

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Järva maakonna Järva valla Albu küla Lombi ja Jäägrivilla kinnistutel

I LÄHTEANDMED

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseiga seotud kulude täielikuks kandmiseks sõlmitakse leping, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel ning rajatiste väljaehitamiseiga seotud kulude kandmisel.
- 1.2. Kinnistute tunnused ja maakasutuse sihtotstarbed: Lombi (katastritunnus 12901:001:0239, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Jäägrivilla (katastritunnus 12901:003:0244, sihtotstarve ärimaa 100%).
- 1.3. Kinnistute omanik: Hunting Grupp OÜ.
- 1.4. Albu valla üldplaneering (kehtestatud Albu Vallavolikogu 26.11.2015 otsusega nr 48).
- 1.5. Järva Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 3 "Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Järva vallas".
- 1.6. Planeerimisseadus.
- 1.7. Lombi ja Jäägrivilla kinnistute detailplaneeringu eskiisjoonis (lisa 3).

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Hunting Grupp OÜ esitas Järva Vallavalitsusele avalduse ja eskiisjoonise detailplaneeringu algamiseks Albu külas Lombi ja Jäägrivilla kinnistutel. Detailplaneeringu põhieesmärk on Ambla jõe ehituskeeluvööndi vähendamine kuni Ambla jõe veekaitsevööndini. Lombi kinnistul soovitakse laiendada veekogu Ambla jõe ehituskeeluvööndisse. Esialgu sooviti ehituskeeluvööndisse rajada ka avalikud pallimänguväljakud, kuid planeeringuala arendaja ja Järva Vallavalitsus saavutasid kokkuleppe ning pallimänguväljakud rajatakse Albu mõisa pargi idapoolsesse osasse, kuhu oli endine Albu Vallavalitsus need planeerinud (olemas projekt „Albu mõisapargi rekonstrueerimine“ töö nr 0269.01). Lombi ja Jäägrivilla kinnistud soovitakse ühendada omavahel kahe sillaga. Jäägrivilla kinnistule soovitakse ehituskeeluvööndisse ehitada grillmaja. Lisaks eelnevale määratletakse ära parkimisala, rannaala ning kämpinguhoonete ala.

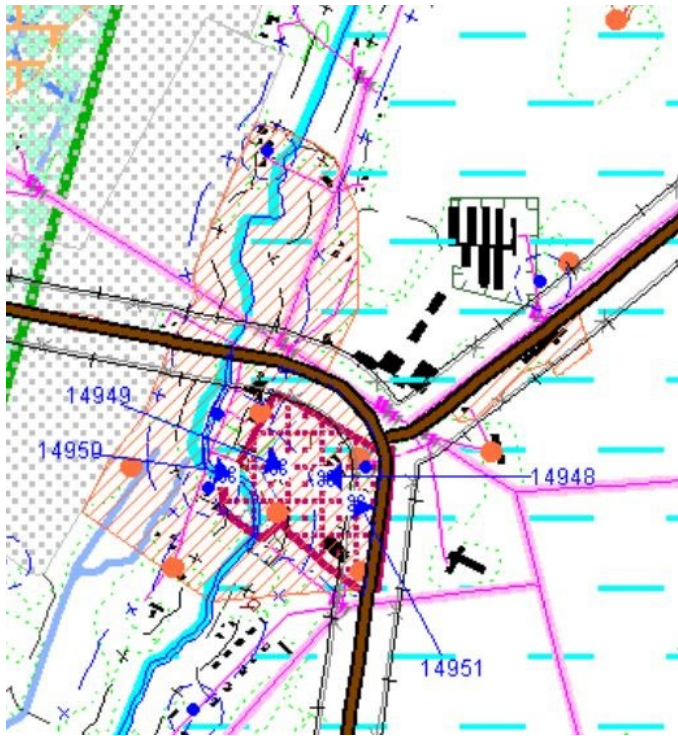
Esialgsest planeeritud mäe kui maa-ala kujunduselemendi rajamisest arendaja loobus, sest kogu välja kaevatav materjal plaanitakse ära kasutada planeeritava ala rajamisel – välja kaevatud materjal paigutatakse parkla alale, kasutatakse kämpingu hoonete aluse rajamiseks ning paigutatakse jõe ja laiendatava veekogu vahelise ala tõstmiseks suurvee perioodil üleujutuse vältimiseks. Planeeritavale alale plaanitakse kolme eraldi kämpingu hoonet või üks kämpingu hoone, mis mahutab maksimaalselt 15 inimest. Kämpingu hoonete reovesi suunatakse kogumismahutisse. Reovee kogumismahuti plaanitakse rajada Lombi kinnistu kõrval asuvale Lubja maaüksusele, arendaja ning Lubja maaüksuse omanik on sõlminud kirjaliku kokkuleppe ning edastanud selle Järva Vallavalitsusele (dokumendiregistris 25.04.2019 kiri nr 7-1/2019/5-3).

