

Asukoht (L-Est'97) X 6558516

Y 594650

**LOMBI JA JÄÄGRIVILLA KINNISTUTE
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *JÄRVA MAAKOND, JÄRVA VALD, ALBU
KÜLA
LOMBI (12901:001:0239)
JÄÄGRIVILLA (12901:003:0244)*

Tellijä: *JÄRVA VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA*

Planeerija: *MINEA KAPLINSKI-
SAUK*

Tehniline kontrollija: *REET LEHTLA*



Märts 2021

TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Lombi ja Jäägrivilla kinnistute detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Järva maakond, Järva vald, Albu küla Lombi (12901:001:0239) Jäägrivilla (12901:003:0244)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu põhieesmärk on Ambla jõe ehituskeeluvööndi vähendamine kuni Ambla jõe veekaitsevööndini. Lombi kinnistul soovitakse laiendada veekogu Ambla jõe ehituskeeluvööndisse.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	Järva Vallavalitsus
Kontaktisik:	Teele Kukk
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, + 372 5187 602 teele@kobras.ee
Planeerija:	Minea Kaplinski-Sauk - maastikuarhitekt-planeerija
Planeeringu koostajad:	Minea Kaplinski-Sauk - maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooninsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooninsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINFO	7
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	8
2.3. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	9
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	10
3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS.....	11
4. PLANEERIMISETTEPANEK	14
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	14
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	15
4.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	15
4.4. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	15
4.5. EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	16
4.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	16
4.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	17
4.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	19
4.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	19
4.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	19
4.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	20
4.9.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ	20
4.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	21
4.9.5. GAASIVARUSTUS.....	21
4.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	21
4.9.7. SOOJAVARUSTUS	21
4.9.8. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD.....	21
4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	22
4.11. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	23
4.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	23
4.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
4.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	24
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	25
6. JOONISED	26
Joonis 1. ASUKOHAJONIS	27
Joonis 2. FUNKTSIONAALSSED SEOSSED	28
Joonis 3. OLEMASOLEV OLUKORD	29
Joonis 4. PÕHIJONIS	30
PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID	31

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Järva Vallavolikogu 28. novembri 2019. aasta otsus nr 76 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“

Käesoleva detailplaneeringu põhieesmärgiks on Ambla jõe ehituskeeluvööndi vähendamine kuni Ambla jõe veekaitsevööndini. Lombi kinnistul soovitakse olemasolev veekogu laiendada Ambla jõe ehituskeeluvööndisse, samuti soovitakse Lombi ja Jäägrivilla kinnistud ühendada omavahel kahe sillaga ning ehitada Jäägrivilla kinnistul ehituskeeluvööndisse grillimaja. Lisaks on planeeringuga ette nähtud määrata asukoht parkimis- ja rannaalale ning kämpingualale.

Planeeringuala on ligikaudu 3,1 ha suurune ning hõlmab Lombi (12901:001:0239) ja Jäägrivilla (12901:003:0244) kinnistuid.

1.1. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Albu Vallavolikogu 16.11.2015 otsusega nr 48 kehtestatud „Albu valla üldplaneering“;
- Järva maavanema 12.12.2017 korraldusega nr 1-1/17/329 kehtestatud „Järvamaa maakonnaplaneering 2030+“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt oktoobris 2019 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtavas 1:500, töö nr 2019-215. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola ja Minea Kaplinski-Sauk ning kontrollisid planeerija Reet Lehtla ja keskkonnaekspert Ene Kõnd.

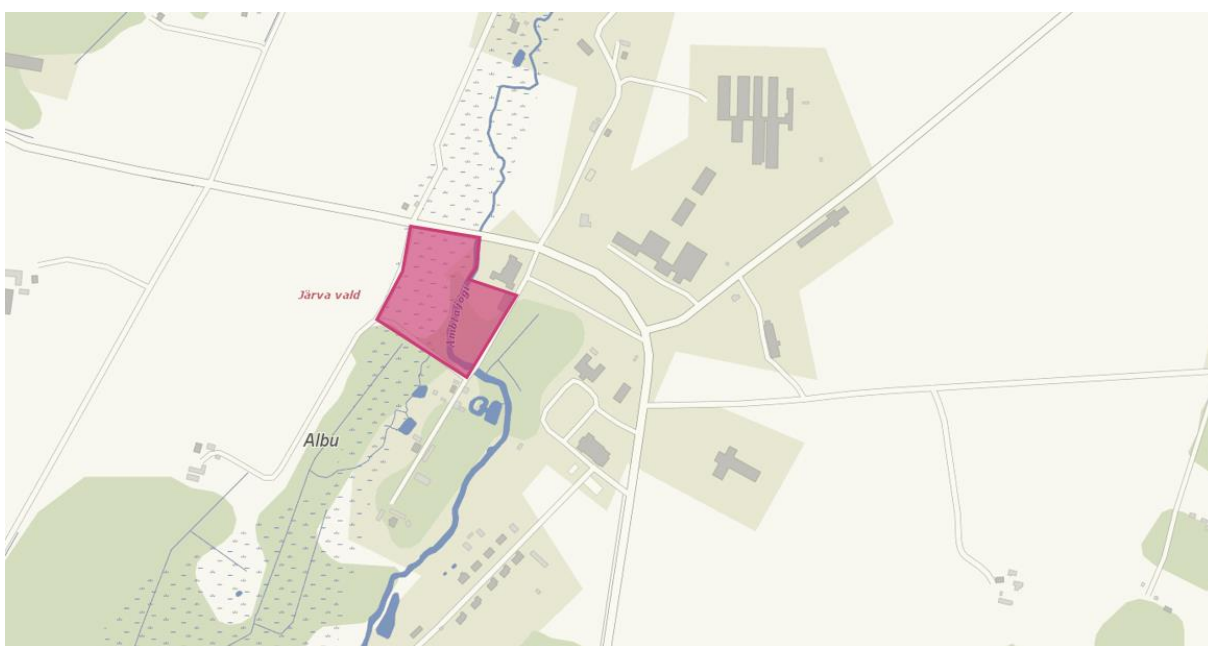
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Järva maakonnas Järva vallas Albu küla tuumikus. Planeeringuala suuruseks on ca 3,1 ha ning see jääb Ambla jõe kallastel asuvatele Lombi (12901:001:0239) ja Jäägrivilla (12901:003:0244) kinnistutele.

Kehtiva Albu valla üldplaneeringuga on Lombi kinnistu (12901:001:0239) määratud väärtusliku maastiku alaks tunnusega LMA1 „Ambla jõe äär teest kivisillani“. Lombi kinnistu kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, Jäägrivilla kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeringuala asukoht on ära näidatud seletuskirja asukohaskeemil (skeem 1) ning planeeringu joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeritav maa-ala on tähistatud roosa värviga.
Aluskaart: Delfi kaardirakendus

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Idas:

- Albu mõis (12901:003:0243), katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa

Lõunas:

- Vürmeri (12901:003:0440), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa
- Varsakabja (12901:001:0241), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa
- Lubja (12901:003:0460), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa

Läänes:

- Lubjapõllu (12901:001:0238), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa
- Lubjaahju (12901:003:0590), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa

Põhjas:

- 15141 Kaalepi-Lehtmetsa tee (12901:003:0090), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa
- Albu kauplus (12901:003:0119), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa

Juurdepäas planeeringualale toimub 15141 Kaalepi-Lehtmetsa teelt. Jäägrivilla kinnistule pääseb ligi planeeringualast idas asuvalt väikeselt kohalikult kõrvalteelt tunnusega Mikumärdi tee (tee number 1290193), mis jääb Albu mõisa katastriüksusele. Lombi kinnistule on juurdepäas tagatud planeeringualast läände jäävalt erateelt tunnusega Lubjaahju tee (tee number 1290195), mis jääb Lubjapõllu katastriüksusele. Täiendavalt on Lombi ja Jäägrivilla kinnistud ühendatud Kivisilla teelõiguga (tee number 1290194), mis kulgeb planeeringualast lõunas, jäädes osaliselt Vürmeri ja osaliselt Jäägrivilla katastriüksuse piiridesse. Kuna planeeringuala keskelt jookseb läbi Ambla jõgi, siis otseühendus kahe kinnistu vahel puudub.

