

**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



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 TELLIJ:	Järva Vallavalitsus
Kontaktisik:	Teele Kukk
TÖÖ TÄITJA:	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 majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosalal 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;
 - Markseider, 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. PLANEERIMISE ETTEPANEK	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	17
4.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	17
4.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	18
4.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	18
4.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	18
4.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	19
4.9.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ.....	19
4.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	19
4.9.5. GAASIVARUSTUS.....	19
4.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	19
4.9.7. SOOJAVARUSTUS.....	20
4.9.8. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD.....	20
4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	20
4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	20
4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	20
4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	21
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	22
6. JOONISED	23
JOONIS 1. ASUKOHAJONIS	24
JOONIS 2. FUNKTSIONAALSED SEOSSED	25
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD	26
JOONIS 4. PÕHIJONIS	27

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 kämpinguhoonete alale.

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;
- 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 mõõtkavas 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 kivilillani“. 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 värvi.
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

Juurdepääs planeeringualale toimub 15141 Kaalepi-Lehtmetša 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 juurdepääs 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 paikneb nii eluhoone kui mitmeid väiksemaid abihooneid. 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-Lehtmetša tee. Tegu on klassita riigimaanteeaga, mille aastane keskmine liiklussagedus on 492 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 madalsoomullad (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 Jäägrivilla 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 Abu-Aravete raadiolink.

Planeeringuala läänepoolne osa, mille moodustab Lombi kinnistu, on valdavalt jõeäärne lammiala, kuhu kinnistu omanik on lasknud rajada tiigi. Tiik on rajatisena kantud ehtisregistrisse kasutusotstarbega 21533 veehoidla, basseini. Tiigi ehitusalune pind on ehtisregistri 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

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 Abu külas. Jäägrivilla kinnistu, mis on kasutusel aktiivse puhkekompleksina, jääb tiheasustusalale ning on ka visuaalselt seotud hoonestatud külatuumikuga. Lombi kinnistu, mis paikneb põhilisest külahoonestusest teisel pool Ambla jõe, jääb hajaasustatud alale.

Planeeringuala piirneb ida suunas Abu mõisa pargiga, mis olulise kultuuri- ja loodusväärtusliku objektina soodustab Jäägrivilla kinnistu puhketurismiga seotud äriefunktsioone. Samuti jääb kogu planeeringuala endise Abu valla üldplaneeringu alusel Abu 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 kivilillani) ja teiseks piirneb planeeringuala läänest väärtusliku maastiku alaga LMA6 (Abu, lubjaahju). Kuna mõlema väärtusliku maastiku oluliste väärtustena on rõhutatud käänlisele Ambla jõele avanevad vaated, on kogu planeeringualal oluline seotus ümbritseva maastikuga. Oluline vaatefookus on ka planeeringualast lõunasse jääv muinsuskaitsealune Abu mõisa kivilill. Täiendavalt jääb planeeringualast põhja suunas, teisele poole 15141 Kaalepi-Lehtmetsa teed üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslik hoonestusala EMA8 (Abu ridaküla), mis samuti rõhutab ümbritseva maastiku väärtuslikkust ja ajaloolisust ning on vaateliselt seotud Abu 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 Abu piirkonnale omase põllumajandusliku maakasutusega. Planeeringualalt antud tootmisala 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.

