Eraldi kõnniteid ei planeerita, kuna liiklustihedus on väga väike.

9. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundil on soovitatv säilitada võimalusel suuremad puud, võsa likvideeritakse. Rajatiste ehitamisel ning vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöödeks sobivat pinnast. Planeeritaval alal ei ole keskkonnoahtlikke objekte. Krundisiseselt kogunev sajuvesi immutatakse haljasalale. Õli- ja muud ohtlikud jätmed, samuti olmejätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Lubatud on rajada piirdeid maaüksuse piirile ja krundisiseselt territooriumide markeerimiseks. Koos ehitusprojekti koostamisega tuleb lahendada ka piirete küsimus. Piirdeid võib rajada puidust või võrgust. Kuna krundi 1 korral on tegemist tootmisalaga, võiks selle piirete kõrguseks jääda 2.20 meetrit. Kruntide 2 ja 3 piirete kõrgused kuni 1,8m. Piirete rajamine ei tohi takistada lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Krundi 1 piirded rajatakse ööseks suletavatena. Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Prügiautodele tagatakse sissepääs kokkulepitud graafiku alusel. Elamumaade ja tootmismaa piirile rajada täiendav haljastus leevendamaks ja vähendamaks tootmismaadelt lähtuvate aktiivsest majandustegevusest tulenevate mõjude levikut.

10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Planeeringuala varustatakse elektri, vee ja kanalisatsiooniga. Nimetatud tehnovõrkude asukohad on esitatud joonistel. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

10.1. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilistele tingimustele. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele. Krundi välisvalgustus lahendada projekteermise staadiumis.

10.2. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgi baasil. Kinnistu põhjapoolset osa läbib ühisveevärgi veetrass. Vastavalt ühisveevärgi veetrassi haldaja väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, paikneb orienteeruv veetorustiku liitumiskoht krundil asuvas hargnemiskaevus.

10.3. Olmevee kanalisatsioon

Kinnistu olmeveed kogutakse krundile rajatavasse kogumiskaevu mahtuvusega 10m³ või imbpeenrasse. Täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus, kus tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

10.4. Sadeveed

Sadeveed immutatakse pinnasesse. Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljas- ja killustikkattega aladel pinnasesse. Asfaltkatendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

10.5. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet vms. Täpsem soojavarustussüsteemide väljachitamine tuleb määrata ehitusprojektiga.

10.6. Sidelahendus

Planeeritava ala sidevarustus lahendatakse projekteerimise käigus.

11. TULEOHUTUSE TAGAMINE, TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse üldnõuetest (08.09.2000, nr. 55, RTL 2000, 99, 1559) ning Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrusest nr 46 Metsa ja muu taimeistikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (RTL 1998, 216/217, 854).

Minimaalne tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kus on kehtestatud hoone minimaalseks kauguseks krundi piirist 4 m ning krundi siseselt erinevatel hoonete omavaheliseks kauguseks 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, mis ei välista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrjeveega varustamiseks on kinnistu vahetus läheduses asuv tuletõrje veevõtukoht (vt. joonis). Tuletõrjevee vajalik kogus määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu tuleohutusosa on projekteeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste tuletõkkesektsioonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Raplamaa Päästeteenistusega hoone ehitusprojekti mahus.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs elamukruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu. Rajatavate väravate (kui neid rajatakse) laius peab olema vähemalt 4,5 meetrit, tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile. Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kohila alevis.

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Turvalisuse suurendamise eesmärgil on tähtis säilitada ja parandada planeeritavate hoonete vaadeldavust. Krunt 1 tarastatakse. Turvalisust lisab välisvalgustuse kasutamine. Juurdepääsu tee ja parkimisplats planeeritakse piisava kunstliku valgustusega pimedal ajal. Ümbruse parema nähtavuse tagamiseks ei tohi ette näha kõrgeid tihedaid läbipaistmatuid hekke ja tarasid. Hooned on soovitatav varustada valvesignalisatsiooniga ja sõlmivad lepingud turvafirmadega. Hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile. Samuti tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusele, mistõttu tuleb koheselt käidelda kergestisüttivad jäätmed ning eemaldada tuleohtlikud materjalid. Krundid 2 ja 3 on elamukrundid mis on mõeldud aastaringseks elamiseks.

