



Kooli maaüksuse detailplaneeringu algatamise ettepanek
Atla küla, Rapla vald, Rapla maakond

Töö nr: 9324

Koostaja

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

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

KAUSTA KOOSSEIS

SELETUSKIRI

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

JOONISED

ES01 Eskiislahendus

LISAD

Rapla vallas Atla külas Kooli maaüksuse PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON

SELETUSKIRI

1. Lähteandmed

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Rapla vallas Atla külas Kooli maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks. Eskiisi koostamise aluseks on huvitatud isiku lähteülesanne. Eskiislahenduse koostamisel on lähtutud ruumilise keskkonna planeerimise seadusandlusest.

2. Planeeringuala asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Rapla vallas Atla külas riigitee 14 Kose-Purila tee ääres, kust on ka olemasolev juurdepääs kinnistule. Planeeringualast põhja poole, teisele poole riigiteed, jääb Juuru aleviku tiheasustusala. Läänest piirneb ala Tutupõllu, kagust Vana-Mardi, lõunast Eero kinnistutega ning läänest Plevna, Kõrtsu ja Tamme kinnistutega. Tamme kinnistu sihtotstarve on elamumaa, teistel maatulundusmaa, kuigi Kõrtsu maaüksusel on kehtiv detailplaneering¹, mille järgi on kinnistule määratud sihtotstarbeks elamu- ja tootmismaa. Kinnistu on eraomanduses.

Planeeringuala maaüksuse andmed:

Kinnistu aadress:	Kooli
Katastritunnus:	24005:003:0640
Sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Suurus:	38 140 m ²

Ehitisregistri järgi on planeeringuala hoonestamata, Maa-ameti kaardirakenduse järgi asub ala kirdeosas abihoone kunagise hoonestuse asukohas (allikas: Maa-ameti ajaloolised kaardid). Ala läbib kirde nurgast elektri õhuliin ja riigitee 14 Kose Purila tee ääres paikneb sideehitis. Ala kõrghaljastus kasvab peamiselt kinnistu kirdenurgas ning lõuna ja läänepoolse piiri ääres. Juurdepääs planeeringualale on põhjast riigitee 14 Kose-Purila tee olemasolevalt mahasõidult ning läänest Tuura teelt läbi Eero maaüksuse. Planeeringuala ümbrusesse jäävad maaüksused on hoonestamata, kuid Ehitisregistri järgi on planeeringualast läände kavandatud Kõrtsu maaüksusele abihoone-saun ja Tamme maaüksusele üksikelamu.

Planeeringuala mullastik Maa-ameti kaardirakenduse järgi on alal peamiselt leetjas (Kl) ja leostunud muld (Ko), ala kirdenurgas on rähkmuld (K).² Planeeringuala asub Maa-ameti

¹ Rapla Vallavalitsuse 31.01.2022 korraldus nr 39 „Detailplaneeringu kehtestamine (Atla küla, Kõrtsu)“

² Vabariigi digitaalse suuremõõtkavalise mullastiku kaardi seletuskiri. Tallinn, 2001, allikas https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf (27.11.2024)

kaardirakenduse järgi kaitsmata põhjaveega alal. Kinnistul ei ole muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid.

3. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kooli maaüksuse jagamine kruntideks, neile sihtotstarvete ja võimaliku ehitusõiguse määramine; moodustatavatele kruntidele juurdepääsu tagamine; liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine; vajalike piirangute ja servituutide määramine; heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Riigitee 14 Kose-Purila tee äärde krundile POS 1 on kavandatud ridaelamu (kuni 4 boksi), kruntidele POS 2...POS 7 üksikelamud koos teenindavate abihoonetega. Üksikelamumaa kruntide suurus jääb vahemikku 3013...3226 m². Vaata täpsemalt joonis ES01. Samuti on kavandatud eraldi krundid teemaale ja puurkaevule, nende täpsem paiknemine ja kruntide suurus täpsustatakse järgmises staadiumis.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

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

5. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala paikneb Juuru aleviku vahetus läheduses ja riigitee ääres, seega logistiliselt paikneb ala elamuehituseks soodsas piirkonnas, sest alevikus on välja ehitatud taristu (teed, tehnovõrgud jms). Aleviku läheduse tihendamine suurendaks olemasoleva taristu kasutajate hulka ja seega oleks infrastruktuuri hooldamine ja teenuste osutamine kohalikule omavalitsusele majanduslikult otstarbekam.

Alevikus on olemas nii kool (linnulennult 1200 m kaugusel asub Juuru Eduard Vilde Kool) kui lasteaed (linnulennult 800 m kaugusel asub Juuru Lasteaed Sinilill), seega uute elamute

ehitamine võib soodustada noorte perede maale kolimist. Samuti tihedamalt asustatud alad on hädaolukordadele ja kriisidele vastupidavamad, sest päästeteenused ja muud olulised tugisüsteemid jõuavad kiiremini kohale.

Planeeringuala paikneb ka ligipääsetavuse osas heas asukohas: ala piirneb põhjast riigitee 14 Kose – Purila teega ning Juuru alevikus on olemas ühistranspordipeatused, lähim peatus paikneb alast u 300 m kaugusel.

Planeeringuala hoonestus on kavandatud samalaadne läheduses paiknevatele Kõrtsu ja Tamme maaüksustele kavandatud ehitistega, v.a maanteeäärne krunt, kuhu on kavandatud ridaelamu. Eskiislahenduses järgitakse piirkonna hoonestusega sarnast iseloomu. Planeeringuala maanteepoolsele küljele on planeeritud müravall haljastusega piiramaks liiklusrüüa levikut planeeringualale.

Olemasolevad elektri- ja sideliinid läbivad planeeringu põhjaosa, vee- ja kanalisatsioonitorustikud paiknevad alast u 140 m kaugusel. Tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt küsitakse järgmises staadiumis ja seega antakse täpsem lahendus järgmises staadiumis (eskiislahenduses on antud võimalik lahendus kasutades lokaalset lahendust).

6. Detailplaneeringu eskiislahenduse vastavus üldplaneeringule

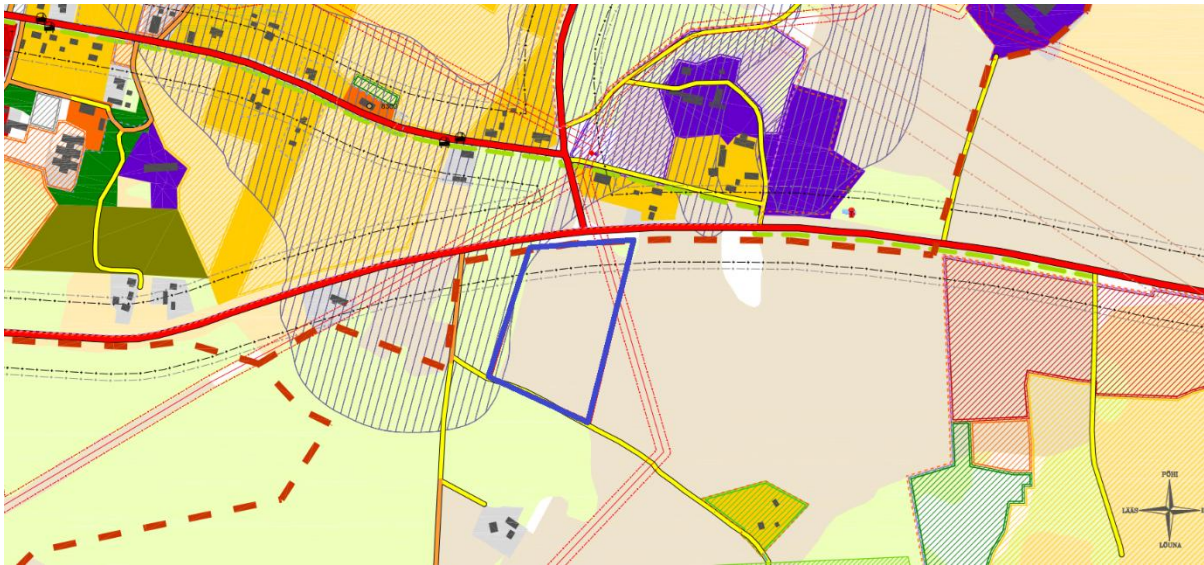
Endise Juuru valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala hajaasustusega alal, vt skeem 1. Planeeringuala on määratud üldplaneeringus väärtuslikuks põllumaaks, kuid põllumaana antud maaüksust ei kasutata.

Üldplaneeringus pole hajaasustuses üldjuhul maakasutuse juhtotstarbeid määratud, vaid on elamute kavandamiseks seatud tingimused. Hajaasustuses tuleb uute hoonete ehitamisel arvestada olemasoleva asustumustri säilimisega ja üldplaneeringu kohaselt peab elamukrundi suurus olema vähemalt 5000 m² ning kavandatavate elamute kaugus olema olemasolevatest elamutest vähemalt 200 meetrit. Tingimusi ei ole võimalik järgida, kui arvesse võtta kavandatavaid ehitisi Kõrtsu ja Tamme maaüksustele.

Lisaks eelnevale on üldplaneeringus sätestatud järgmised elamumaa kasutamise- ja ehitustingimused:

- elamute ehitamisel ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m;

- lubatud katusetüüpideks on viil-, kelp- või roodkatus.



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

Arvestades planeeritud ala asukohta Juuru aleviku vahetus läheduses teeb eskiislahendus ettepaneku muuta üldplaneeringut planeeringuala osas ja sätestada elamumaakruntidele tiheasustusalale seatud tingimused. Planeeringuala arendamine lähtub ratsionaalsest maakasutusest, olemasoleva taristu maksimaalsest kasutamisest, kaasaegsete elutingimuste pakkumisest ja keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest. Detailplaneeringu eskiislahendusega ei killustata väärtuslikku põllumaad, sest ala paikneb põllumaa äärealal.