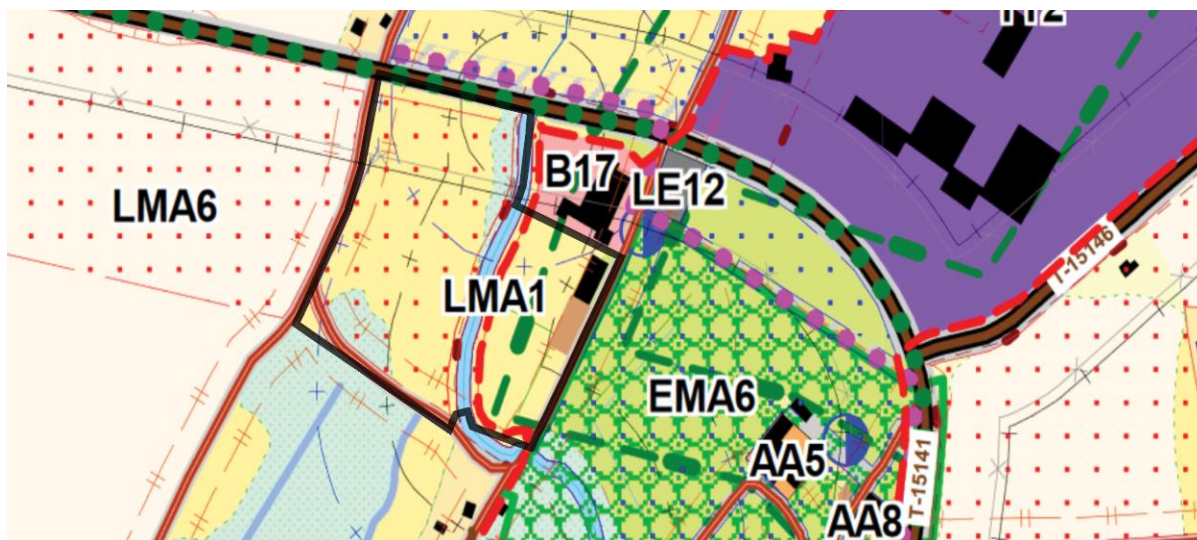
Planeeringualal kehtivad mõningad kitsendused seoses erinevate rajatistega. Planeeringuala Jäägrivilla kinnistut läbib elektri madalpinge õhuliin alla 1 kV tunnusega Mikumärdi. Vastavalt ehitusseadustiku määrusele „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele 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 kujutav väljavõte endise Albu valla üldplaneeringust. Punaste täppidega alad tähistavad väärtusliku maastiku alasid. Roosa alaga on tähistatud ärimaa. Rohelise mustriga on märgitud looduskaitsealune Albu mõisa park. Punase katkendjoonega on tähistatud detailplaneeringu kohustusega ala, 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 rohelise 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 arendamist: sealse tiigi laiendamist, avalikult kasutatava ranna-ala ning parkla, samuti jalgte 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 kivilillani) väärtustena on määratletud jõekäärud, jõeääred ja kivilill 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 jalgte, mis võimaldab külastajatel paremini vaadelda nii Ambla jõe väärtuslikuks määratud jõekääre kui suunata vaateid muinsuskaitsealusele kivilillale.

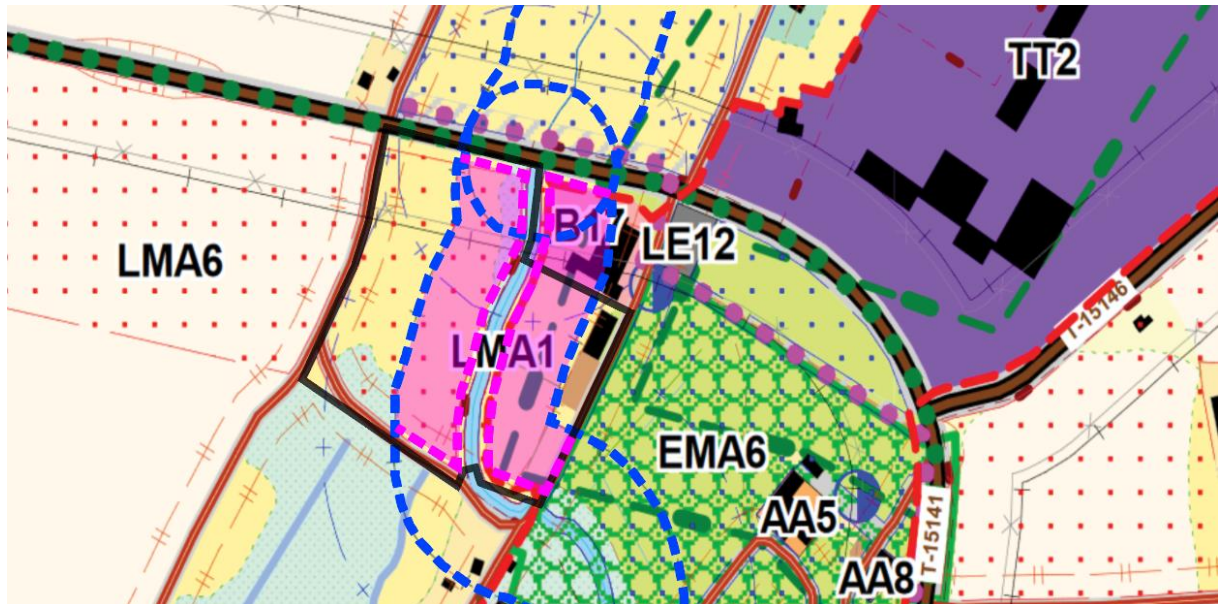
Kehtiva üldplaneeringu väärtuslike maastike peatüki alusel ei ole LMA1 alale lubatud hoonete ehitamine. Seda ei saa aga Lombi kinnistu piires lugeda täielikult põhjendatud kitsenduseks, kuivõrd tegu on eraomandisse kuuluva kinnistuga, millel on tulenevalt oma asukohast ja seotusest Jäägri Villa kompleksiga 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 väikesed kämpinguhooned ning saun. Hoonete asukohta 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. Kuivõrd käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevusteks kasutatavad alad jäävad suures osas Ambla jõe ehituskeeluvööndisse, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks, vähendades antud asukohas Ambla jõe ehituskeeluvööndit kuni veekaitsevööndini.