13. PLANEERINGULE ESITATAVAD KESKKONNANÕUDED

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- haljastuse säilitamine ja rajamine;
- perspektiivselt tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine kogumismahutitesse ja väljavedu puhastusseadmetesse;
- veevarustus ühest suurkaevust;
- veetorustikud ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Planeeringuga kavandatu elluviimisel on vajalik jälgida, et keskkonna-tingimused ei halveneks.

Krundil 1 ei ole ette nähtud keskkonna ohtlikku tootmist.

14. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras.

Reaalservituut koormab Asjaõiguseseadus § 127, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

Servituudilepingute sõlmimine toimub vastavalt krundiomanike ja juurdepääsutee valdaja kokkulepetele.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

alla 1kV pingega liinide korral õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 meetrit. Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit. Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Alus: Eesti energiaseadus §15 (RT I 1997, 52, 833), Elektriohutusseaduse (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud Majandusja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu eesmärgiks oli Tuuleveski 10 kinnistu ehitustegevuse ja maakasutuse aluste väljatöötamine. Detailplaneeringuga on määratud kinnistu ehitusõigus, määratletud rohe- ja tehnilise infrastruktuuri põhimõtted ning täpsustatud seadustest tulenevaid piiranguid. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdaja ei lepi kokku teisiti. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Juurdepääsutee teemaa väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja, võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse kokkulepetele.

10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Planeeringuala varustatakse elektri, vee ja kanalisatsiooniga. Nimetatud tehnovõrkude asukohad on esitatud joonistel. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

10.1. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni tehnilistele tingimustele. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele. Krundi välisvalgustus lahendada projekteermise staadiumis.

10.2. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgi baasil. Kinnistu põhjapoolset osa läbib ühisveevärgi veetrass. Vastavalt ühisveevärgi veetrassi haldaja väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, paikneb orienteeruv veetorustiku liitumiskoht krundil asuvas hargnemiskaevus.

10.3. Olmevee kanalisatsioon

Kinnistu olmeveed kogutakse krundile rajatavasse kogumiskaevu mahtuvusega 10m³ või imbpeenrasse. Täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus, kus tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

10.4. Sadeveed

Sadeveed immutatakse pinnasesse. Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljas- ja killustikkattega aladel pinnasesse. Asfaltkatendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

KOOSKÕLASTATUD

OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna
Rapla-Järva sektor

Nr.
"10." SEPTEMBER 2016

TINGIMUSTEL:

MARCEL MÄKTSAR *Mätsar*

11. TULEOHUTUSE TAGAMINE, TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest.

Minimaalne tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kus on kehtestatud hoone minimaalseks kauguseks krundi piirist 4 m ning krundi siseselt erinevatel hoonete omavaheliseks kauguseks 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, mis ei välista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrjeveega varustamiseks on kinnistust ca 400m kaugusel asuv tuletõrje veevõtukoht (vt. joonis). Tuletõrjevee vajalik kogus määratakse hoonete projekteerimise käigus vastavalt EVS812:6.

Detailplaneeringu tuleohutusosa on projekteeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste tuletõkkeseptsioonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Rapla Päästeteenistusega hoone ehitusprojekti mahus.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs elamukruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu. Rajatavate väravate (kui neid rajatakse) laius peab olema vähemalt 4,5 meetrit, tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile. Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kohila alevis.

ERTI SUURTALU
PÄÄSTEAMETI LÄÄNE PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor





JUURU VALLAVALITSUSE k o r r a l d u s

Juuru

26.september 2012 nr 266

Detailplaneeringu suunamine maavanemale
läbivaatamiseks ja lisakooskõlastuste
vajaduse määramiseks.

Juhindudes „Planeerimisseaduse“ § 17 lg 3 pt-st 2, annab Juuru Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

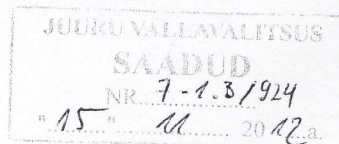
1. Suunata Järlepa külas asuva Tuuleveski 10 (katastritunnus 24004:001:0149) üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering Rapla maavanemale eelnevak läbivaatamiseks ja lisakooskõlastuste vajaduse määramiseks.
2. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Juuru Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtu- menetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Margus Jaanson
Vallavanem

Liia Riisalu
Vallasekretär



RAPLA MAAVALITSUS



L. J. J. J.
Artur J. J.
19.11.12

Hr Margus Jaanson
Juuru Vallavalitsus
Veski 1
79401 JUURU

Teie 26.09.2012 VV korraldus nr 266

Meie 14.11.2012 nr 12-2/1477-2

Detailplaneeringule kooskõlastusvajaduse määramisest

Lugupeetud vallavanem,

Olete „Planeerimisseaduse“ § 17 lg 3 p 2 alusel palunud Rapla maavanemal määrata täiendava kooskõlastamise vajadus teiste riigiasutustega Juuru vallas Järlepa külas asuva Tuuleveski 10 kinnistu (24004:001:0149) detailplaneeringu osas.

Olen seisukohal, et OÜ Esimene Asi koostatud ja Juuru Vallavalitsuse esitatud detailplaneeringul on küll olemas kõik vajalikud kooskõlastused ja nõusolekud riigiasutustega, kuid enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikustamist tuleb planeeringu seletuskirjas ja põhijoonisel teha alljärgnevad täiendused ja parandused:

- Detailplaneeringu seletuskirjas puudub hetkel „Planeerimisseaduse“ § 7 kohane kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek koos muutmise põhjendustega, kuigi planeeringudokumentatsiooni alusel on selgelt tuvastatav, et detailplaneering on kehtestatud üldplaneeringut muutva iseloomuga. Sellise puuduse kõrvaldamata jätmine toob kaasa selle, et planeeringujärelevalve käigus ei saa maavanem detailplaneeringule anda heakskiitu;
- Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6. *Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded ehitistele* tuleb selgelt eristada elamumaa ja tootmismaa ehitistele esitatavad nõuded ning ühtlasi viia need kooskõlla põhijoonisega (nt hoonete katuse kalde ja harjajoone positsiooni osas);
- Seletuskirja peatükis 7. *Kruntide ehitusõiguse määramine* on märgitud, et detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 5,0 meetrit, mis on vastuolus põhijoonisel kujutatud 4 meetrise ehituskeeluvööndiga krundi piirist;
- Detailplaneeringuga ei ole antud elamumaade sidelahendust, kuigi see kuulub tänapäeval oluliste tehniliste taristute hulka. Seetõttu palume kaaluda vastava lahenduse kajastamist detailplaneeringus;
- Detailplaneeringu põhijoonisel ei ole näidatud krunt 3-e elektrivarustuse lahendust ning ka seletuskiri on selles osas puudulik ning vajab täiendamist;
- Põhijoonisel ei ole kajastatud elamumaa kruntide kanalisatsioonilahendust. Seletuskiri küll viitab asjaolule, et rajatavate kogumiskaevude või imbpeenarde täpsemad asukohad

määratakse projekteerimise käigus, kuid oleme seisukohal, et detailplaneeringus tuleb kajastada nende objektide põhimõttelised asukohad. Seda enam, et põhijoonisel on leppemärkide hulgas kanalisatsioonitrassi tingmärk olemas;

- Põhijoonise leppemärkide hulgas on esitatud ka tingmärk piirdeaia jaoks, kuid sellist objekti joonisel endal kajastatud ei ole. Soovitame selguse ja parema arusaadavuse huvides see leppemärk kas eemaldada või siis kajastada joonisel vastav lahendus;
- Soovitame kaaluda ka elamumaade ja tootmismaa piirile täiendava haljastuse rajamist, mis leevendaks ja vähendaks tootmismaalt lähtuvate aktiivsest majandustegevusest tulenevate mõjude (müra, tolm, valgusreostus jmt) levikut;
- Detailplaneeringu seletuskirja kokkuvõtte peatükis on viide seni hoonestamata Mäeõue kinnistule, mis on ilmselt väike hooletusviga, kuid sellegipoolest vajab parandamist.

Täiendavalt juhin Teie tähelepanu sellele, et „Planeerimisseaduse“ § 18 lg 9 kohaselt pannakse avalikul väljapanekul koos planeeringuga välja ka planeeringule antud kooskõlastused ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse seisukohad kooskõlastamise käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta. Lisaks on „Planeerimisseaduse“ § 19 p 4 järgi kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavatel detailplaneeringutel avaliku väljapaneku kestuseks 4 nädalat.

Tagastan Teile planeeringu materjalid.

Lugupidamisega



Tiit Leier
Maavanem

Koopia: Juuru Vallavolikogu

Lisa: Detailplaneeringu materjalid 1 eks

Veiko Rakaselg 4841141
Veiko.Rakaselg@raplamv.ee



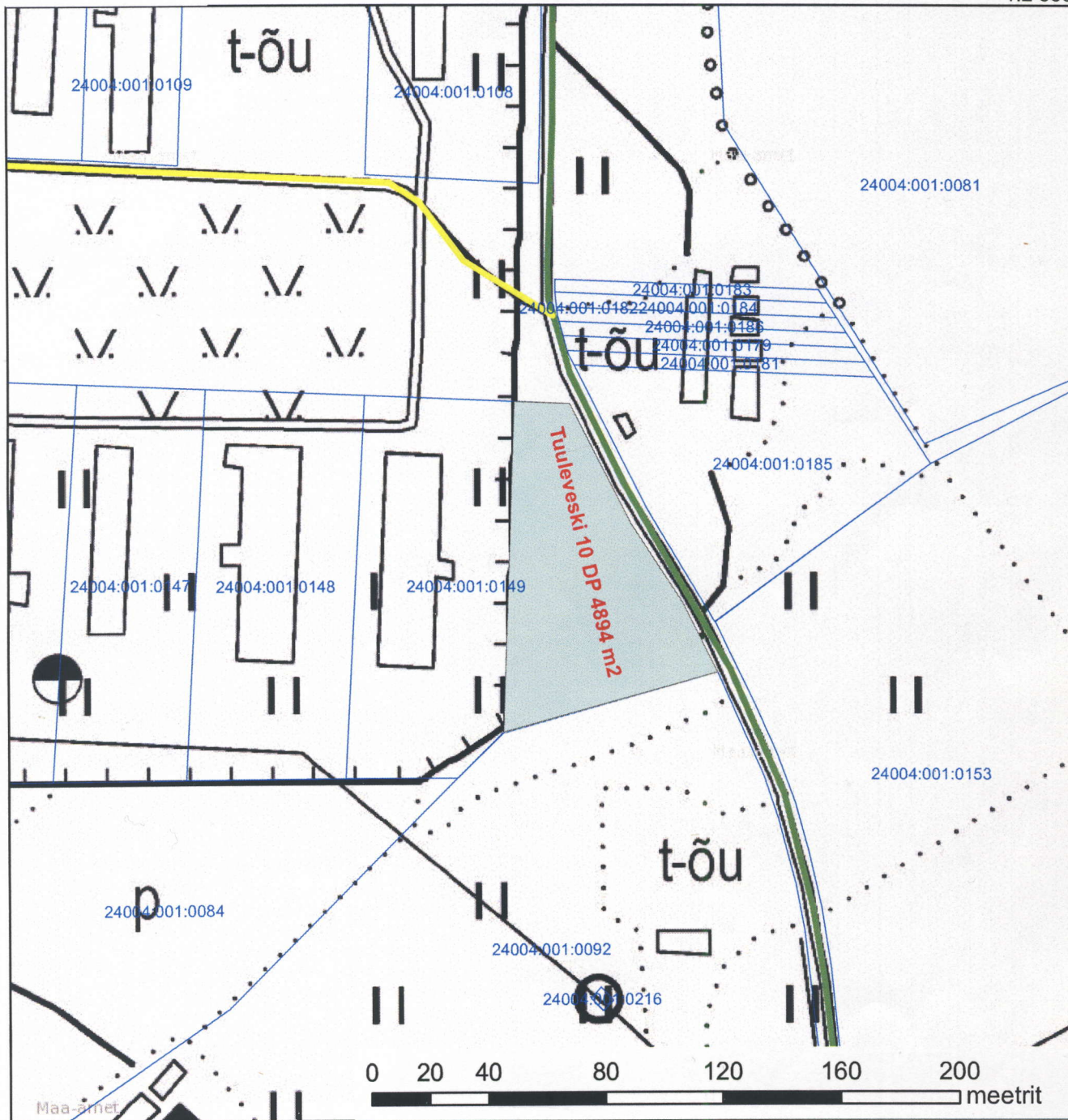
Asendiplaan

RAPLA maakond
JUURU vald
JÄRLEPA küla
TUULEVESKI 10 kinnistu k/ü
Pindala 4894 m²

Lisa: Juuru Vallavolikogu
eelnõu nr __/2012 juurde

Põhikaart

1:2 000



Legend

- Olemasolev katastriüksus
- Vallamaantee
- Metsatee
- Eratee
- Detailplaneeringuala

Koostaja:

Riho Rüüson
ehitus- ja planeeringuspetsialist
09. märts 2012.a.



JUURU VALLAVOLIKOGU O T S U S

Juuru

22. märts 2012 nr 130

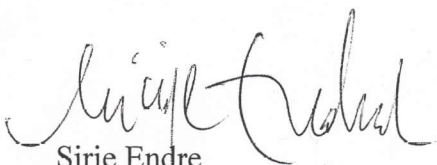
Detailplaneeringu algatamine

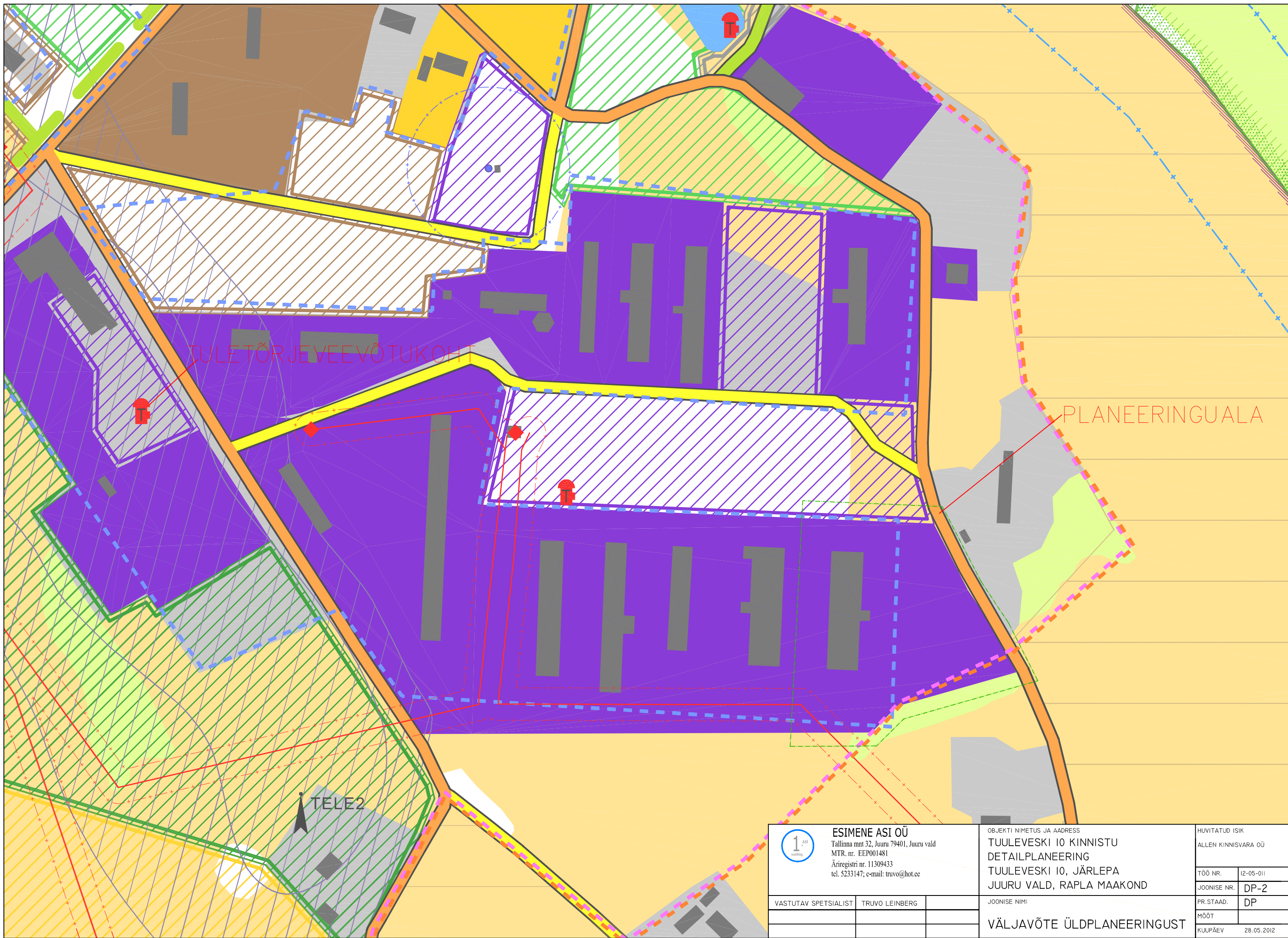
Detailplaneeringuala asub Järlepa Tuuleveski 10 katastriüksusel 24004:001:0149. Katastriüksuse pindala on 1,16 ha, sihtotstarve on tootmismaa (100%).

Kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu esmaseks eesmärgiks on maa jagamine kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks, millest esimese pindalaga 6668 m² sihtotstarbeks jääks tootmismaa (100%) ja teise suurusega 4894 m² sihtotstarve muudetaks elamumaaks (100%).

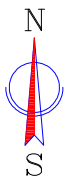
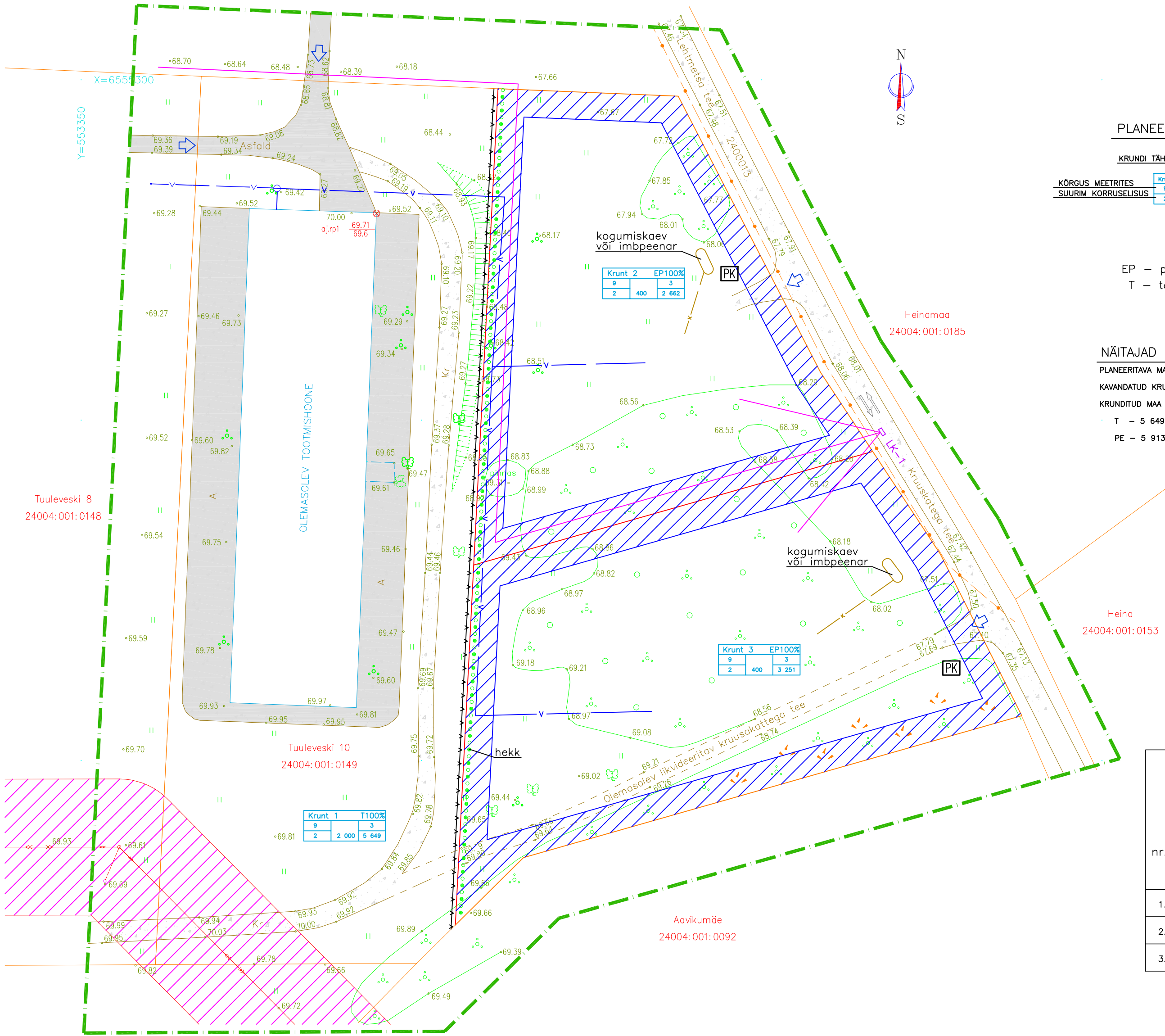
Juhindudes „Planeerimisseaduse“ § 10 lg-st 5 ja 6, §-st 11, § 12 lg-st 1 ja 5, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lg-st 1, § 33 lg 1 p-st 3, Juuru valla üldplaneeringust ja kinnistuomaniku Allen Kinnisvara OÜ (registrikood 11097445) juhatuse liikme Markku Alleni poolt 1. märtsil 2012 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusest, Juuru Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Juuru vallas Järlepa külas asuva Tuuleveski 10 kinnistu katastriüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Mitte alkatada detailplaneeringuala keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust ega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, lähtudes sama seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.
3. Vallavalitsusel koostada detailplaneeringu lähteülesanne.
4. Vallavalitsusel sõlmida kinnistuomaniku Allen Kinnisvara OÜ-ga leping detailplaneeringu koostamise kohta. Lepingus määrata poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja rahastamisel.
5. Detailplaneeringu algatamise kohta avaldada teade maakonnalehes Nädaline ja vallalehes Juuru Valla Teataja ühe kuu jooksul, alates käesolevast kuupäevast.
6. Informeerida Rapla maavanemat detailplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul, alates käesolevast kuupäevast.
7. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
8. Käesoleva otsuse peale võib esitada Juuru Vallavolikogule vaide „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.


Sirje Endre
Volikogu esimees



1 ASI 1 ESIMENE ASI OÜ Tallinna mnt 32, Juuru 79401, Juuru vald MTR. nr. EEP001481 Äriregistri nr. 11309433 tel. 5233147; e-mail: truvo@hot.ee			OBJEKTI NIMETUS JA AADRESS TUULEVESKI 10 KINNISTU DETAILPLANEERING TUULEVESKI 10, JÄRLEPA JUURU VALD, RAPLA MAAKOND		HUUITATUD ISIK ALLEN KINNISVARA OÜ	
VASTUTAV SPETSIALIST	TRUVO LEINBERG		JOONISE NIMI		TÖÖ NR.	I2-05-011
			VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST		JOONISE NR.	DP-2
					PR.STAAD.	DP
					MÕOT	
					KUUPÄEV	28.05.2012



PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUS

KÕRGUS MEETRITES SUURIM KORRUSELISUS	KRUNDI TÄHIS		KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE	
	Krunt	EP100%	HOONETE ARV KRUNDIL	KRUNDI PINDALA
	9	3	3	3 251
	2	400	3 251	

EP – pereelamu maa
T – tootmismaa

NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS – 1,16 ha
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV – 3
KRUNDITUD MAA BILANSS:
T – 5 649
PE – 5 913

LEPPEMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- Tuuleveski 10 KATASTRIRÜKSUSE LÄHIAADDRESS
- 24004:001:0149 KATASTRIRÜKSUSE TUNNUS
- OLEMASOLEVA KATASTRIRÜKSUSE PIIR
- KRUNDI PIIR
- OLEMASOLEV HOONE
- VEETRASS
- KANALISATSIOONITRASS
- ELEKTRI MADALPINGE ÕHULIIN
- ELEKTRI MAAKAABELLIIN
- LIITUMISKILP
- LIIKLUSSUUNAD
- SISSEPÄAS KRUNDILE
- PRÜGIKONTEINERID
- PIIRDEAED
- EHITUSKEELUVÕÖND 4m KRUNDI PIIRIST
- KP ÕHULIINI KAITSEVÕÖND 10m LIINI TELJEST

nr.	Krunni aadress, või tunnus	Krunni plan. suurus m²	Ehit. alune pind m²	Täisehitatuse %	Max. Korruselisus	Max hoonete arv krunnil	Maa sihtotstarve vast. katastrile ja sihtotstarbe osakaal	Maa sihtotstarve vast.det.plan. ja sihtotstarbe osakaal	Suletud brutopind vast.det.pl. ja katastrirüksuse liigile	Piirangud						
										Hoonestusviis	Hoonete suurim lubatud kõrg.m.	Katuse kalle	Põhihoone katuseharja suund	Erinõuded välisviirm. – le	Min.tulepüsisivus klass	Servituudid
1.	KRUNT nr. 1	5649	2000	35	2	3	T 100%	T 100%		lahtine	9	vaba	parall. piiriga	vast. proj. – e	TP–3	trassid
2.	KRUNT nr. 2	2662	400	15	2	3	E 100%	EP 100%		lahtine	9	30–45°	paral. või risti tänav	vast. proj. – e	TP–3	trassid
3.	KRUNT nr. 3	3251	400	12	2	3	E 100%	EP 100%		lahtine	9	30–45°	paral. või risti tänav	vast. proj. – e	TP–3	trassid

MÄRKUSED

- GEOTEETILINE ALUSPLAANINA ON KOOSTATUD OÜ RAPLA MAAMÕÕDUBÜROO POOLT 08.05.2012.A. TÕO NR.:12–0043.
- KOORDINAADID L–EST'97 SÜSTEEMIS JA KÕRGUSED BALTI SÜSTEEMIS.
- AJUTINE REEPER AJRP 1 H=69,71 – LIIPRIINAE HOONE KIRDEPOOLSES NURGAS (VT. JOONIS).
- TEHNOVÕRKUDE TÄPNE ASUKOHT SELGUB EDASPIDISE PROJEKTI KOOSTAMISE KÄIGUS.
- KRUNDI PIIRIL KULGEVATE MADALPINGEKAABLI KAITSEVÕÖND ÜHTIB EHITUSKEELUVÕÖNGIGA, JOONISE LOETAVUSE HUVIDES SEDA EI NÄIDATA.
- KRUNDI PIIRIL KULGEVATE VEETRASSI KAITSEVÕÖND ÜHTIB EHITUSKEELUVÕÖNGIGA, JOONISE LOETAVUSE HUVIDES SEDA EI NÄIDATA.
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT TULEB RAJADA VASTAVALT EVS 812–6 ESITATUD NÕUETELE.

1. etapp ESIMENE ASI OÜ Tallinna mt 32, Jüuru 79401, Jüuru vald MTR. nr. EEP001481 Äreregistri nr. 11309433 tel. 5233147; e-mail: truvo@hotmail.ee		OBJEKTI NIMETUS JA ADDRESS		HUVITATUD ISIK	
		TUULEVESKI 10 KINNISTU		ALLEN KINNISVARA OÜ	
		DETAILPLANEERING			
		TUULEVESKI 10, JÄRLEPA			
		JUURU VALD, RAPLA MAAKOND			
VASTUTAV SPETSIALIST		TRUVO LEINBERG		JOONISE NIMI	
				PÕHIJOONIS	
				PR. STAAD.	
				DP	
				MÕÖT	
				1:500	
				KUUPÄEV	
				28.05.2012	