Lombi kinnistu puhul on tegemist küllaltki soise ja võsastunud alaga, mida soovitakse korrastada ning luua avaliku kasutusega puhke- ja rekreatsiooniala. Üldplaneeringuga on määratletud Lombi kinnistu väärtuslikuks maastikualaks.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeringuga soovitakse vähendada Ambla jõe ehituskeeluvööndit, Lombi kinnistu asub väärtuslikul maastikul ning kinnistu juhtotstarve muudetakse puhke- ja virgestusmaaks.

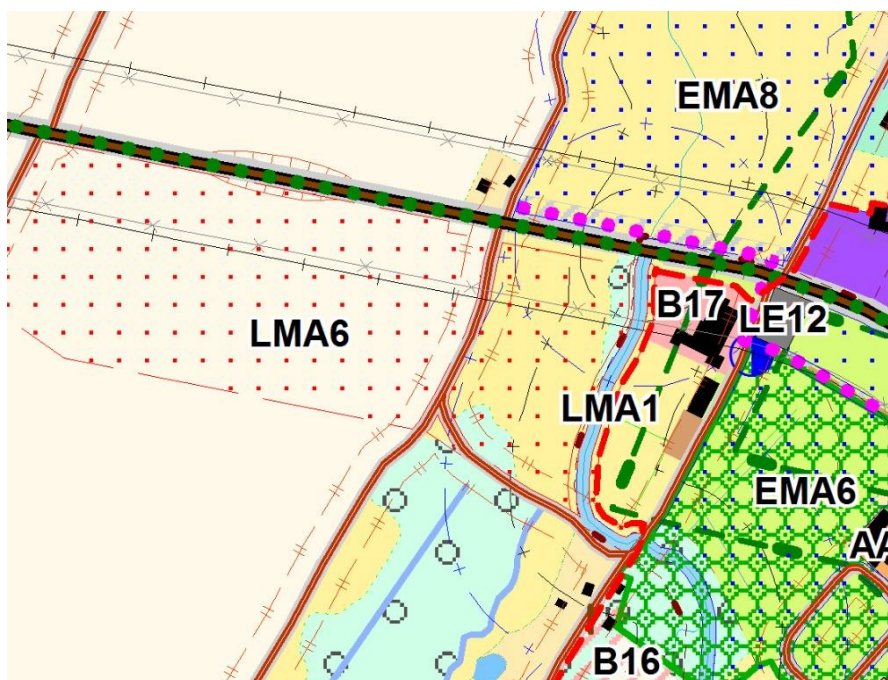
III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritav ala asub Albu külas, 15141 Kaalepi-Lehtmetsa tee ja kohalike Mikumärdi tee, Lubjaahju tee ja Kivisilla teelõigu (osa Lombi kinnistust) vahelisel alal. Planeeritav ala koosneb Lombi (katastritunnus: 12901:001:0239) ja Jäägrivilla (katastritunnus: 12901:003:0244) kinnistutest, väikesest osast Lubja kinnistust (katastritunnus: 12901:003:0460) ning Lubjaahju teest (kuulub Lubjapõllu kinnistu, katastritunnus 12901:001:0238, juurde). Lombi kinnistu asub hajaasustusega alas ning Jäägrivilla kinnistu tiheasustusega alas.
- 3.2. Vastavalt Albu valla üldplaneeringule (kehtestatud Albu Vallavolikogu 26.11.2015 otsusega nr 48) asub planeeritav ala pärandkultuuri objekti alal – Albu mõisa tootmishoonete alal (joonis 1). Pärandkultuuri objektidest asub planeeritava ala vahetus läheduses veel Albu lubjaahju koht ja Albu metsavalitsuse hoone koht.



Joonis 1. Väljavõtte Albu valla üldplaneeringu piirangute kaardilt. Viirutatud ala näitab pärandkultuuri objekti ala.

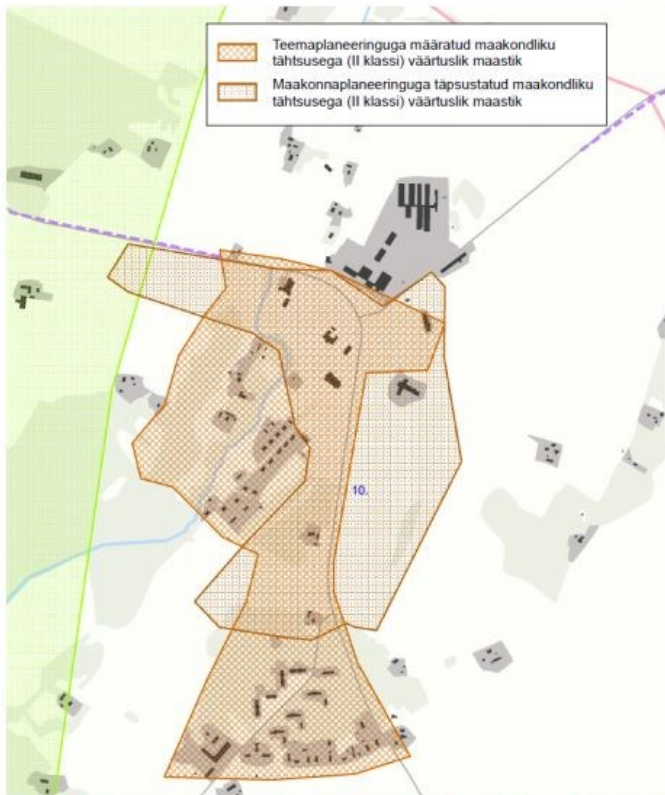
Lombi kinnistu on määratud väärtuslikuks maastikuks (joonis 2). Ala väärtuseks on Ambla jõekäärud ja jõeääred ning kivisild, mis asub planeeritavast alast väljaspool. Üldplaneeringu järgi on vajalik jõeäärte puhastamine ja niitmine ning alale on hoonete rajamine keelatud. Samas näeb üldplaneering ette, et vaated väärtuslikele maastikele ja vaatamisväärustele peavad olema avatud. Võimalusel avada vaated pärandkultuuri objektidele, reserveerida maa-alad peatuspaikadeks, ilusat vaadet pakkuvad paigad siduda puhkekohtadega ning korrastada ja/või luua viidastamine. Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Võttes arvesse eelnevat, on planeeritav tegevus väärtusliku maastiku väärtusi toetav tegevus.



Joonis 2. Väljavõte Albu valla üldplaneeringu Albu küla maakasutuse kaardist. Punaste täppidega on määratletud väärtuslik maastik.

Vastavalt Järvamaa maakonnaplaneeringule on väärtuslik maastik maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Järva maakonnaplaneeringu järgi on Albu maastik määratletud maakondliku tähtsusega (II klassi) väärtuslikuks maastikuks (joonis 3). Väärtuse lühikirjeldusena on toodud välja Albu mõisaansambel koos pargiga ning Albu kaubanduskeskus. Maakonnaplaneeringus on toodud välja soovitusel väärtuslike maastike säilitamiseks ja maastikuväärtuste suurendamiseks – maakonna looduse omapära parema vaadeldavuse võimaldamiseks avada vaateid ning ehitada vaatekohtadesse vaateplatvorme. Säilitada kaunid vaatekohad, reserveerides neid puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Kaunitel teelõikudel avada vaateid ja ehitada välja puhkekohti ning peatuspaiku. Leida võimalusi suure rekreatsioonikoormusega aladel ehitada välja parkimis-, puhke- ja telkimiskohad ning tähistada need.

Maakonnaplaneeringus on korrigeeritud Albu maastiku piiri (aluseks on võetud 26.11.2015 kehtestatud Albu valla üldplaneeringus olev kontuur) (Joonis 3).



Joonis 3. Maakondliku tähtsusega väärtusliku Albu maastiku täpsustus

Joonis 3. Väljavõte Järvamaa maakonnaplaneeringu seletuskirjast lk 28.

Lombi kinnistu on soine ja võsastunud ala ja planeeritava tegevusega soovitakse ala korrastada. Planeeritav tegevus soosib ka väärtusliku maastiku säilimist, sest vastavalt Albu valla üldplaneeringule ja Järva maakonnaplaneeringule peavad olema vaated väärtuslikele maastikele ja vaatamisväärustele avatud, samuti tuleks avada vaated pärandkultuuri objektidele, reserveerida maa-alad peatuspaikadeks, ilusat vaadet pakkuvad paigad siduda puhkekohtadega. Kämpingu hooned on planeeritud Kivisilla teelõigu äärde, planeeritava ala lõunapoolsemasse osasse, eemale väärtusliku maastiku väärtuseks peetavatest Ambla jõekäärudest, jõeäärtest ja kivisillast. Kämpingu hooned on planeeritud küllaltki väikese ala peale, väljapoole Ambla jõe ehituskeeluvööndit. Kuna kämpingu hoonete puhul on tegemist väikeste mitteamutega, siis ei muuda nende rajamine oluliselt väärtusliku maastiku ilmet.

Kuigi Maa-ameti kaardirakendusest on näha, et Ambla jõe ja veekogu vahel on justkui kraav, siis realselt seda ei ole. Tegemist on suurvee ajal tekkinud vee isetekkelise teekonnaga. Maa-ameti kaardirakendusest nähtav Lombi kinnistul asuv kraav suubub üle tee

olevasse kraavi (vt joonis 4). Ambla jõgi ja olemasolev veekogu ei ole omavahel ühenduses ning jõe ja veekogu vahele ei kaevata kraave. Isetekkelise teekonna puhul ei muutu veekogu veetoide. Jõe ja laiendatava veekogu vahelist ala planeeritakse tõsta ning see takistab Ambla jõe suurvee ajal isetekkeliste kraavide teket. Sellega likvideeritakse ära võimalus, et laiendatav veekogu saaks oma vee jõest.



Joonis 4. Kraav Lombi kinnistul (punase joonega märgitud, kuhu kraavist vesi suubub).

- 3.3. Kehtestatud detailplaneering alal puudub.
- 3.4. Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Albu Vallavolikogu 04.12.2009 otsusega nr 38 Albu küla Vürmeri kinnistu detailplaneering.
- 3.5. Planeeringuala üldiseloomustus: maa-alal asub sügav madalsoomuld ning seetõttu on tegemist küllaltki märja ja soise alaga; planeeringuala läbib Ambla jõgi, kinnistul kasvavad üksikud põõsad ja puud. Planeeringuala läheduses asuvad Albu kauplus, Albu mõis, mõisa park ning sild, samuti eluhooned.
- 3.6. Hooned ja rajatised: Lombi kinnistul asub ehisregistri andmetel tiik (rajatis), mis antud tekstis on viidatud kui veekogu, Jäägrivilla kinnistul asuvad Albu-Aravete raadiolink (rajatis), puhkemaja ning väliköök-varjualune. 2017. aastal oli plaanis rajada ilutiik, kuid 2018. aasta suvel sooviti, et sellest veekogust oleks kasu ka kohalikule kogukonnale ja tõstaks piirkonna elukeskkonna kvaliteeti. Kuigi veekogu kaevamine oli alles pooleli, käisid paljud kohalikud elanikud suvel luba küsimas, et ennast veekogus jahutada ja ujuda. Veekogust on planeeritud luua mitteametlik supluskoht ning selle raames rannaala, mida

võivad kasutada kõik soovijad enda vastutusel. Kasusaajateks on kohalikud – Albu küla ja teiste lähikülade elanikud (ca 1500 inimest).

3.7. Tehnovarustus: vesi, kanalisatsioon, elekter, side.

3.8. Kitsendused: Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad planeeritaval alal :

- 1) ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m ulatuses;
- 2) ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m ulatuses;
- 3) veekogu kallasrada 4 m;
- 4) ranna või kalda piiranguvöönd 100 m;
- 5) avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- 6) muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd;
- 7) pärandkultuuri objektid;
- 8) nitraaditundlik ala;
- 9) sideehitise kaitsevöönd;
- 10) elektripaigaldise kaitsevöönd;
- 11) veehaarde sanitaarkaitseala.