Tegu on kaalutletud ettepanekuga, mis võtab arvesse planeeringu koostamisele eelnenud keskkonnamõju eelhindangut, 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. Erkreosa 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 külastajatele 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 matkarajaga. Samuti kavandatakse planeeringuga uute kämpinguhoonete rajamist. Kämpinguhooned on paigutatud väärtuslikuks maastikuks määratud maa-ala väikesele servale, et maksimaalselt säilitada jõe ja muinsuskaitsealuse kivisillaga seotud vaatekoridore. Kämpingute asukoht tagab ühelt poolt nende kasutajatele privaatsuse, ent teisalt ei vähenda maa-ala avalikku kasutust.

Olemasolevat tiiki on ette nähtud laiendada, et anda sellele loodusmaastikusse paremini sobituv ruumikuju. Tiigi rajamisest tekkinud pinnasevallid tuleb ära kasutada avalikult kasutatava parkla-ala tasandamiseks, kämpinguhoonete aluse ettevalmistamiseks ning tiigi ja jõe vahelise maa-ala tõstmiseks, et vältida kevadise suurvee ajal vee ülevoolu tiigist jõkke.

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 matkarada, mis ühendab Lombi kinnistu väikeste Ambla jõe ületavate jalgsideade abil Jäägrivilla kinnistuga. Matkaraja serva jääb mõisa vana karjasilla asukoht, mis on soovitatav maastikus visuaalselt markeerida ning varustada infosiltidega, 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 kinnistu olemasolevate hoonetega piiratud õuel.

Lombi kinnistu hoonestusala on moodustatud kämpingute rajamiseks. Hoonestusala jääb väljapoole Ambla jõe ehituskeeluvööndit. Kuivõrd Lombi kinnistule rajatud tiigi veepeegli pindala jääb 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.

Jäägrivilla kinnistu hoonestusala on paigutatud krundi põhjaosasse ning sellesse on haaratud kogu puhkekompleksi õueala. Kuivõrd suurem osa Jäägrivilla kinnistust jääb Ambla jõe ehituskeeluvööndisse ning seetõttu on võimalused puhkekompleksi arendamiseks väga piiratud, teeb käesolev planeering ettepaneku vähendada Jäägrivilla kinnistu osas Ambla jõe ehituskeeluvööndit veekaitsvööndini. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud peatükis 4.5 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4). Selliselt võimaldatud suurem hoonestusala tagab, et kompleksi arendamiseks saab leida parima arhitektuurse lahenduse, mis sealjuures arvestab parimal võimalikul moel ümbruskonna väärtuslikule maastikule avanevate vaadetega. Uue hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Ambla jõe veekaitsvööndi ning kinnistu piiridega.

4.5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Jäägrivilla kinnistu ja Jäägri Villa omanik soovib jätkata puhkekompleksi arendamist, rajades õuealale uue grillimaja. 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 arvestada nende laiendamissoovi 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.