Planeeringualast itta jääb kultuuriväärtuslik Albu mõis, kus käesoleval hetkel tegutseb Albu Põhikool. Mõis on võetud kultuurimälestisena kaitse alla, samuti on nii loodus- kui muinsuskaitse all mõisa ümbritsev väärtuslik park.

Planeeringualast lõunas asub Vürmeri kinnistu, kus paiknevad eluhoone ning mitmed väiksemad abihooned. Vürmeri kinnistu piirneb lääne suunas väikese Varsakabja kinnistuga, mis funktsionaalselt ja mõtteliselt toimib Vürmeri kinnistu jätkuna. Vürmeri kinnistu servas jookseb väike kraav, mille laiendusse on rajatud tiik. Täiendavalt jääb planeeringualast lõunasse Lubja kinnistu, mis on suuremas osas kaetud niiske võsaga, ent on osaliselt ka ülesharitav.

Planeeringualast läände jäävad Lubjapõllu ja Lubjaahju kinnistud, mis on kogu ulatuses kasutusel põllumaana.

Planeeringualast põhjas asub 15141 Kaalepi-Lehtmetsa tee. Tegu on V klassi riigimaanteeaga, mille aastane keskmine liiklussagedus on 2019. aasta loenduse andmetel 491 ning kiiruspiirang planeeringualaga piirnevas lõigus 50 km/h. Lisaks piirneb planeeringuala Jäägrivilla kinnistu osa põhjast hoonestatud Albu kaupluse kinnistuga.

2.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala jääb Albu küla tuumikusse, piirnedes idast Albu mõisa pargiga. Planeeringuala moodustub idaosas asuvast Jäägrivilla (12901:003:0244) ja lääneosasse jäävast Lombi kinnistust (12901:001:0239). Maa-ala on laugelt tõusva ja laskuva reljeefiga, maapinna absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 78.00 – 74.50 m. Kõrgemad alad jäävad planeeringuala ida- ja lääneosasse, madalamad alad on maa-ala keskosas Ambla jõe ning selle äärsete luhaalade ümbruses. Maa-ameti mullakaardi andmetel levivad planeeringuala idaosas Jäägrivilla kinnistul valdavalt leetjad mullad (KI), kinnistu lõunaosas leidub kitsa triibuna ka gleistunud leetjat mulda (KIg). Ambla jõe äärsetel luhaaladel, mis jäävad planeeringuala piires valdavalt Lombi kinnistule, levivad sügavad madalloomullad (M'''), mis selgelt viitavad, et tegu on üleujutatava alaga. Lombi kinnistu lääneosas, kus jõeäärne madal ala taas tõusma hakkab, levivad ka leetjad mullad (KI) ning koreserikkad rähkmullad (Kr).

Planeeringuala idaosas asub Jäägrivilla kinnistu, kuhu on rajatud turismikompleks. Puhkekompleksi põhikeskus asub endises Albu mõisa valitsejamajas, mis 1970. aastatel rekonstrueeriti modernistlikus

stiilis kolhoosikontoriks. Täna sel päeval Jäägri Villa nimelise majutus- ja puhkeasutusena töötav hoone on täielikult renoveeritud, ent kuna säilitatud on nõukogudeaegne välisilme, ei seostu hoone visuaalselt mõisakompleksi teiste ehitistega. Hoone ümbrus on heakorrastatud ning õuealale on rajatud saun ning väliköök-varjualune. Täiendavalt jääb Jäägrivilla kinnistule rajatis Albu-Aravete raadiolink.

Planeeringuala läänepoolne osa, mille moodustab Lombi kinnistu, on valdavalt jõeäärne lammiala, kuhu kinnistu omanik on lasknud rajada tiigi. Tiik on rajatisena kantud ehitisregistrisse kasutusotstarbega 21533 veehoidla, bassein. Tiigi ehitusalune pind on ehitisregistri andmetel 5166 m². Seoses kaevetöödega on maa-ala looduslik ilme muutunud, kuigi vahetult jõeäärse alal on säilinud niiske lammikooslus. Tiigi ümbrusesse ladustatud pinnasevallid mõjutavad oluliselt maa-ala visuaalset ilmet. Tiigi rajamisel on järgitud Ambla jõe ehituskeeluvööndit, ent tulenevalt mõõdistuslikest ebatäpsustest, mis lähtuvad tegeliku ja põhikaardile kantud veepiiri erinevusest ja/või ehituskeeluvööndi ulatuse potentsiaalsest korrigeerimisest Eesti põhikaardil, riivab tiigi idapoolne kallas osaliselt tänast ehituskeeluvööndi ala.

Lombi kinnistule jääb ka vana mõisa karjasilla asukoht, mis tuli ilmsiks seoses tiigi kaevamisega. Tegu on erinevate andmete alusel keskaega dateeritud puidust konstruktsiooniga, mis oli ilmselt rajatud selleks, et ületada mõisast põhja suunda jäävat niisket jõeäärset loduala.

2.3. Funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Järva maakonnas Albu külas. Jäägrivilla kinnistu, mis on kasutusel aktiivse puhkekompleksina, jääb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale ning on ka visuaalselt seotud hoonestatud külalumikuga. Lombi kinnistu, mis paikneb põhilisest külahoonestusest teisel pool Ambla jõge, asub hajaasustatud alal.

Planeeringuala piirneb ida suunas Albu mõisa pargiga, mis olulise kultuuri- ja loodusväärtusliku objektina soodustab Jäägrivilla kinnistu puhketurismiga seotud ärifunktsioone. Samuti jääb kogu planeeringuala endise Albu valla üldplaneeringu alusel Albu mõisa tootmishoonete pärandkultuuri objektide alale ehk on seeläbi seotud mõisaansambli hoonetekompleksiga.

Planeeritav ala on seotud ka erinevate üldplaneeringuga määratud väärtuslike maastike aladega. Esiteks jääb Lombi kinnistule väärtusliku maastiku ala LMA1 (Ambla jõe äär teest kivisillani) ja teiseks piirneb planeeringuala läänest väärtusliku maastiku alaga LMA6 (Albu, lubjaahju). Kuna mõlema väärtusliku maastiku oluliste väärtustena on rõhutatud käänulisele Ambla jõele avanevad vaated, on kogu planeeringualal oluline seotus ümbritseva maastikuga. Oluline vaatefookus on ka planeeringualast lõunasse jääv muinsuskaitsealune Albu mõisa kivisild. Täiendavalt jääb planeeringualast põhja suunas, teisele poole 15141 Kaalepi-Lehtmetsa teed üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslik hoonestusala EMA8 (Albu ridaküla), mis samuti rõhutab ümbritseva maastiku väärtuslikkust ja ajaloolisust ning on vaateliselt seotud Albu maaliliste põllumajandusmaastikega.

Planeeringualast kirdes, teisel pool 15141 Kaalepi-Lehtmetsa teed asuvad mitmed tootmisettevõtted. Visuaalselt on tegu üsna massiivsete hoonekompleksidega, mis samas on osa piirkonna

ettevõtluskeskkonnast ning seonduvad oma funktsioonilt ka Albu piirkonnale omase põllumajandusliku maakasutusega. Planeeringualalt tootmispiirkond aga ei paista, mistõttu planeeritava ala miljööd antud piirkond märkimisväärselt ei mõjuta.

