

8. aprill 2026

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD

ALUSED:

[Endise Rapla valla üldplaneering](#) – kehtestatud: 01.03.2011

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

[Planeerimisseadus](#) (edaspidi PlanS)

DETAILPLANEERINGU NIMETUS:

Kooli maaüksuse detailplaneering

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK, ÜLESANDED, PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on ühe kuni nelja boksiga ridaelamu ja kuni 6 üksikelamust koosneva tervikliku asumi kavandamine Atla külas Kooli maaüksusel (katastritunnus 24005:003:0640, maatulundusmaa 100%, pindala 38 140 m²).

Detailplaneeringuga lahendada vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

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

Planeeringulahendusega on lubatud teha endise Juuru valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmissetpanek ja kavandada Juuru aleviku lähedusse hajaasustuse üldreegist suurem asustustihedus.

Olulisemad planeerimispõhimõtted on järgmised:

- arvestada planeeringuala paiknemisega põllumajanduspiirkonnas ja kavandada meetmed võimaliku häiringu leevendamiseks (tolm, põllutöömasinate müra, põllumajanduslikud kemikaalid jms);
- kavandada kompaktne maahõive ja meetmed väärtusliku mullastiku kaitseks;
- luua eeldused põllumajandusliku tootmise jätkamiseks väärtuslikul põllumaal ja põllumaa kasutamiseks toidujulgeoleku tagamisel;
- arvestada planeerimisel lähedalasuvate maaüksuste olemasoleva ehitusõigusega (mille kohta saab infot [planeeringute andmekogust](#), [ehitisregistrist](#) ja omavalitsuselt);
- kavandada leevendavad meetmed lähtudes KSH eelhinnangust;
- reserveerida maad puhkeotstarbeliseks kasutuseks, kavandada rohelised puhkenurgad;
- kavandada planeeringuala perimeetris kaitsehaljastust ümbritsevatelt aladelt lähtuda võiva häiringu leevendamiseks ja planeeringualalt lähtuda võiva visuaalse häiringu leevendamiseks;
- parkimisvajadused lahendada planeeringuala kinnistutel, nähes ette vajaliku hulga parkimiskohti;

- elamualal on kuni 20% ulatuses lubatud kõrvalfunktsioon;
- kavandada koostöös Transpordiametiga riigimaanteelt mahasõit;
- näha ette planeeringuga kavandatu elluviimine huvitatud isiku vahenditega.

Detailplaneeringuga määratleda hoonetele arhitektuurinõuded, mis looksid eelduse tervikliku väljanägemisega piirkonna tekkeks. Sätetada piirdeaedade rajamistingimused ja näha ette ühtne piirdeaia lahendus.

Käsitleda vaba ehitustegevuse ehitisi hoonestusallas ja väljaspool seda.

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

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE KAALUTLUSED

Endise Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses suund üheperelamute ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamine on hajaasustuses elamu kavandamisel kohustuslik siis, kui lähima elamuni on alla 200 m.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses suund ühepereelamute ehitamiseks. Ridaelamute ehitamist nähakse ette muu hulgas ka Juuru aleviku lähiümbruses. Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik hajaasustuses elamu ehitamisel kui lähima elamuni on alla 200 m. Väljapakutud asukoht on riigimaanteelt hõlpsasti ligipääsetav ning paikneb Juuru aleviku vahetus läheduses. Kavandatav planeeringuala jääb rohelise võrgustiku või väärtusliku maastiku alast välja, kuid põllumaa on hinnatud väärtuslikuks. Väärtuslik põllumaa tuleb Juuru valla üldplaneeringu kohaselt hoida kasutuses põllumajandusliku maana, keelatud on väärtusliku põllumaa metsastamine. Tänapäevane põllumajandustehnika on suuregabariidiline ja väikeste põllulappide konkurentsivõimeline harimine on keeruline. Vaatamata asjaolule, et 2011. aastal kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala põllumaa hinnatud väärtuslikuks, ei ole väikesele iseseisvale maatükile pärast 2025. aastat taotletud ega makstud põllumajandustoetusi.