Lombi kinnistule on rajatud ehtisregistrisse kantud tiik. Kuigi tiigi kaevamisel on eesmärgiks olnud jälgida Ambla jõe ehituskeeluvööndit, riivab tiik osaliselt siiski ehituskeeluvööndi ala. Tulenevalt sellest, et veekaitselistest piirangutest on püütud kinni pidada, on tiigi jõepoolne serv ebaloomulikult sirge ja tehisklik ning mõjutab negatiivselt Albu valla üldplaneeringuga määratud väärtuslikku maastikku. Albu valla üldplaneeringu ja Järva maakonnaplaneeringu järgi peavad vaated väärtuslikele maastikele olema avatud ning ilusat vaadet pakkuvad paigad tuleks siduda puhkekohtadega. Lombi kinnistu jääb väärtusliku maastiku alale tähisega LMA1 (Ambla jõe äär teest kivisillani) ning piirneb läänest väärtusliku maastikuga tähisega LMA6 (Albu, lubjaahju). Seetõttu on maastikulises mõttes olulised nii vaated Lombi kinnistule kui sealt avanevad vaated ümbritsevale põllumajandusmaastikule. Samuti on tähtis säilitada Kaalepi-Lehtmetsa teelt avanevad vaated Albu mõisa muinsuskaitsealusele kivisillale.

Üld- ja maakonnaplaneeringus välja toodud põhimõtteid arvestades on põhjendatud Lombi kinnistu heakorrastamine selliselt, et säiliks avatud, vaateliselt ümbritsevaga seotud maastik. Samuti tuleb positiivseks lugeda detailplaneeringuga kavandatud eesmärgi avada suur osa seni võsastunud kinnistust avalikuks kasutuseks ning luua sinna puhkekohad, mis võimaldavad nii kohalikel kui külastajatel saada osa Albu ümbruse avaratest põllumajandusmaastikest ning käänulise Ambla jõe maalilistest soppidest.

Samuti tuleb arvestada, et praegusel hetkel on potentsiaalseks probleemiks tiigi ja Ambla jõe vaheline madal maa-ala, mille kaudu võib kevadise suurvee ajal tekkida ülevoollu tiigist jõkke. Kokkuvõtvalt ei ole olemasoleva olukorra säilitamine põhjendatud ega kooskõlas kõrgema astme planeeringutes märgitud väärtuslike maastike kaitse-eesmärkide ega Ambla jõe seisukorra tagamisega.

Selleks, et Lombi kinnistu maa-ala jõe ja tiigi vahelisel alal tõsta ning võimaldada tiigi kuju korrigeerimine selliselt, et kitsa sāngi asemel tekiks loodusliku ilmega, väärtuslikku maastikku sobiv looklev veepeegel, on vajalik Lombi kinnistu piires Ambla jõe ehituskeeluvööndi vähendamine, kuna mõlema nimetatud tegevuse näol on tegu ehitustegevusega. Ehituskeeluvööndi vähendamise ala Lombi kinnistul on ette nähtud avalikku kasutusse ning sinna on planeeritud väike jalgrada. Selleks, et kaitsta Ambla jõe kaldaala, on jalgte viidud jõest kaugemale, samuti on planeeringus ette nähtud, et jõe ja tiigi vahelist

ala tuleb hooldada niidukooslusena. Uusi hoonestusalasid Lombi kinnistu piires endisesse ehituskeeluvööndisse ette nähtud ei ole.

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 Lombi ja Jäägrivilla kinnistu arendamisega kaasnevat positiivset mõju piirkonna ettevõtlus- ja puhkekeskkonnale, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku vähendada Lombi ja Jäägrivilla kinnistu piires Ambla jõe ehituskeeluvööndit kuni veekaitsevööndini.

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

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuuriselt sobituma olemasolevasse looduslikku ja puhkeväärtuslikku keskkonda. Käesoleva planeeringuga antakse alale siiski 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°
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

Planeeringuala Jäägrivilla kinnistu osale on juurdepääs tagatud Mikumärdi tunnusega kohalikult teelt. Jäägrivilla kinnistut teenindab olemasoleva majutushoone kõrvale rajatud 12-kohaline parkla.

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 Mikumärgi teega, jääb Vürmeri kinnistule. Selleks, et kokku leppida

¹ Triin Tõnisson. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. 2019

erateede kasutamise tingimused planeeritud puhkeala kasutajatele, tuleb teedele määrata juurdepääsuservituudid.