Planeeringuala funktsionaalsed seosed on ära toodud joonisel 2.

2.4. Planeeringualal kehtivad kitsendused

Planeeringuala keskelt voolab läbi Ambla jõgi (VEE1084200), mille piiranguvööndi laius on 100 m, ehituskeeluvööndi laius 50 m ja veekaitsevööndi laius 10 m tavalisest veepiirist. Ambla jõgi on vastavalt Keskkonnaregistri andmetele avalikult kasutatav ning selle kallastele jääb 4 m laiune kallasrada.

Planeeringualal puuduvad kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaigad, ent Keskkonnaregistri koosluste seire alusel elutsevad Ambla jõe planeeritava ala piirkonnas saarmad ja koprad. Planeeringualast vahetult itta jääb looduskaitsealune Albu mõisa park, kus Keskkonnaregistri alusel esinevad III kaitsekategooria liigid harilik kopsusamblik (*Lobaria pulmonaria*) ja sulgjas õhik (*Neckera pennata*). Planeeringualal ega selle läheduses ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringualale jääb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik (tunnus LTA1000001) ala, mis katab täielikult Jäägrivilla ning osaliselt Lombi kinnistut. Samuti on Albu piirkond tihedalt kaetud karstialadega ning kuulub seega nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka.

Planeeringualale ei jää muinsuskaitsealuseid objekte, kuid Jäägrivilla kinnistu piires kuulub planeeringuala kinnismälestiste (Albu mõisa park, Albu mõisa peahoone, Albu mõisa ait ja Albu mõisa sild) kaitsevööndisse.

Planeeringuala piirneb põhjast osaliselt 15141 Kaalepi-Lehtmetsa riigimaanteega, mille kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

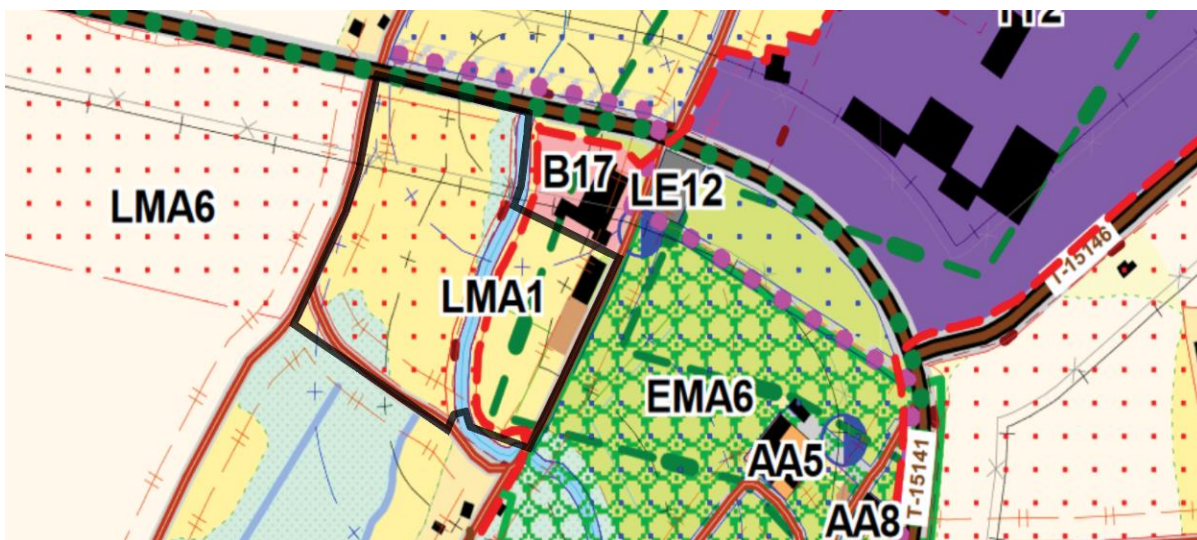
Planeeringualal kehtivad mõningad kitsendused seoses erinevate rajatistega. Planeeringuala Jäägrivilla kinnistut läbib elektri madalpinge õhuliini alla 1 kV tunnusega Mikumärdi. Vastavalt ehitusseadustiku määrusele „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kuni 1kV pingega õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge.

Planeeritaval alal paiknevad ka Telia Eesti AS sideehitised, mis maa-ala idaosas kulgevad risti üle Jäägrivilla kinnistu ning läbivad planeeringuala lõunaosas Lombi kinnistut. Sideehitiste kaitsevöönd on ehitusseadustiku määruse „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ alusel 1 m mõlemal pool sideehitist. Lisaks jäävad planeeringuala Jäägrivilla kinnistu osale kanalisatsiooni- ja veetorustikud, mille kaitsevööndid on 2 m mõlemal pool torustike telgjoonest.

Planeeringuala lõunaosa riivab Vürmeri kinnistule jääva puurkaevu sanitaarkaitseala, mis on vastavalt veeseadusele 50 m puurkaevust.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus



Skeem 2. Planeeringuala kujutatav väljavõte endise Albu valla üldplaneeringust. Punaste täppidega alad tähistavad väärtusliku maastiku alasid. Roosa alaga on tähistatud ärimaa. Rohelise mustriga on märgitud looduskaitselune Albu mõisa park. Punase katkendjoonega on tähistatud detailplaneeringu kohustusega ala (tiheasustatud piirkond), tumerohelise katkendjoonega reovee kogumise ala ning pruuni peenikese katkendjoonega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ala. Tumepruuni pidevjoonega on tähistatud riigimaantee, musta ühe läbikriipsutusega joonega riigimaantee sanitaarkaitsevöönd ning halli ristjoonega riigimaantee teekaitsevöönd. Punase pidevjoonega on tähistatud eratee ja kahe läbikriipsutusega joonega kohaliku tee kaitsevöönd. Lilla punktjoonega on tähistatud perspektiivne jalg- ja jalgrattatee ning roheline punktjoonega matkarada. Sinise plussjoonega on tähistatud Ambla jõe piiranguvöönd, musta plussjoonega Ambla jõe ehituskeeluvöönd. Musta pidevjoonega on ära toodud planeeringuala paiknemine.

Kehtivas üldplaneeringus ei ole planeeritavale maa-alale juhtotstarbeid määratud. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Lombi kinnistu virgestus- ja supelranna maa-alaks ning Jäägrivilla kinnistu äri- ja teenindusettevõtte maa-alaks. Detailplaneeringuga kavandatakse Jäägrivilla kinnistule uue grillimaja ehitamist ning Lombi kinnistu heakorrastamist ja arendamist: tiigi kallaste korrastamist, avalikult kasutatava ranna-ala ning parkla, samuti jalgteed rajamist ning kämpingute püstitamist (vt joonis 4 „Põhijoonis“).

Kuivõrd suur osa planeeringualast jääb Ambla jõe ehituskeeluvööndisse, samuti on Lombi kinnistu määratud väärtuslikuks maastikuks LMA1, kuhu hoonete rajamine ei ole lubatud, on detailplaneeringus kavandatud tegevuste elluviimiseks vajalik muuta kehtivat Albu valla üldplaneeringut.

Lombi kinnistule määratud väärtusliku maastiku LMA1 (Ambla jõe äär teest kivisillani) väärtustena on määratletud jõekäärud, jõeääred ja kivisild ning vajalike tegevustena jõeäärte puhastamine ja niitmine. Lombi kinnistu on valdavalt olnud võsastunud lammiala, lähiaastatel on lisandunud tiigi rajamise käigus tekkinud pinnasekuhjad ehk kokkuvõtvalt ei ole üldplaneeringus määratletud väärtuste vaadeldavus käesoleval juhul tagatud. Nii nähakse detailplaneeringuga ette maa-ala korrastamine ning osaline avamine avalikuks kasutuseks, rajades tiigi äärde avalikult kasutatav ranna-ala, parkla ning jalgteed, mis võimaldab külastajatel paremini vaadelda nii Ambla jõe väärtuslikuks määratud jõekääre kui suunata vaateid muinsuskaitsealusele kivisillale.

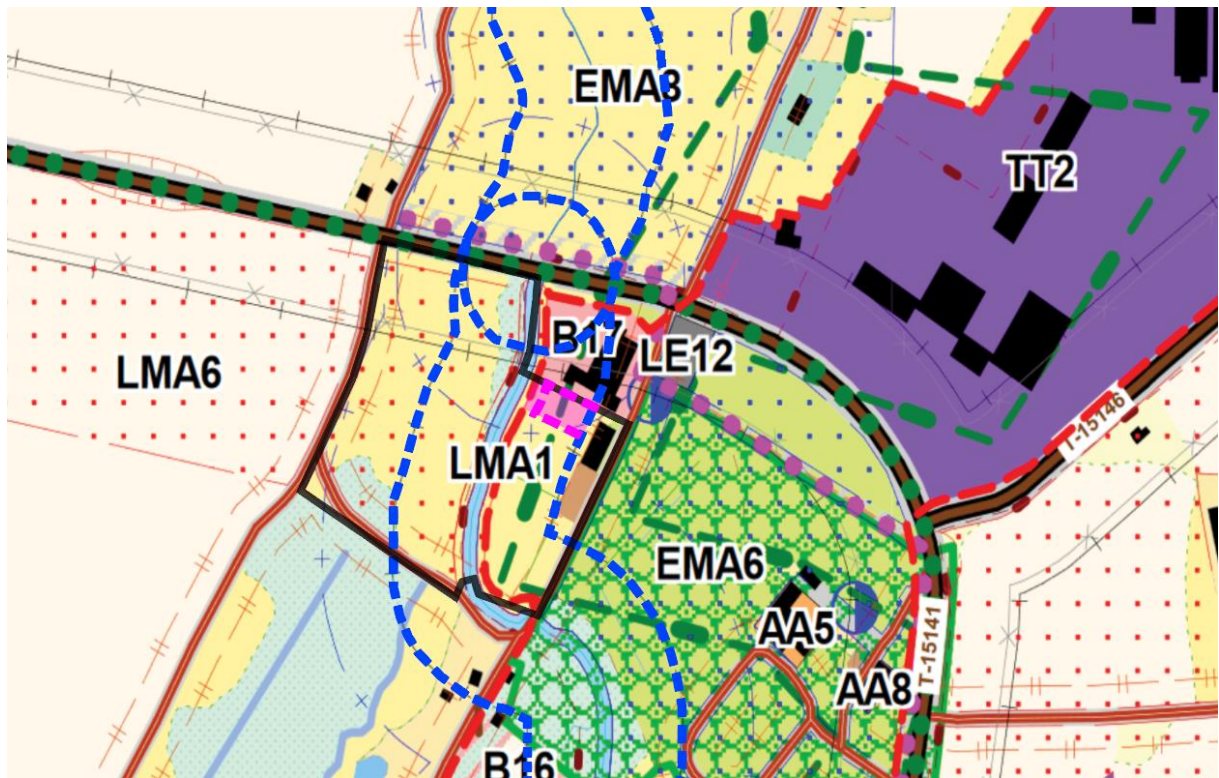
Kehtiva üldplaneeringu väärtuslike maastike peatüki alusel ei ole LMA1 alale lubatud hoonete ehitamine. Seda ei saa aga Lombi kinnistu piires lugeda täielikult põhjendatud kitsenduseks, kuivõrd tegu on eraomandisse kuuluva kinnistuga, millel on tulenevalt oma asukohast ja seotusest Jäägri Villa kompleksiga oluline turismi- ja puhkepotentsiaal. Selleks, et leida tasakaalu maastikuväärtuste ning eraomaniku huvide vahel, pakub käesolev detailplaneering välja Lombi kinnistu lääneosasse hoonestusala, kuhu oleks lubatud rajada kas üks suurem kámpingumaja või mitu väikest kámpinguhoonet. Hoonete asukoha valikul on arvestatud maa-alalt avanevate vaadete ning väärtusliku maastiku väärtustega, samuti peetud ehitusõiguse määramisel silmas Albu valla üldplaneeringu juhiseid selle osas, et väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada.

Lisaks väärtusliku maastiku alale kehtib planeeringualal olulise kitsendusena Ambla jõe ehituskeeluvöönd, mis hõlmab olulise osa Lombi ning enamiku Jäägrivilla kinnistust. Selleks, et võimaldada parima, maa-ala ruumilisi, keskkonnakaitselisi ja funktsionaalseid aspekte arvestava ruumilahenduse elluviimist, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks, vähendades Jäägrivilla kinnistul Ambla jõe ehituskeeluvööndit selliselt, et oleks võimalik uue grillimaja rajamine.

Tegu on kaalutletud ettepanekuga, mis võtab arvesse planeeringu koostamisele eelnenu keskkonnamõju eelhinnaangut, ümbritseva keskkonna seisundit ning Jäägri Villa olemasolevat ning kavandatava puhkeala potentsiaalset sotsiaalmajanduslikku mõju. Täpsem analüüs ehituskeeluvööndi vähendamise osas on ära toodud seletuskirja peatükis 4.5 „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“.

Ülevaate üldplaneeringu muutusest annavad skeemid 2 ja 3.

Käesolev detailplaneering ei ole vastuolus Järvamaa maakonnaplaneeringuga 2030+.



Skeem 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Musta pidevjoonega on märgitud planeeringuala piir ning sinise katkendjoonega olemasolev ehituskeeluvöönd. Er kroosa ala tähistab ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringu kontseptsioon

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on näha ette Albu külas asuva puhkeväärtusliku potentsiaaliga ala edasiarendamine ning täiendavate kasutusfunktsioonide pakkumine. Planeeringualal asuv Jäägri Villa on kohaliku ettevõtluskeskkonna ja turismisektori arengu mõttes oluline puhkeasutus, mis toob piirkonda tegevusi ja külastajaid.

Maa-ala puhkeväärtuslikkust toetavad nii läheduses asuvad kultuurimälestised, ümberkaudne maaliline põllumajandus- ja loodusmaastik kui käänuline Ambla jõgi, mis planeeringuala keskelt läbi voolab. Hetkel on planeeringuala Jäägrivilla kinnistu ulatuses aktiivselt kasutuses, ent arengupotentsiaali piiravad Ambla jõe veekaitselistest piirangutest tekkivad kitsendused, mis ei võimalda õuealale rajada uusi ehitisi või rajatisi.

Lombi kinnistu ulatuses on planeeringuala alakasutatud – tegu on olnud võsastunud maa-alaga, mis nüüd on seoses tiigi rajamisega kaetud pinnasekuhilatega. Kuigi Lombi kinnistu on üldplaneeringus määratletud väärtuslikuks maastikuks, ei avaldu ala küllastajatele hetkel potentsiaalsed jõekäärude ja jõekallaste ning kivisillale avanevate vaadetega seotud väärtused. Planeeringu lähtekohaks on soov soodustada ümbruskonna ettevõtlust, edendada turismipotentsiaali ning avada jõeäärset ala rohkem kohalikele elanikele, pidades sealjuures silmas Ambla jõe loodusväärtust.