Üldplaneeringu kohaselt nähakse perspektiivseid arendusalasid ette eelkõige suuremate keskuste ümbruses. Juuru aleviku läheduse tõttu on maaüksus perspektiivne elamuehituspiirkonnana. Ka vahetusse naabrusesse on ehitusõigust antud ning Atla külas ja Juuru alevikus on teisigi elamuarendusi. Asustuse laienemiseks on endise Juuru valla maadel võimalusi üldiselt vähe, kuid kavandatav planeeringuala sobib teenuste ja taristu läheduse tõttu arendamiseks hästi. Lähim bussipeatus on planeeringualast u 300 m kaugusel, kauplus ja lasteaed u 1 km ja kultuurimaja ning kool u 1,2 km kaugusel. Planeeringualast u 500 m kaugusele on kehtestatud [Sepa ja Uue-Jaagu katastriüksuste detailplaneering](#), millega on kavandatud uusasum vähemalt 600 inimesele ja alustatud taristu ehitamisega. See näitab, et Juuru on arenev piirkond, kuhu noored pered tõenäoliselt heameelega koliksid. Asustuse kompaktne laienemine tuleb ühiskonnale soodsam kui valglinnastumine ja kaugemate põldude ning metsatukkade ohvrikstoomine. Alevikulähedane eluase on nii konkreetsele kasutajale kui ka omavalitsusele säästlikum pidada kui ulatusliku taristu väljaehitamine ning haldamine metsade ja rabade taga. Seega toetab alakasutuses põllumaa asemele elujõulise elumuala kavandamine piirkonna arengut ega kahjusta ebaproportsionaalselt põllumajanduslikku tootmist.

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse asjaolust, et väärtusliku põllumajandusmaa hõivamine ehitistega on erandlik ning pöördumatu maakasutuse muutus, mida käsitletakse avaliku huvi seisukohalt. Planeeringuala on kehtiva üldplaneeringu ja riiklike andmekogude põhjal määratletud väärtusliku põllumajandusmaana ning kõrge mullastiku boniteedi läbi on tegemist olulise toidujulgeolekut tagava asjaoluga. Asustuse kompaktsuse hoidmine ja kompaktne laienemine teenib samuti avalikku huvi kui jätkusuutlik arengusuund. Detailplaneeringu eesmärk on leida ja võimendada erineva avaliku huvi ühisosa.

Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on üldine asustusmuster ja kultuurmaastikud olulised väärtused. Üldplaneeringu kohaselt on ka põllumajandusmaa oluline väärtus ja ressurss, kuid üldplaneering ei keela põllumaad elamumaaks muuta kui selleks on põhjendatud vajadus.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA PLANEERINGUKOHASTE EHITISTE VÄLJAEHITAMISE KOOSTÖÖLEPING:

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

KOOSTÖÖTEGIJAD JA KAASATAVAD:

Koostöötegijad: Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Terviseamet, Transpordiamet

Kaasatavad võrguettevõtted: aktsiaselts Rapla Vesi, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS

Kaasatavad maaomanikud: Eero, Koka tn 2, Kooli, Kõrtsu, Maanteeristi, Plevna, Tallinna mnt 1, Tamme, Tutupõllu, Vana-Mardi

KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

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

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

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

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

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

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

aeg	tegevus
04.11.2024	taotluse esitamine
	taotluse täiendamine, algatamisele eelnev koostöö ja kaasamine
13.02.2026	KSH eelhinnangu laekumine
04.05.2026	dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil
28.05.2026	dp algatamise üle otsustamine volikogus
03.06.2026	dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“
26.05.2026	dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks
06.07.2026	dp eelnõu (eskiis) vallavalitsuse istungil
15.07.2026	dp eelnõu (eskiisi) avalikustamise teade „Raplamaa Sõnumites“
30.07.2026 ... 31.08.2026	dp eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek
08.09.2026 algusega 16.00	dp eelnõu (eskiisi) avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu
	dp põhilahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkoostõõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda)
22.09.2026	dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)
05.10.2026	dp vastuvõtmise eelnõu valitsuses
29.10.2026	dp vastuvõtmine volikogus
04.11.2026	teade „Raplamaa Sõnumites“
19.11.2026 ... 20.12.2026	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)
jaanuar 2027	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3) (kui heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
veebruar 2027	elluviimise halduslepingu sõlmimine
06.04.2027	planeeringu esitamine kehtestamiseks (komplekteeritud materjalid)
12.04.2027	kehtestamise eelnõu vallavalitsuses
29.04.2027	kehtestamine volikogus
05.04.2027	kehtestamise teade „Raplamaa Sõnumites“
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

NB! Istungite toimumis- ja lehenumbrite ilmutumiskuupäevad on oletuslikud.

Lähteseisukohtade koostaja:

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 506 1360