Lombi kinnistule planeeritud puhkeala teenindamiseks on maa-ala põhjaosasse kavandatud väike, 8-kohaline parkla. Parkla paigutamisel on arvestatud olemasoleva maastiku struktuuri ning ümbruskonnast avanevaid vaateid väärtuslikule maastikule ja muinsuskaitsealusele Albu mõisa kivisillale. Parkla katendina on lubatud kasutada erinevaid vett läbilaskvaid puistematerjale.

Kämpingute teenindamiseks on vahetult kämpinguhoone 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.

Planeeringualale on ette nähtud uue kergliiklejatele mõeldud jalgte rajamine. Uus tee ühendab loogiliseks tervikuks Jäägrivilla ja Lombi kinnistud, loob Lombi kinnistule planeeritud rekreatsioonialale lisafunktsioone ning võimaldab külastajatel mugavalt liigelda uue puhkeala ning Albu mõisapargi vahel. Uue jalgraja laiuseks on planeeritud 2 m, selle katendina on lubatud kasutada erinevaid vett läbilaskvaid puistematerjale.

4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Arvestades, 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.

Kuigi tiigi kaevetööde käigus on olemasolev maastik oluliselt muutunud ning ka jõe- ja tiigiäärse maa-ala tõstmine toob kaasa täiendava häiringu, on planeeringuga jõe- ja tiigiäärne ala määratud niidukooslusena hooldatavaks maa-alaks. Samuti on planeeringus tähistatud alad, kuhu tuleks rajada kõrghaljastus. Sealjuures on oluline, et kõrghaljastatud aladele tagataks ka alustaimestu ja põõsarinde olemasolu, et tagada esiteks maastikusse osaliselt suletud ruumide teke ning teisalt pakkuda loomadele ja lindudele täiendavaid elupaiku.

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.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad Jäägrivilla kinnistu vahetus läheduses Mikumärdi tee ääres ning 15141 Kaalepi – Lehtmetsa maanteel Ambla jõe ületava silla juures.

Päästeautode ligipääs Jäägrivilla kinnistule on tagatud avalikus kasutuses Mikumärdi tee kaudu. Päästeautode ümberpööramise kohana saab 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 ja Kivisilla teelõigu tunnustega erateede kaudu. Mõlema tee laius on ligikaudu 3,5 m. Päästeautode ümberpööramine on tagatud Lubjaahju ja Kivisilla teelõigu ristmikul asuva platsi abil.

Uue planeeritud puurkaevu ja veetoru asukohad on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Tuletõrje veevõtukohtade asukohad on ära toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

4.9.2. Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala Jäägrivilla kinnistu piires säilitatakse olemasolevad reoveekanalisisatsiooni 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.

Uue reoveemahuti võimalik asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž

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

Selleks, et vältida kõrgvee ajal tiigi ja jõe vahelist ülevoolu, on ette nähtud kahe veekogu vahelist maapinda tõsta ligikaudu absoluutkõrgusele 76.00.

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

4.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuga on ette nähtud elektrivarustuse tagamine uuele kämpingute hoonestusalale. Selleks pikendatakse Jäägrivilla kinnistu olemasolevat madalpinge kaablit Lombi kinnistule. Elektri kaabli ühendus üle Ambla jõe luuakse uue planeeritud jalgsilla kaudu.

Uue elektri kaabli asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

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 taastuenergia allikaid ja meetodeid. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi.

4.9.8. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuga on ette nähtud juurdepääsuservituudid Lombi kinnistule juurdepääsu tagamiseks. Servituutide põhimõttelised ettepanekud on ära toodud seletuskirja tabelis 2.

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)

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 jõele. Selleks tuleb veenduda, et Lombi kinnistule rajatav reovee kogumismahuti paigaldatakse nõuetele vastava projekti alusel ning tagatakse selle ohutuskuj 5 m.

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

4.13. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte 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
	Kaitseministeerium		
	Keskkonnaamet		
	Maanteeamet		
	Muinsuskaitseamet		
	Päästeameti Lääne päästekeskus		
	Terviseamet		
	Rahandus-ministeerium		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	Lubjapõllu kinnistu omanik		
	Vürmeri kinnistu omanik		

6. Joonised

Joonis 1. Asukohajoonis

Joonis 2. Funktsionaalsed seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis