

24. märts 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 m<sup>2</sup>).

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 keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine;
- avalikult kasutatavate alade määratlemine.

Planeeringulahendusega on lubatud teha endise Juuru valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmistepanek 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);
- 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. Sätestada 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 väga keeruline. Vaatamata asjaolule, et 2011. aastal kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala põllumaa hinnatud väärtuslikuks, ei ole väikesel iseseisval maatükil põllumaana arvestatavat majanduslikku potentsiaali, mida kinnitab ka asjaolu, et põllumaana harimiseks ei ole maaüksus toetust saanud.

Veidral kombel ei kohaldu väärtusliku põllumaa kitsendus vahetus naabruses olevale riigimaale - Tutupõllu maaüksusele, kuigi Tutupõllu maaüksus on aktiivses põllumajanduslikus kasutuses ja ka maaharimiseks toetust saanud. Asjaolu võib aga viidata registrites valitsevale segadusele väärtusliku põllumaa määramisel.

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 teisi 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 väheperspektiivika põllumaa

asemele elujõulise elamuala kavandamine piirkonna arengut ega kahjusta ebaproportsionaalselt põllumajanduslikku tootmist.

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, Maanteehisti, 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 paberkandjal 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 esitamisnõuded 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                                                                                                                                                                                                                 |
| 06.04.2026                | dp algatamise eelnõu vallavalitsuse istungil                                                                                                                                                                                              |
| 30.04.2026                | dp algatamise üle otsustamine volikogus                                                                                                                                                                                                   |
| 06.05.2026                | dp algatamise teade „Raplamaa Sõnumites“                                                                                                                                                                                                  |
| 26.05.2026                | dp eelnõu (eskiisi) esitamine vastuvõtmiseks                                                                                                                                                                                              |
| 01.06.2026                | dp eelnõu (eskiis) vallavalitsuse istungil                                                                                                                                                                                                |
| 03.06.2026                | dp eelnõu (eskiisi) avalikustamise teade „Raplamaa Sõnumites“                                                                                                                                                                             |
| 19.06.2026 ... 19.07.2026 | dp eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek                                                                                                                                                                                                     |
| 21.07.2026 algusega 16.00 | dp eelnõu (eskiisi) avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu                                                                                                                                                                          |
|                           | dp põhilahenduse koostamine ja kooskõlastamine<br>(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikeneda) |
| 01.09.2026                | dp esitamine vastuvõtmiseks (dp kaust on valmis)                                                                                                                                                                                          |
| 07.09.2026                | dp vastuvõtmise eelnõu valitsuses                                                                                                                                                                                                         |
| 24.09.2026                | dp vastuvõtmine volikogus                                                                                                                                                                                                                 |
| 30.09.2026                | teade „Raplamaa Sõnumites“                                                                                                                                                                                                                |
| 16.10.2026 ... 15.11.2026 | detailplaneeringu avalik väljapanek<br>(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav ajakulu; arvestada tuleb ka 14-päevase etteteatamisega)                                                                |
| detsember 2026            | planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva - PlanS § 138 lg 3)                                                                                                                                             |
|                           | (kui heakskiit lackub 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