3.9. Juurdepääs planeeritavale alale on mööda Kaalepi-Lehtmetsa kõrvalmaanteed ja kohalikke teid – Mikumärdi tee, Lubjaahju tee ja Kivisilla tee.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

4.1. Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).

4.2. Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering aktuaalsel (vahetult planeerimiseelset olukorda kajastaval) geodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.

4.3. Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Siseministeeriumi väljastatud leppemärkide legendi ja värvilahendust:

https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf

4.4. Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“ ja riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

4.5. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada Lombi ja Jäägrivilla kinnistutel Ambla jõe ehituskeeluvööndit. Lombi kinnistu on määratud väärtuslikuks maastikuks. Detailplaneeringus esitada Albu valla üldplaneeringu muutmise põhjendus ja vastav joonis.

4.6. Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.

4.7. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangute ja kitsendustega.

- 4.8. Detailplaneeringu koostamisel võtta arvesse veeseaduse alusel koostatud Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava meetmeprogrammis sätestatud veekaitse eesmärkide saavutamiseks kavandatavad meetmed.
- 4.9. Detailplaneeringuga määrata: planeeritava veekogu asukoht ja suurus. Ambla jõe ehituskeeluvööndi ulatus pärast selle vähendamist; planeeritaval käämpingualal määrata ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv alal, suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast; hoonete maksimaalne korruselisus ning paiknemise suund; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus); hoonete välisviimistlus); nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 4.10. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.11. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.12. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.13. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.14. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.15. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.16. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada kõikide punktides 5.2 nimetatud asutuste poolt esitatud ettepanekutega detailplaneeringu lähteseisukohtadele.
- 4.17. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava. Kuna ei ole võimalik ette näha, kui kaua võivad tegelikkuses erineda detailplaneeringuga tehtavad toimingud aega võtta, on allolev ajakava eeldatav ning vajadusel võib tulla muudatusi.

DP otsuse eelnõu, lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu koostamine	november 2018
DP otsuse eelnõu, lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu esitamine arvamuse avaldamiseks ja ettepanekute tegemiseks asjaomastele asutustele	detsember 2018
DP otsuse eelnõu, lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu täiendamine asjaomaste asutuste ettepanekute alusel	märts-aprill 2019
DP algatamine volikogus	september 2019
DP eelnõu (eskiislahenduse) koostamine	oktoober 2019 – veebruar 2020
DP eskiisi avalikust väljapanekust teatamine ja avalik väljapanek, kirjalikele arvamustele põhjendatud seisukoha teatamine, avalik arutelu.	veebruar – märts 2020
DP koostamine	aprill - juuni 2020
DP vastuvõtmine, avalikustamine	juuni - juuli 2020
DP heakskiitmine	august 2020
DP kehtestamine	september 2020

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1. Koostöö planeeringu koostamisel: Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel või eraldi kooskõlastuse kirjas. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel või eraldi koostöö kirjades.
- 5.2. Planeering kooskõlastatakse Kaitseministeeriumiga, Keskkonnaametiga, Maanteeametiga, Muinsuskaitseametiga, Päästeameti Lääne päästekeskusega, Terviseametiga, Rahandusministeeriumiga.
- 5.3. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rahandusministeerium. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.4. Lähtuvalt PlanS § 127 lõigetest 2 ja 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.
- 5.5. Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte Albu valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Albu valla üldplaneering on kättesaadav <https://jarvavald.kovtp.ee/uldplaneering>.
- 5.6. Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg, vektorkujul digitaalsete failidena (.shp failidena).
- 5.7. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.8. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.9. Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muud planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 5.10. Järva Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 5.11. Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.12. Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 5.13. Enne tehnovõrkude ning tee omanike või valdajate planeeringulahenduse kooskõlastamist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Järva Vallavalitsusele.
- 5.14. Detailplaneeringu koostajal esitada enne planeeringu koostamisele asumist tõend, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeeriija definitsioonile.

Lähteseisukohad koostas: Mari Maltis, planeeringute spetsialist, tel 5346 7235, mari.maltis@jarva.ee ja Teele Kukk, arenduse peaspetsialist, tel 53267903, teele.kukk@jarva.ee.

Jüri Ellram
Vallavolikogu esimees