

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
tel +372 5340 6087
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

Jõeääre detailplaneering

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

28.01.2026.a.

DETAILPLANEERINGU ESKIISI SISUKORD

1 Seletuskiri

1. Tiitelleht
2. Köite sisukord
3. Seletuskiri

2 Joonised

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis

3 3d visualiseering

4 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

5 Tehnilised tingimused

Jõeääre detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 28.01.2026

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
tel +372 5340 6087
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

JÕEÄÄRE DETAILPLANEERINGU ESKIIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

0. Üldandmed

1. Jõeääre detailplaneeringu eskiisi koostamise alused.
 - 1.2. Jõeääre detailplaneeringu koostamise eesmärk.
2. Detailplaneeringuala lähiümbruse ehituslikud ja funktsionaalsed seosed ning hinnangu keskkonnatingimuste kohta annab KSH eelhinnang.
 - 2.1. Juuru valla üldplaneeringust tulenevad selgitused ja väljavõtted Juuru valla üldplaneeringust.
 - 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) eelhinnang, 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.



0. Üldandmed.

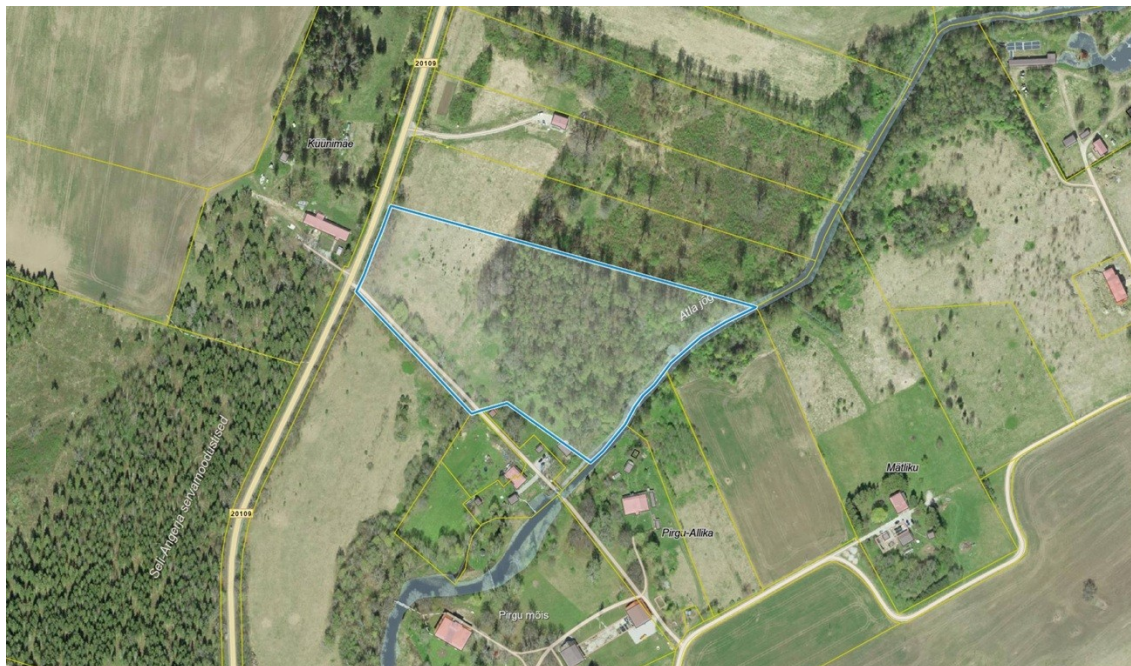
0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:	Rapla vald Pirgu küla Jõeääre detailplaneering
0.2. Planeeringu koostamise korraldaja:	Rapla Vallavalitsus, Jõeääre kinnistu
0.3. Huvitatud isik:	Eraisik
0.4. Projekteeija:	Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917 Tallinn 11911 Masti tn. 17 Tel. +372 5340 6087
Volitatud arhitekt, tase 7	Raivo Tabri
Diplomeeritud arhitekt, tase 7	Mihkel Leinsaar

1. Jõeääre detailplaneeringu eskiisi koostamise alused.

- 1.1. 1. Jõeääre detailplaneering on algatatud Rapla Vallavolikogu otsusega 28. august 2025 nr 35 „Detailplaneeringu algatamine (Pirgu küla, Jõeääre detailplaneering)” ja „DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD” 11. juuli 2025.
- 1.1.2. Planeerimisseadus, redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025.a.;
- 1.1.3. Ehitusseadustik, redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025.a.;
- 1.1.4. Juuru valla üldplaneering (kehtestatud Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 10);
- 1.1.5. Rapla maakonna üldplaneering 2030+ ja maakonnaplaneering. Riigihalduse ministri 13.04.2018, käskkirjaga nr 1.1-4/80 kehtestatud;
- 1.1.6. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025);
- 1.1.7. Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (redaktsiooni jõustumise kp. 01.07.2015 nr 51);
- 1.1.8. Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (vastu võetud 05.06.2015 nr 57);
- 1.1.9. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (vastu võetud 30.03.2017 nr 17);
- 1.1.10. Nõuded ehitusprojektile1 (vastu võetud 17.07.2015 nr 97);
- 1.1.11. Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused (vastu võetud 17.12.2015 nr 133);
- 1.1.12. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (redaktsiooni jõustumise kp. 20.10.2024);
- 1.1.13. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 1.1.14. Planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);



- 1.1.15. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud: planeeringute andmekogu PLANK andmetel Jõeääre detailplaneeringu kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringuid ei ole.
- 1.1.16. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
- 1.1.17. "Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise haldusleping nr 12-13/2025/172" 08.09.2025.a., mis on sõlmitud Rapla Vallavalitsuse, Marek Maido ja Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ vahel, eesmärgiga koostada Jõeääre detailplaneering.
- 1.1.18. Jõeäärde kinnistu detailplaneeringu eskiisi juurde koostatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang,
Koostaja keskkonnaekspert Andres Tõnisson, 26. mai 2025.
- 1.1.19. Keskkonnaameti kiri 30.07.2025 nr 6-2/25/13841-2. Seisukoht Jõeääre detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.
- 1.1.20. Transpordiameti kiri 06.08.2025 nr 7.2-2/25/11687-2. Seisukohtade väljastamine Jõeääre detailplaneeringu koostamiseks.
- 1.1.21. Maa- ja Ruumiamet kiri 29.07.2025 nr 6-3/25/10958-2. Arvamus Jõeääre detailplaneeringu algatamise kohta.
- 1.1.22. Maa- ja Ruumiamet kiri 05.08.2025 nr 6-3/25/10958-3. Koostöö ja kaasamine Jõeääre detailplaneeringu algatamisel.
- 1.1.23. Keskkonnaameti vastuskiri 27.11.2025 nr 7-9/25/21623-2 Rapla Vallavalitsuse päringule, Seli-Angerja MKA piiride muutmise kohta;
- 1.1. 24. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:
„Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega“. Koostatud Geoalus OÜ poolt 23.07.2024.a., töö nr 24-G312.
- 1.1.25. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud Tehnilised tingimused 507525 võrguühenduse loomiseks Jõeääre kinnistu planeeringualale kavandatud kahele krundile
- 1.1.26. Maa-ameti kaardi väljavõte Jõeääre kinnistust seisuga 17.11.2025.a.
Planeeritava Jõeääre kinnistu suurus on ~ 4,145 ha.



1.2. Jõeääre detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Koostatava detailplaneeringu eesmärk on jagada Jõeääre kinnistu kolmeks krundiks.

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

- 1.2.1. Pos. nr. 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;
- 1.2.2. Pos. nr. 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 1886 m² suurune õueala / hoonestatud ala ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
- 1.2.3. Pos. nr. 3, „Kaevu Jõeääre“ krunt suurusega 64 m², katastriüksuse maa sihtotstarve järgi 100% tootmismaa (T) ja detailplaneeringu järgseks maa sihtotstarve järgi 100% veetootmise ehitise maa (OV), kuhu on planeeritud rajada puurkaev kahele krundile rajatavate kodude tarvis.
- 1.2.4. Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiis juhindub Rapla Vallavolikogu otsusega 28. august 2025 nr 35, väljastatud „Detailplaneeringu algatamine (Pirgu küla, Jõeääre detailplaneering)“ ja „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“ 11. juuli 2025.
- 1.2.5. 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.

Eelpooltoodud seadustele tuginevalt on kavandatud detailplaneeringu eskiisi järgsete kruntide moodustamine. Antud selgitusi saab kindlasti täpsustatud Rapla Vallavalitsuse poolt, kui hakatakse menetlema Jõeääre kinnistu detailplaneeringut.

2. Detailplaneeringuala lähiümbruse ehituslikud ja funktsionaalsed seosed ning hinnangu keskkonnatingimuste kohta annab KSH eelhinnang.

Planeeritav ala asub Pirgu külas Jõeääre kinnistul.

Jõeääre kinnistu paikneb hajaasustusega alal.

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 õuema suurustega, millel on omakorda ära märgitud õuema suurust 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 suurusteks maatulundusmaa krundiks koos ~1 900 m² suuruse hoonestatava õuealaga. Kuna kontaktvööndi joonis näitab, et Jõeääre kinnistuga piirnevate naaberkinnistute suurused jäävad samuti ~20 000 m² kuni ~40 000 m² juurde (on ka suuremaid kinnistuid) ning ka õuealade (hoonestusalade) suurused jäävad samuti samade suuruste ~1 200 m² kuni ~4 000 m² 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 2.

Jõeääre detailplaneeringu eskiisi lahendusega on projekteeritud kahele ~19 580 m² suurusele maatulundusmaa krundile ~1 936 m² suurused õueala/hoonestusalad nii, et planeeritavatele hoonestusaladele projekteeritavad hooned saavad paikneda teineteisest 40 m kaugusel. Antud lähestikku projekteeritud hoonestusaladega tagatakse kahele perele kompaktne ja visuaalselt terviklik elu- ja looduskeskkond ning samuti olemasolevat looduskeskkonda väärtustav lahendus. Samuti tagatakse antud planeeringu lahendusega Rapla Maakonna üldplaneeringu järgne rohevõrgustikuga ette nähtud olemasoleva looduse hoidmine, kaitsmine ning samuti metsloomade vaba liikumine Pirgu jõe 100 m laiusel ehituskeeluvööndis, mis samas moodustab rohevõrgustiku rohekoridori.

Pirgu küla elu- ja looduskeskkonda moodustatakse Jõeääre detailplaneeringuga niinimetatud üks ~3 900 m² suurune kompaktse hoonestuse mahuga elukeskkond kahele ~1936 m² suurusele õuealale. Just need lähestikku moodustatud hoonestusalad tagavad Jõeääre kinnistule kaks 100 m laiust liikumiskoridori loomadele ning samuti Pirgu küla külastavatele kodanikele. 100 m laiune liikumiskoridor (üks) jääb Seli-Angerja tee ja hoonestusala läänepoolse ala vahele ning teine 100 m laiune liikumiskoridor paikneb Atla jõe ja hoonestusala idapoole jäävale Atla jõe ehituskeeluvööndisse.

Samuti tagatakse antud kahe koridoriga loomade liikumine üle olemasoleva Posti tee, paralleelselt Seli-Angerja teega Pirgu mõisa kinnistu maadele.

Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiisile annab keskkonnatingimuste kohta hinnangu Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang. Koostaja keskkonnaekspert Andres Tõnisson, 26. mai 2025.

Märkus* Detailplaneeringu seletuskirjale on lisatud järgnevad väljavõtted „Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangust”, mis on koostatud Jõeääre kinnistul algatatava detailplaneeringu kohta.