Jäägrivilla kinnistule on võimaldatud puhkekompleksi arendamiseks täiendav hoonestusala grillimaja rajamiseks. Hoonestusala paiknemisel on silmas peetud maastikule avanevaid vaateid.

Suurem osa planeeringu tegevustest on koondunud Lombi kinnistule, kuhu on ette nähtud rajada avalikult kasutatav rekreatsiooniala koos ranna ja väikese jalgteega. Samuti kavandatakse planeeringuga uue kämpinguhoone rajamist. Kämpinguhoone on paigutatud väärtuslikuks maastikuks määratud maa-ala servale, et maksimaalselt säilitada jõe ja muinsuskaitsealuse kivisillaga seotud vaatekoridore. Kämpingu asukoht tagab ühelt poolt nende kasutajatele privaatsuse, ent teisalt ei vähenda maa-ala avalikku kasutust.

Olemasoleva tiigi kaldaid on ette nähtud korrastada, et anda sellele loodusmaastikusse paremini sobituv ruumikuju. Tiigi rajamisest tekkinud pinnasevallid tuleb ära kasutada avalikult kasutatava parkla-ala tasandamiseks, kämpinguhoone aluse ettevalmistamiseks ning tiigi ja jõe vahelisele maa-alale planeeritud avalikult kasutatava jalgteee muldkeha rajamiseks. Jalgteee asukohavalikul on ühelt poolt arvestatud maa-ala ruumilist ja funktsionaalset loogikat, ent teisalt peetud silmas, et jalgteee põhitrajektor jääks Ambla jõest võimalikult kaugemale, tagamaks jõe kallastele võimalikult suur üleujutatav puhverala.

Tiigi äärde on planeeritud avalik ranna-ala, mis on paigutatud tiigi põhja- ja loodekaldale, et tagada ranna avatus suvisele päikesele. Ümber tiigi on planeeritud väike jalgteee, mis ühendab Lombi kinnistu väikeste Ambla jõe ületavate jalgsildade abil Jäägrivilla kinnistuga. Jalgteee serva jääb mõisa vana

karjasilla asukoht, mis on soovitatav maastikus visuaalselt markeerida ning varustada infotahvlitega, mis tutvustaksid külastajatele mõisa ajalugu ning leitud objekti avastamislugu ja tausta.

Avaliku rekreatsiooniala teenindamiseks on planeeringuga kavandatud väikese, kuni 8-kohalise parkla rajamine planeeringuala loodeosasse. Juurdepääs parklale toimub Lubjaahju kinnistule jäävalt Lubjaahju teelt.

Juurdepääs kämpingutele on tagatud Lubjaahju ja Kivisilla teede kaudu. Kämpinguid teenindab nii Jäägrivilla kinnistul asuv olemasolev parkla, kui ka täiendav planeeritud väike parkimisala vahetult kämpingute kõrval.

4.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Käesoleva planeeringuga planeeringuala olemasolevat krundistruktuuri ei muudeta.

4.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas tabelis „Kruntide andmete ja ehitusõiguse tabel“.

Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustuseta hooneid ja rajatise vastavalt ehitusseadustikule, samuti paigaldada valdaja ja omaniku loal ajutisi müügikioskeid.

4.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Käesoleva planeeringuga on kavandatud kaks hoonestusala – üks Lombi kinnistu lääneosas, teine Jäägrivilla kinnistul

Jäägrivilla kinnistu hoonestusala on paigutatud krundi põhjaosasse, et võimaldada uue grillimaja ehitamist. Kuivõrd suurem osa Jäägrivilla kinnistust jääb Ambla jõe ehituskeeluvööndisse ning seetõttu on võimalused puhkekompleksi arendamiseks väga piiratud, teeb käesolev planeering ettepaneku vähendada Jäägrivilla kinnistu õuealale planeeritud hoonestusala osas Ambla jõe ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud peatükis 4.5 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4). Uue hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Ambla jõe veekaitseliste piirangute, grillimaja planeeritud asukoha ning kinnistu piiridega.

Lombi kinnistu hoonestusala on moodustatud kämpingute rajamiseks. Hoonestusala jääb väljapoole Ambla jõe ehituskeeluvööndit. Kuivõrd Lombi kinnistule rajatud tiigi veepeegli pindala jääb ka pärast planeeringuga kavandatud kallaste korrastamist alla 1 hektari, ei klassifitseeru see veeseaduse mõistes veekoguks, mistõttu sellele ei kohaldu seaduses ette nähtud veekaitselised piiranguvööndid. Siiski on hoonestusala piiritlemisel arvestatud tiigi kaldavööndiga ning liigutatud hoonestusala välispiiri tiigi uuest planeeritud piirist 4 m kaugusele. Vahetult tiigi kaldale on kämpingute piirkonnas tähistatud täiendav rajatiste ehitamise piirkond, et markeerida ala, kuhu koondada erinevaid paadisildu või veekogu äärde ulatuvaid terrasse. Kämpingute hoonestusala teised piirid on seotud Lombi kinnistu piiri ning Kivisilla tee paiknemisega.

Hoonetevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

4.5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Jäägrivilla kinnistu ja Jäägri Villa omanik soovib jätkata puhkekompleksi arendamist ja näeb vajaliku tegevusena ette uue grillimaja rajamise õuealale. Praeguses olukorras ei ole täiendav ehitustegevus krundi piires aga realistlikult võimalik, sest praktiliselt 75% maaüksuse pindalast jääb Ambla jõe ehituskeeluvööndisse. Kuivõrd Jäägri Villa puhkekompleksi näol on tegu Järva valla Albu piirkonna seisukohalt olulise turismiasutusega, on põhjendatud lugeda nende arendussoov olulise positiivse ühiskondliku ja sotsiaalse mõjuga tegevuseks. Lisaks, kuna Jäägrivilla kinnistu on ka käesoleval hetkel aktiivses kasutuses ning heakorrastatud, ei ole tegu looduslike elupaikade mõttes märkimisväärse alaga.

Vastavalt detailplaneeringu algatamisel koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule¹ ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ning puhke- ja virgestusala sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Seega, arvestades keskkonnamõju eelhindangu seisukohti ning Jäägrivilla kinnistu arendamisega kaasnevat positiivset mõju piirkonna ettevõtlus- ja puhkekeskkonnale, teeb planeering ettepaneku vähendada Jäägrivilla kinnistu õuealal uue planeeritava grillimaja asukohas ehituskeeluvööndit 50 meetrilt 17 meetrini.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse looduslikku ja puhkeväärtuslikku keskkonda. Kämpingute kavandamisel arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määrus nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“ toodud nõuetega.

Käesoleva planeeringuga antakse alale vaid üldised arhitektuursed suunised. Vallavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud arhitektuuritingimuste hilisem täpsustamine. Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	0° – 45°
---------------------	----------

¹ Triin Tõnisson. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. 2019

Hoonete katusekate	looduslikud ja ökoloogilised materjalid, plekk, puit, katusekivi
Hoonete välisviimistluse materjal	looduslikud ja ökoloogilised materjalid, kivi, puit, klaas, krohv
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirded	piirdeaedade rajamine pole maa-ala terviklikkust silmas pidades üldiselt lubatud, erandiks on madalad, ruumi tsoneerivad piirded, mis ei takista vaateid väärtuslikule maastikule

4.7. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mootosõidukite ligipääsud planeeringualale on lahendatud olemasolevate teede kaudu ning täiendavaid ristumisi riigimaanteega 15141 Kaalepi-Lehtmetsa tee ette ei nähta. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on ära näidatud maantee külgnähtavusala (piirkiirusel 50 km/h laiusena 12 m, mis vastab maantee projektemisnormi järgi hinnangule „hea“) ning Lubjaahju tee ja 15141 Kaalepi-Lehtmetsa riigimaantee ristmiku nähtavuskolmnurgad (piirkiirusel 50 km/h suurusega 10x140 m, mis vastavad hinnangule „hea“). Sõiduteega külgnev vaba ruum (liiklussagedusel alla 750 ja projektkiirusel alla 60 km/h vastavalt tasemele „hea“ 3,1 m) on tagatud, kuivõrd planeeringualal ei ole maanteele lähemale kui 12 m (ehk külgnähtavusalas) planeeritud ühtegi ehitist ega rajatist.

Planeeringuala Jäägrivilla kinnistu osale on juurdepääs tagatud Mikumärdi tunnusega kohalikul teel.

Planeeringuala Lombi kinnistu osale on juurdepääs tagatud erateede Kivisilla teelõik ja Lubjaahju tee kaudu. Osaliselt kuulub Kivisilla teelõigu tee Lombi kinnistu koosseisu, ent osa teest, mis tagaks ühenduse avalikus kasutuses Mikumärdi teega, jääb Vürmeri kinnistule. Selleks, et kokku leppida erateede kasutamise tingimused planeeritud puhkeala kasutajatele, tuleb Kivilla teelõigule määrata juurdepääsuservituut. Lisaks nähakse planeeringuga ette Lubjaahju tee määramine avalikku kasutusse kas juurdepääsuservituudi või sundvaldusega.

Planeeringulahendusega Lombi kinnistule kavandatud puhkefunktsioonide (rannaala, kämpingud, jalgte) rajamisel on ette näha mootorsõidukite arvu mõningast kasvu ennekõike Lubjaahju teel, mis tagab otsejuurdepääsu uuele puhkealale. Lubjaahju tee seisukord on hetkel rahuldav ning tee kandevõime piisav ka suuremate sõidukite teenindamiseks. Siiski tuleb planeeringulahenduse elluviimisega paralleelselt hinnata tee seisukorda ning vajadusel leppida tee omanikuga kokku tingimused tee parandamiseks ja hooldamiseks. Tagamaks, et Lubjaahju teel ei hakkaks Lombi kinnistu puhkeala küllastajad parkima, tuleb juurdepääsutee otsa ning Lombi kinnistu parklate vahetusse lähedusse paigaldada parkimiskeeldu sätestavad liikluskorraldusmärgid. Täiendavalt tuleb planeeringulahenduse elluviimise käigus rajada riigitee 15141 km 8,996 Lubjaahju tee ristmikule tolmuvaba kate.

Planeeringuala parkimine on lahendatud vastavalt kavandatud funktsioonidele nii Jäägrivilla kui Lombi kinnistul. Jäägrivilla kinnistut jääb teenindama olemasoleva majutushoone kõrval rajatud 12-kohaline parkla. Kuna planeeringulahenduses on arvestatud, et Lombi kinnistule jäävat rannaala ning kämpinguid teenindavad antud maaüksusele rajatavad uued parklad, on Jäägrivilla kinnistu olemasoleva parkla

suurus hinnanguliselt piisav ka Jäägri Villa puhkekompleksi edasiarendamisel planeeringulahenduses kavandatud mahus.

Lombi kinnistule planeeritud puhkeala teenindamiseks on maa-ala põhjaosasse kavandatud väike, 8-kohaline parkla. Parkla paigutamisel on arvestatud olemasoleva maastiku struktuuri ja reljeefi ning ümbruskonnast avanevaid vaateid üldplaneeringuga määratud väärtuslikule maastikule ja muinsuskaitsealusele Albu mõisa kivisillale, mistõttu ei osutunud võimalikuks parkla paigutamine väljapoole riigimaantee 15141 kaitsevööndit (30 m). Küll aga on parkla viidud väljapoole riigimaantee külgnähtavusvööndit (piirkiirusel 50 km/h laiusel 12 m, mis vastab maanteede projekteerimismisnormi järgi hinnangule „hea“) ning nähtud parklale ette ca 18 m pikkune eraldi juurdepääsutee, tagamaks, et parklas manööverdavad sõidukid ei mõjutaks Lubjaahju tee ja riigimaantee ristmiku ohutust. Parkla katendina on lubatud kasutada erinevaid vett läbilaskvaid puistematerjale.

Kämpingute teenindamiseks on vahetult kämpinguhuone kõrvale ette nähtud 5-kohaline parkla. Parkla paigutamisel on arvestatud, et see jääks puhkeala serva, olulistest vaate- ja liikumiskohtadest teisele poole planeeritud hoonestust. Parkla katendina on lubatud kasutada erinevaid vett läbilaskvaid puistematerjale.

Kergliiklejate juurdepääsu tagamiseks on planeeringualale ette nähtud uue avalikult kasutatava jalgteede rajamine. Uus tee ühendab loogiliselt tervikult Jäägrivilla ja Lombi kinnistud, loob Lombi kinnistule planeeritud rekreatsioonialale lisafunktsiooni ning võimaldab külastajatel kahe Ambla jõe planeeritud jalgsilla abil mugavalt liigelda uue puhkeala ning Albu mõisapargi vahel. Uue jalgraja laius on planeeritud 2 m, selle katendina on lubatud kasutada erinevaid vett läbilaskvaid puistematerjale. Jalgteele tuleb rajada piisava kõrguse ja normidekohaste kalletega muldkeha, mis lisaks teekonstruktsiooni stabiliseerimisele hoiaks ära üleujutusohu Lombi kinnistule jääva tiigi ning Ambla jõe vahel. Kuigi Jäägrivilla ja Lombi kinnistutele planeeritud jalgteede ja -sillad jäävad valdavalt Ambla jõe ehituskeeluvööndisse, sätestab looduskaitseaduse § 38 lõige 5, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ega sillale.

Täiendavalt on planeeringus reserveeritud maa 15141 Kaalepi-Lehtmetsa riigimaantee äärsel perspektiivse, kehtiva üldplaneeringuga määratud jalg-jalgrattateede rajamiseks. Reserveeritud maa-ala laius on ca 7,5 m, mis tagab normidekohase võimaluse vähemalt 2,0 m jalg-jalgrattateede rajamiseks sõiduteest vähemalt 5 m kaugusel (Lombi kinnistu piir asub sõiduteest 4,5 m kaugusel). Perspektiivse jalg-jalgrattateede rajamisel tuleb arvestada, et kuivõrd olemasoleva Ambla jõe ületava maanteesilla laius ei võimalda rajada jalg-jalgrattateed sõidutee osana, tuleb kergliiklejatele ette näha uue silla rajamine. Samuti on projekteerimisfaasis oluline veenduda, et ei rikutaks Lombi kinnistule kavandatud puhkefunktsioonide seisukorda ega kahjustataks Lombi kinnistul paiknevat ajaloolist karjasilda.

Juurdepääs Ambla jõe kallakrajale on tagatud uute planeeritud avalikult kasutatavate jalgteede abil nii Lombi kui Jäägrivilla kinnistutelt.

4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Arvestades, et planeeritud maa-ala jääb Ambla jõe kallastele, on väga oluline leida tasakaal heakorrastatud ja regulaarselt hooldatud puhkepiirkondade ning looduslikemate alade vahel. Kuivõrd aktiivses kasutuses Jäägrivilla kinnistu on juba täies mahus heakorrastatud, pakutakse planeeringuga välja, et Lombi kinnistu piires võiks sellele vastukaaluks säilitada-taastada ka looduslikumaid kooslusi.

Planeeringu alusel on jõe- ja tiigiäärset ala ette nähtud hooldada niidukooslusena. Samuti on planeeringus tähistatud alad, kuhu tuleks rajada kõrghaljastus. Sealjuures on oluline, et kõrghaljastatud aladele tagataks ka alustaimestu ja põõsarinde olemasolu, et säilitada maastikus osaliselt suletud ruumid ning teisalt pakkuda loomadele ja lindudele täiendavaid elupaiku. Lisaks tuleb silmas pidada, et veekaitsevööndisse jääva puu ja põõsarinde raie on veeseaduse § 118 lg 2 p des 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta keelatud.

Ala heakorra tagamiseks on supelranda, kämpingu parklasse ja sildade juure planeeritud prügikastid, mida tuleb regulaarselt tühendada, vältimaks prügi sattumist jõelammile või veekogusse.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Jäägrivilla kinnistul säilib planeeringuga veevarustuse osas olemasolev olukord. Lombi kinnistule on uute kämpingute teenindamiseks ette nähtud puurkaevu ja veetoru rajamine. Planeeritud puurkaevu arvestuslik ööpäevane veetarve on alla kümne kuupmeetri, mistõttu rakendatakse selle ümber vastavalt veeseaduse § 154 10-meetri suurune hooldusala. Kaevu projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“ nõuetega.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad asuvad Jäägrivilla kinnistu vahetus läheduses Mikumärdi tee ääres ning 15141 Kaalepi – Lehtmetsa maanteel Ambla jõe ületava silla juures. Jäägrivilla kinnistust, mis asub Albu küla tiheasustusega alal, jääb lähim tuletõrje veevõtukoht (Mikumärdi tee ääres Albu mõisa katastriüksusel) ligikaudu 50 m kaugusele (vaata joonis 2 „Funktsionaalsed seosed“). Jäägrivilla kinnistul asuv hoone liigitub tuleohutuse järgi II kasutusviisi alla (majutushooned) ning selle suurima tuletõkkeseksiooni pindala jääb alla 800 m². Sellest tulenevalt on välise kustutusvee nõuetekohane kogus $V=3,6 \times 10 \times 3 = 108 \text{ m}^3$.

Lombi kinnistule planeeritud kämpinguhoonetest, mis asuvad kehtiva üldplaneeringu alusel hajaasustusega alal, jääb lähim tuletõrje veevõtukoht (15141 riigimaanteel Ambla jõe äärne looduslik tuletõrje veevõtukoht) ligikaudu 250 m kaugusele (vaata joonis 2 „Funktsionaalsed seosed“).

Planeeritud kämpinguhooned liigituvad tuleohutuse järgi II kasutusviisi alla (majutushooned) ning nende suurima tuletõkkeseksiooni pindala jääb alla 800 m². Sellest tulenevalt on välise kustutusvee nõuetekohane kogus $V=3,6 \times 10 \times 3 = 108 \text{ m}^3$.

Päästeautode ligipääs Jäägrivilla kinnistule on tagatud avalikus kasutuses Mikumärdi tee kaudu, mille laius on üle 5,5 m ning katendiks asfalt. Päästeautode überpööramise kohana on ette nähtud kasutada Albu mõisa katastriüksusel (12901:003:0243) asuvat platsi, mis jääb Jäägrivilla majutushoonetest ca 50 m kaugusele.

Päästeautode ligipääs Lombi kinnistule planeeritud kämpingutele on tagatud Lubjaahju teelõigu tunnusega kruusakattega eratee kaudu. Tee laius on ligikaudu 4,0 m ning selle seisukord tagab ka raskemate masinate juurdepääsu. Planeeringus on siiski täpsustatud, et maa-ala arendamise käigus tuleb Lubjaahju tee seisukorda täiendavalt hinnata ning tee olukorra halvenemisel leppida tee omanikuga kokku meetmed tee hooldamiseks ja parandamiseks. Päästeautode überpööramine planeeritud kämpingute juures on tagatud Lubjaahju ja Kivisilla teelõigu ristmikul asuva platsi abil.

Uue planeeritud puurkaevu ja veetoru põhimõttelised asukohad on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Täpsem lahendus pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohtade asukohad on ära toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

4.9.2. Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala Jäägrivilla kinnistu piires säilitatakse olemasolevad reoveekanaliseatsiooni torustikud.

Lombi kinnistule planeeritud kämpingute teenindamiseks on planeeringuga ette nähtud reovee kogumismahuti või omapuhasti rajamine. Lubatud on üksnes sellised omapuhasti süsteemid, mida võib rajada nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Täiendavalt tuleb tagada, et reovee kogumismahuti või omapuhasti jääks väljapoole Ambla jõe üleujutusala.

Uue reoveemahuti ja kanaliseatsioonitoru võimalik asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Täpsem lahendus pannakse paika edasise projekteerimise käigus.

4.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž

Ühtset sademeveekanaliseatsiooni planeeringualale ette ei nähta. Sademevesi immutatakse lokaalselt vertikaalplaneerimise teel.

Selleks, et vältida kõrgvee ajal tiigi ja jõe vahelist ülevoolu, tuleb uuele planeeritud jalgteele rajada piisava kõrguse ja kalletega muldkeha. Täiendavalt on ette nähtud olemasoleva tiigi kallaste korrastamine selliselt, et oleks tagatud nende stabiilsus ja heakord.

Maapinna tõstmise ala on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Uusi elektriliitumisi planeeringuga ette ei nähta. Lombi kinnistule planeeritud kämpingute varustamiseks elektriga pikendatakse Jäägrivilla kinnistu olemasolevat elektriliini Lombi kinnistule. Elektri kaabli ühendus üle Ambla jõe luuakse uue planeeritud jalgsilla kaudu.

Uue elektri kaabli põhimõtteline asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Täpsem lahendus pannakse paika edasise projekteerimise käigus.

Eraldi uue välisvalgustuse rajamist planeeringuga ette ei nähta, hooneid ümbritseva välisruumi valgustus lahendada hoonete projekteerimise käigus. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

4.9.5. Gaasivarustus

Gaasitorustiku rajamist käesoleva planeeringuga ette ei nähta.

4.9.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal säilitatakse olemasolevad sidekaablid. Täiendavate telekommunikatsioonivõrkude rajamist käesoleva planeeringulahenduse käigus ette ei nähta.

4.9.7. Soojavarustus

Soojustorustiku rajamist käesoleva planeeringuga ette ei nähta. Uute planeeritud kämpingute soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lubatud on kasutada taastuvenergia allikaid ja meetodeid. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi.

4.9.8. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuga on ette nähtud juurdepääs servituudid Lombi kinnistule juurdepääsu tagamiseks ning tehnovõrgu servituudid Lombi ja Jäägrivilla kinnistutel. Lubjapõllu kinnistule jääva Lubjaahju tee osas võib servituudi asemel rakendada ka sundvalduse seadmist. Servituutide põhimõttelised ettepanekud on ära toodud seletuskirja tabelis 2 ning planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 2. Servituudi ettepanekud

Teeniv kinnisasi	Servituudi valitseja	Servituut/kasutusõigus
Lubjapõllu kinnistu	Lombi kinnistu igakordne omanik	Tee servituut (juurdepääsutee)
Vürmeri kinnistu	Lombi kinnistu igakordne omanik	Tee servituut (juurdepääsutee)
Jäägrivilla kinnistu	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (olemasolev elektri maldapingeliin "Mikumärdi", olemasolev sideehitis)
Lombi kinnistu	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (olemasolev sideehitis)

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale, nõuetekohaselt taaskasutada või kõrvaldada. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Prügikonteinerite asukohad on orienteeruva asukohaga näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Olulist tähelepanu tuleb pöörata sellele, et ükski planeeritav tegevus ei tekitaks reostusohu Ambla jõe. Selleks tuleb muuhulgas veenduda, et Lombi kinnistule rajatav reovee kogumismahuti paigaldatakse nõuetele vastava projekti alusel ning tagatakse selle ohutuskaja 5 m.

Ambla jõge ületavate jalgsildade rajamisel tuleb arvestada, et veeseaduse (edaspidi VeeS) § 196 lg 2 p 4 alusel tuleb tee või raudtee koosseisu kuuluva silla või truubi ehitamine avalikult kasutataval veekogul või avalikul veekogul registreerida veekeskkonnariskiga tegevusena. Jalgteed ja silla ehitamisel tuleb arvestada ka, et VeeS § 119 p-i 6 alusel on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajusheidet.

Planeeritud alal ei tohi liiklusrüüa tasemed ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud liiklusrüüa normtasemeid. Seoses planeeringualale uute funktsioonide (rannaala, kämpingud) lisamisega on oodata mõningast mootorsõidukite liikluskooormuse lisandumist. Kuna aga nii kämpingute kui ranna mahutavus on planeeringus kavandatud pigem tagasihoidlik, ei tohiks lisanduv liikluskooormus tuua kaasa olulisi lisahäiringuid ümbruskaudsetele elanikele. Kui liikluskooormusest tulenevate häiringute oluline kasv peaks siiski toimuma, lasub planeeringualale kavandatud puhkeala valdajal kohustus rakendada asjakohaseid leevendusmeetmeid.

Planeeritud puhkeala kasutust võib potentsiaalselt häirida planeeringualaga piirneva 15141 Kaalepi-Lehtmetsa riigimaantee liiklus. Planeeritav rannaala jääb vahetult maantee piiranguvööndist välja, sellest ca 30 m kaugusele, mistõttu tuleb arvestada, et maantee poolt põhjustatud müra ja vibratsioon kanduvad ka puhkealale. Siiski on käesoleva planeeringu koostamise käigus hinnatud, et riigimaantee liikluskooormus (491 sõidukit ööpäevas) on piisavalt väike, et mitte negatiivselt mõjutada puhkeala kasutamist. Lisaks, kuivõrd planeeringualaga piirnevas lõigus on maantee kiiruspiirang 50 km/h, on müra- ja vibratsioonitase võrreldav tavalise, pigem väiksema kooormusega linnatänavaga. Kuna ei ole alust prognoosida ka maantee liikluskooormuse märgatavat kasvu, ei näe käesolev planeering ette vajadust puhkeala väljaarendamisega samaaegselt tegeleda müra ja vibratsiooni tõkestamiseks mõeldud meetmete rakendamisega.

Kui maantee kasutuskooormus või kõnealuse lõigu kiiruspiirang peaksid märgatavalt tõusma, jääb Lombi kinnistu omanikule kohustus arendada välja müra- ja vibratsiooni leevendavad meetmed. Riigimaantee 15141 omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätm- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

4.11. Muinsuskaitse eritingimused

Kultuuriministri 01.07.2015 määrusest nr 4 „ Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord “ § 2 lg 2 tulenevalt tuleb koostada detailplaneeringu eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Antud juhul asub planeeringualal Albu mõisa ansambli kuulumate ehitismälestiste ühine kaitsevöönd, ent kuna kaitsevööndis kavandatavad tegevused ei mõjuta mälestiste vaadeldavust ega kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist, on Muinsuskaitseamet vastavalt 13.12.2018 esitatud kirjale nr 1.1-7/2689-1 seisukohal, et tegevusloaga koostaja kaasamine pole põhjendatud ning on esitanud omalt poolt järgnevad muinsuskaitse eritingimused:

- Planeeritaval maa-alal ei asu kinnismälestisi. Jäägrivilla kinnistul asuv kahekordne hoone on Albu mõisa ansambli kaitsevööndi kultuuriväärtuslik struktuurielement, kuna tegemist on endise mõisa valitsejamajaga. Samas on hoone märkimisväärselt ümber ehitatud ning planeeringuga kavandatu ei muuda praegust situatsiooni. Kaitsevööndi kultuuriväärtuslikuks elemendiks on ka Ambla jõgi. Lombi kinnistule tiigi rajamise käigus tuleb tagada jõe sängi ja vooluvee säilimine jões.
- Planeeringuga ei muudeta maa ala ajaloolist hoonestust, teedevõrku ega krundistruktuuri .
- Kaitsevööndisse lisatavad ehitised grillmaja ja kaks silda, ei mõjuta mälestiste vaadeldavust.
- Kui tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla või linnavalitsusele.
- Enne ehitiste püstitamist tuleb Muinsuskaitseametile esitada vormikohane loataotlus.
- Uute ehitiste rajamisel kasutada keskkonda sobivaid materjale puit, metall, kivi; vältida imiteerivaid materjale ja vorme.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Maa-ala heakorra ja turvalisuse tagamiseks on Jäägrivilla kinnistu õuealale ning kämpingute ümbrusesse ette nähtud välisvalgustus.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi omanik.

4.14. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudatusnormidele.

Planeeringulahendusega seotud avaliku rannaala parkla tuleb valmis ehitada enne avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatistele EhS lisa 2 kohase kasutusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisel arvestada, et kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb Transpordiamet kaasata projekteerimistingimuste menetlusse. Samuti tuleb kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigitee ristumiskoha ümberehitamise korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
17.11.2020	Rahandusministeerium	Rahandusministeerium ei pea vajalikuks Järva valla Lombi ja Jäägrivilla kinnistuste detailplaneeringu koostamisel määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks lähteseisukohtades nimetatutele.	Kaia Sarnet, regionaalvaldkonna asekancler
26.11.2020	Terviseamet	Kooskõlastatud	Kristiina Seiton, inspektor, Põhja regionaalosakond
30.11.2020	Maanteeamet (nüüd Transpordiamet)	Kooskõlastatud tingimusel, et planeeringut täiendatakse enne vastuvõtmise otsuse tegemist perspektiive jalg- ja jalgrattateega (kergliiklejatele juurdepääsu tagamine riigiteelt nr 15141 lähtudes üldplaneeringust).	Marek Lind, juhtivspetsialist, taristu teenuste osakond
08.01.2021	Muinsuskaitseamet	Kooskõlastatud	Karen Klandorf, Järvamaa nõunik
15.01.2021	Kaitseministeerium	Kooskõlastatud	Andres Sang, Kaitseinvesteeringute osakonna juhataja
21.01.2021	Päästeameti Lääne päästkeskus	Kooskõlastatud	Margo Kubjas, Ohutusjärelvalve büroo nõunik Lääne päästkeskus
03.02.2021	Keskonnaamet	Kooskõlastatud lisalpalvega kirjeldada planeeringus juurdepääsu kallasrajale	Kadri Hänni, juhtivspetsialist Looduskasutuse osakond
28.10.2020	Telia Eesti AS	Näha ette kõik meetmed olemasolevate liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Projekteerimisel tuleb järgida tehnovõrkudele kehtestatud paigaldusnorme ja nõudeid. Juhul, kui on vajalik Telia liinirajatisi ümber paigutada, koostada ümberpaigutamise projekt ja ümberpaigutatud siderajatised anda Teliale üle tasuta asendusrajatistena.	Raivo Saluste Telia Eesti AS volitatud esindaja
29.10.2020	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik Elektrilevi OÜ
19.02.2021	Vürmeri kinnistu omanik	Nõusolek juurdepääsuservituudi seadmiseks	Tatjana Vürmer
29.10.2021	Lubjapõllu kinnistu omanik	Vallavalitsuse kirjaga nr 7-1/2020/86-1 küsitud arvamust planeeringu eskiislahenduse kohta, juhtides tähelepanu ka servituudi vajadusele	

6. Joonised

Joonis 1. Asukohajoonis

Joonis 2. Funktsionaalsed seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Planeeringulahenduse illustratsioonid