Planeeringuala on ¼ ulatuses avatud maastik, mille jõepoolne osa on kinni kasvamas (kuusk, mänd, kask). Maa-ameti kõlvikute registri kohaselt hõlmab keskealine mets 51% kinnistust, tegelikkuses on see number pigem suurem. Metsas paiknevad massiivsed maakivist piirdeaiad, mis olid kasutusel mõisa ajal kõlvikute eraldamiseks.

Ala pinnamood on tasane, kerge kallakuga Atla jõe suunas. Pinnakatte (kõrgemal kruus, keskel moreen, allpool jõesedimentid) paksus on keskmiselt 4 meetrit, see väheneb jõe suunas. Pinnakatte all lasuvad siluri lubjakivid. Põhjavesi on lõheliste ja karstunud kivimite tõttu loetud nõrgalt kaitstuks. Nõrgalt kaitstuks loetakse 64% Rapla maakonnast, seega on tegemist üsna tüüpilise olukorraga põhjavee mõistes. Lähima puuraugu (reg nr 64359 – Kasetuka kinnistul) vesi on VEKA kohaselt joogiveeks kõlblik, küll täheldati antud veeproovis (2021) normist kõrgemat raua sisaldust (755 µg/l). Joogiveena kasutamisel on rauaärastusfilter seega vajalik.

Radoonisisaldus ümbruskonna pinnaseõhus on Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi kohaselt madal (10-30 kBq/m³), mistõttu ehitusprojekti koosseisus pole Rn-mõõtmise järele otsest vajadust.

Põhilised seadustest tulenevad kitsendused Jõeääre kinnistule lähtuvad Seli-Angerja kõrvalmaanteest (kaitsevöönd sõidurea teljest 30 m) ning Posti teega rööpselt kulgeva madalpinge elektriliinist (kaitsetsoon 2 m). Atla jõe naabrusest tulenevad veekaitse- ning kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndid, vastavalt 10 m, 100 m ja 50 m, kusjuures metsakõlviku puhul laieneb ehituskeeluvööndi ulatus kuni piiranguvööndini. Enamasti ulatubki kalda ehituskeeluvöönd Jõeääre kinnistul 100 m kaugusele veepiirist ehk piiranguvööndi piirini. Vaid ala edelaosas, kus esineb rohumaad, võib ehituskeeluvöödi piiritleda ka 50-100 m kaugusel jõest.

Planeeringualale ei jää maardlaid, maaparandussüsteeme, Natura 2000 võrgustiku alasid ega elupaikasid, metsa vääriselupaikasid, kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte.

Planeeringuala külgneb (teisel pool Posti teed) riiklikult kaitstava Seli-Angerja maastikukaitsealaga. Samal suunal külgneb planeeringuala riikliku kultuurimälestise - Pirgu mõisa pargi - kaitsevööndiga. Varasemalt, mõisa ajal, on Posti tee olnud mõisaansambli osaks, kahel pool teed kasvas allee (nii nähtub näiteks Pirgu mõisa 1849. aasta kaardilt).

Enamik tavapärastest keskkonnamõjudest (maastik, looduskooslused, haruldased liigid, atmosfäär, põhja- ja pinnavesi, radoon, müra, sotsiaalne ja majanduslik mõju jne) ei oma Jõeääre DP kontekstis erilist tähendust.

Märkus* Väljavõtte tekst võetud „Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangust”

2.1. Juuru valla üldplaneeringust tulenevad selgitused ja väljavõtted Juuru valla üldplaneeringust.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve planeeringualal metsa- ja põllumajandusmaa. Vahetus naabruse paiknevad elamu-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa- alad jäävad planeeringualast edelasse.

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 ei ole mitte.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei kuulu maaüksus rohelise võrgustiku alale, küll aga on rohelise 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 rohelise võrgustiku ulatuse suurendamise ja pigem väärtusliku maastiku staatuse säilitamise kui ulatusliku ärifunktsiooni 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 on kasutuses ja vähetõenäoline oleks see, et jätkuks maa edasine võsastumine. Mõõdukas maakasutus on kultuurmaastikule omane. Elamute kavandamisega luuakse selleks eeldused Detailplaneeringu koostamisega. 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.

Märkus* Eelpool toodud selgitused on võetud Rapla Vallavolikogu otsusega 28. august 2025 nr 35 algatatud Jõeääre kinnistu detailplaneeringu koostamise tarvis välja antud „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, 11. juuli 2025.“

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

Hajaasustusega küldes (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.

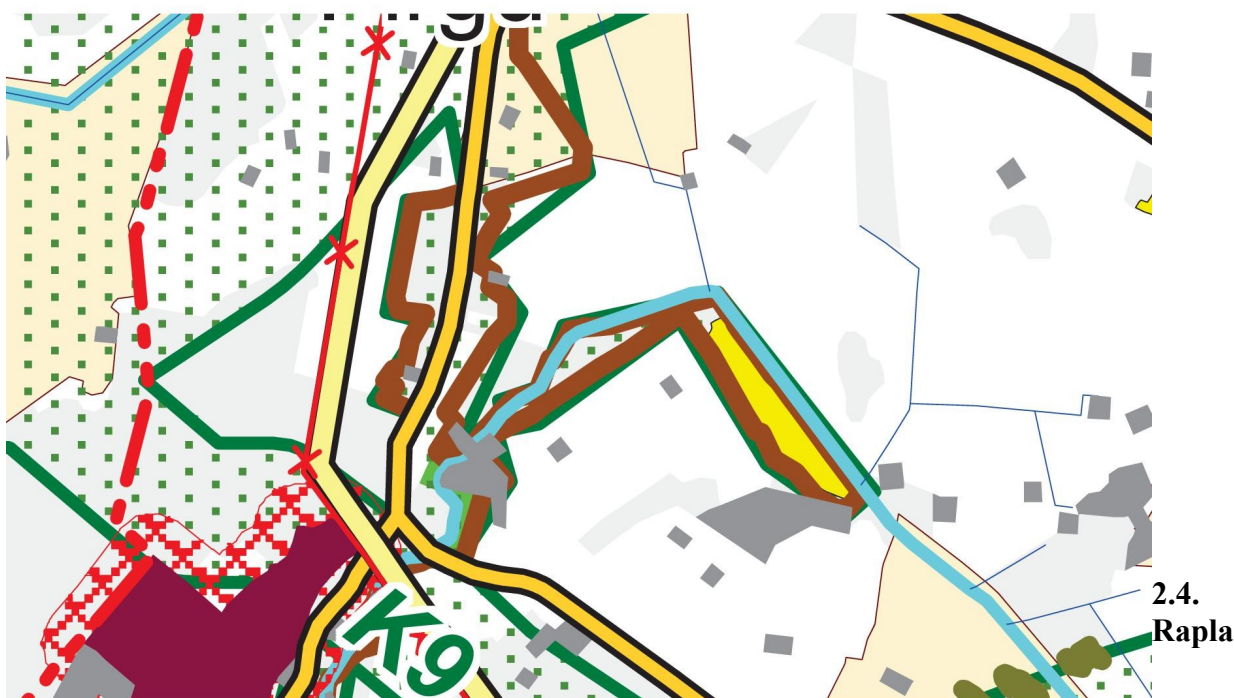
Vaata kontaktvööndi analüüsis toodud joonist nr 2, kus on kajastatud olemasolevat hoonestuse tihedust naaberkinnistute hoonestusest, Analüüsis on näha, et olemasolevate elamute vahelised kaugused naaberkinnistute hoonestusest, õuealadest jäävad vahemikku 26.97m, 35,91, 49.03, 64,65, 78.45 jne meetrit, mis näitab ära Pirgu külas oleva ja sinna sobiva hoonestuse tiheduse. Eelpooltoodud arvestades näeb ette Jõeääre detailplaneeringu eskiis kahele moodustatud krundi Pos. nr. 1 ja Pos. nr. 2 projekteeritud omavahelise hoonestusalade vaheliseks kauguseks 40.0m. Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiis arvestab eespool toodud Pirgu küla olemasolevate hoonestusealade vaheliste kaugustega. Käesolev Jõeääre kinnistu detailplaneeringu eskiis teeb ettepaneku Rapla Vallavolikogule kehtiva Juuru valla üldplaneeringu muutmiseks.

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.



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 eelpooltoodud on planeeringu koostamisel ka arvestatud. Detailplaneeringu eskiisiga on moodustatud kahele

9 / 20

Jõeääre detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 28.01.2026

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
tel +372 5340 6087
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 40,0 m kaugusele, aga samas moodustavad rohevõrgustiku koridorialal ühe terviku. 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. Seda vastavalt ka eelpooltoodud seletuskirja punktis toodud selgitusele, et kohalike omavalitsuste üldplaneeringutega tuleb seda põhimõtet kohtpõhiselt täpsustada.

Kui nüüd arvestada sellega, siis 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 40.0 m. Kaalutletud otsuse tegemisel vähendame Jõeääre kinnistu osas uute hoonete rajamise omavahelise kauguse 200 meetri pealt 40.0 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. 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 õueala, 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, Pirgu 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

10 / 20

Jõeääre detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 28.01.2026

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
tel +372 5340 6087
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.

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 teele, mis nähakse



planeeringu lahenduses ette erateena, nagu see on siiani olnud. Posti teele 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 suurkaevuhoone.

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 ida-lääne 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 kahekorruline. Abihoone võib olla kuni kahekorruline. 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. Jõeääre kinnistule kahe moodustatud kruntidele projekteeritud õuealade omavaheline kaugus saab olema 40,0m. Seega võib kahele õuealale projekteerida üksikelamud ja abihooned, kus hoonestuse (hoonete) omavaheliseks minimaalseks vahekaugus peab olema 40.0 m.

Jõeääre kinnistu pindala kokku

38832m²

12 / 20

Jõeääre detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 28.01.2026

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
tel +372 5340 6087
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

Planeeritud elamuühikute arv

2

Parkimiskohtade arv

normatiivne

planeeritud

6

6

EHITUSÕIGUSE TABEL (NR1)

Pos. nr. ja aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus (m²) [s.h. ~10% õueala / hoonesala]	Maksimaal- ne hoonete ehitisealun e pind (m²)	Maksimaalne lubatud hoonete kõrgus maapinnast elamul / abihoonel (m)	Maksimaalne lubatud hoonete korruselisus elamul / abihoonel	Maksimaalne lubatud elamute / abihoonete arv krundil (tk)
<u>1</u> "Metsa Jõeääre"	19581 [1936]	500	9,0 / 7,5	2 / 2	1 / 2
<u>2</u> "Tee Jõeääre"	19187 [1886]	500	9,0 / 7,5	2 / 2	1 / 2
<u>3</u> "Kaevu Jõeääre"	64	-	-	-	-

* HL - Looduslik haljasmaa, M - Maatulundusmaa

EHITUSÕIGUSE TABEL (NR2)

Po s. nr	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)*	Maa sihtotstarve ja osakaalu (katastriüksuse liikide kaupa)*	Maksimaal- ne lubatud suletud brutopind katastriüksuse siht- otstarvete kaupa (m²)	Minimaal- ne lubatud tulepüsiv klass	Plan. parkimis- kohtade arv	Arhitektuursed nõuded: Rajatavad hooned ning ehitised peavad olema keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada.
<u>1</u>	HL100%	M100%	MP1000	TP3	3	
<u>2</u>	HL100%	M100%	MP1000	TP3	3	
<u>3</u>	Th100%	T100%	-	-	-	

* HL - Looduslik haljasmaa, M - Maatulundusmaa

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr	Plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Plan. krundi suurused (m²) [s.h. ~10% õueala / hoonestusala]	Moodustata- kse kinnistutest	Lahutatavate osade suurused (m²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Maatulundusmaa 100%	19581 [1936]	Jõeääre (24001:001:	38832 - 19581	Maatulundusmaa 100%

13 / 20

Jõeääre detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,

Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr. 2024-07-10 DP

Kuupäev 28.01.2026

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
 tel +372 5340 6087
 info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARCHITEKTUURI-
BÜROO**

			0002)		
2	Maatulundusmaa 100%	19187 [1886]	Jõeääre (24001:001: 0002)	38832 - 19187	Maatulundusmaa 100%
3	Tootmismaa 100%	64	Jõeääre (24001:001: 0002)	38832 - 64	Maatulundusmaa 100%

Krunditud maa bilanss, mis moodustub Jõeääre kinnistu kogu pindalast:

Pos.nr.	Sihtotstarve	pindala	protsent
Pos.nr. 1 kinnistu	maatulundusmaa 100%	19581m ²	50,4%
Pos.nr. 2 kinnistu	maatulundusmaa 100%	19187m ²	49,4%
Pos.nr. 3 kinnistu	tootmismaa 100%	64m ²	0,2%

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 arhitektuuriselt 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.

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 iseloomulikk traditsioonilist rajatist. Asub ju ka kogu Jõeääre kinnistu väärtusliku maastikuga tähistatud alal.

Õuemaale rajatavad piirded 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 jõge ületavale sillale lepitakse kokku Rapla Vallavalitsusega detailplaneeringu menetluse käigus.

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

14 / 20

Jõeääre detailplaneeringu eskiis

Jõeääre kinnistu, Pirgu küla,
Rapla vald, Rapla maakond
Töö nr. 2024-07-10 DP
Kuupäev 28.01.2026

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Masti 17, Tallinn, Harju maakond, 11911
tel +372 5340 6087
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

Juurdepäas planeeritud kruntidele on ette nähtud maha sõiduga Seli-Angerja maanteelt olemasolevale juurdesõiduteele ja sealt edasi moodustatud kruntidele. Olemasolevale Posti teele (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, lepitakse 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 minimaalselt kolm parkimiskohta. Moodustatud kruntidele Posti teelt juurde- ja krundisiseseks 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. Prügi konteinerile 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 määrida 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 \(TVO\)](#) – Lõdtsa 4, 11415 Tallinn, telefon 681 1480



Korraldatud jäätmevedu

Rapla vallas on sõlmitud 1. maist 2024 jäätmeveo korraldamise leping Eesti Keskkonnateenused ASiga.

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. Paber kandjal 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 tühendamiseks väljaspoole kinnistut (nt teeristi) tuleb varustada jäätmetekitaja aadressiga,

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Väljastada sademevee valgumine naaberkruntidele olemasolevale Posti teele. 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.

4.8. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering käsitleb Jõeääre kinnistule detailplaneeringuga planeeritavat maa-ala.

Jõeääre kinnistu asub hajaasustusega alal.

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 01.01.2025.a.



- Siseministri 22.01.2024 määrus, Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord. Kehtiv alates 01.03.2021.

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

- moodustatud krundi piire ümbritseb vähemalt 20,0 m laiune hoonestuskeeluala. Projekteeritud kahe krundi hoonestusalade kaugus teineteisest on rohkem kui 40,0m.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud juurdesõiduteede kaudu.
- planeeritavate üksikelamute lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.
- planeeritavate abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 6 m.
- üksiklamu 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.

Detailplaneeringu eskiisi mahus ei ole esitatud tehnovõrkude (vesi, kanal, elekter, side) lõplikke inseneride poolt koostatud lahendusi.

4.11. Veevarustus.

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

4.12. Tuletõrjevee varustus.

Vastavalt Siseministri 22.01.2024 määrusele „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, punkt (5¹) järgi võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõutele vastavat veevõtukohta, sest alapunkt 2 järgi on Jõeääre kinnistu detailplaneeringuga planeeritud kahe moodustatud krundi hoonestusalade vaheliseks kauguseks on projekteeritud 40,0m, seega jäävad hooned minimaalselt naaberkinnistu hoonetest 40,0m kaugusele. .

Arvestades eelpooltooduga, tagatakse tuletõrjeveesi olemasolevast lähimast tuletõrje veevõtukohast, mis Torupõllu kinnistul Lõiuuse külas Jõeääre kinnistust ~ 2,3km kaugusel idapool mööda teed.

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 imbväljakuga, mille kaitsevöönd on 50m ulatuses puurkaevu 10,0m laiusest hooldusalast. Imbväljakute täpsed asukohad täpsustatakse üksiklamu 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, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹", redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.10.2021.a.

4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademe- ja pinnasevesi juhitakse ära iga moodustatud krundi siseselt (sademe- ja pinnasevett ei tohi juhtida naaberkrundile ega ka naaberkinnistutele).

4.15. Elektrivarustus.

Jõeääre kinnistul paikneb elektripaigaldis kaitsevööndiga 2m, elektriõhuliin alla 1kV. Jõeääre kinnistule kavandatud elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 507525.

Tehnilised tingimused näevad ette, et moodustatud krundid varustatakse elektriga olemasoleva õhuliini kaudu. Dp eskiisi põhijoonisele on kantud skeem võimalikust elektrivarustuse lahendusest, mis täpsustatakse Jõeääre kinnistu detailplaneeringu projektis.

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. Käesolev dp eskiis näeb ette, et moodustatud kruntide interneti ja TV lahendustega varustamine tagatakse õhu kaudu, vastavalt sideoperaatori tingimustele.

Perspektiivis võib taotleda tehnilisi tingimusi olemasoleva sidekaabli valdajalt moodustatud kruntide ühendamiseks sidekaabliga.

4.18. Soojavarustus.

Hoonete küttevarustus lahendatakse kas õhk-veisoojuspumbaga, õhk-õhksoojuspumbaga või maasoojuspumbaga. Päikesepaneelide lahendust, päikesekatusekivide ja päikesekatuse lahendust mitte planeerida, et oleks tagatud ajaloolised miljööväärtuslikud vaated Seli-Angerja teelt hoonestuse traditsioonilisele arhitektuursele lahendusele. Samuti võib elamu küte olla puit-, briketi-, või pelletiküte. Projekteeritud elamutesse 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“.

Soojuspumba välisosa tekitatav müra ei tohi ületada normdokumentides sätestatud piire ja väljuv õhuvool ei tohi jõuda naaberkinnistule. Planeeringu lahendus arvestab, et moodustatud krundid jäävad II mürakategooriasse, kus kehtib päeval müra 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.

Maasoojuspumba horisontaalne küttesüsteem peab:

1. asuma vähemalt 2m kinnistu piirist;
2. asuma puu vertikaalprojektsioonist 2m;
3. hoonest asuma vähemalt 1m kaugusel;
4. mitte asuma hoone all;
5. kõvakattega alade all peab olema tagatud tehniline lahendus küttesüsteemi kaitseks;
6. mitte asuma raskeveoste platside all.

Maakütte kollektor paigaldatakse mitte sügavamale, kui 1,5m maapinnast.

Maakütte kollektori ala määratakse hoonete ehitusprojektides ja täpne kollektori paiknemine määratakse juba maakütte projektis.

4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Energiatõhususe arvutuste tegemisel ja määrgise koostamisel on arvestatud järgmiste normdokumentidega:

- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.

Otsesid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tule.

Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatise 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 looduskaitseaduse § 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 radoonihutu hoone projekteerimise standardiga



EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

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 sissepääsmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
 - Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukSED, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissepääsmiste riski
 - Sissepääsmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
 - Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
2. Süttimatust materjalist prüginõude 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.

Detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel lähtutakse ”Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise haldusleping nr 12-13/2025/172” 08.09.2025.a., mis on sõlmitud Rapla Vallavalitsuse, Marek Maido ja Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ vahel, eesmärgiga koostada Jõeääre detailplaneering.

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 selgub, kas on vaja koostada detailplaneeringu juurde täiendavaid uuringuid.

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.).

