

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Järva maakonna Järva valla Roosna küla Reavahe kinnistul

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Myland OÜ (registrikood 11638616).
- 1.2 Krundi tunnused ja maakasutuse sihtotstarve: katastriüksuse tunnus 25501:001:0491, maatulundusmaa 100%.
- 1.3 Kinnistu omanik: Myland OÜ (registrikood 11638616) 1/4 kaasomandist, Valand OÜ (registrikood 16087078) 1/4 kaasomandist, OÜ Kindel Maa (registrikood 12833573) 1/2 kaasomandist.
- 1.4 Myland OÜ, Valand OÜ ja OÜ Kindel Maa ning Järva valla vahel on sõlmitud finantseerimisleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.5 Ambla valla üldplaneering (kehtestatud Ambla Vallavolikogu 24.09.2009 määrusega nr 15).
- 1.6 Järva Vallavolikogu 22.02.2022 määrus nr 5 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Järva vallas“.
- 1.7 Planeerimisseadus.
- 1.8 Detailplaneeringu eskiisjoonis.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Myland OÜ esitas 13.01.2022 detailplaneeringu algatamise taotluse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Järva valla Roosna küla Reavahe katastriüksusele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Reavahe (katastritunnus 25501:001:0491) katastriüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks, hoonestamata maa-alale hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine üksik- või paariselamute ehitamiseks ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning ligipääsuteede, asukohtade määramine. Maa-ala praegune sihtotstarve on maatulundusmaa ning detailplaneeringu käigus maa-ala sihtotstarve muudetakse elamumaaks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 6997 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100% (lisa 2).
- 3.2 Planeeritav ala hõlmab Reavahe kinnistut, juurdepääs Roosna ridamaja teelt (tee nr 1340057).
- 3.3 Vastavalt Ambla valla üldplaneeringule asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala). Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Ambla valla üldplaneeringuga.
- 3.4 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga. Maa-ala idasuunal asub ridaelamu ja põhja- kirde suunal Otsa talu kinnistu ning talu hooned. Läänest piirneb kinnistu Jootme-Koeru teega.
- 3.5 Hooned ja rajatised: ehtisregistri andmetel Reavahe katastriüksusel hooned puuduvad.

- 3.6 Tehnovõrgud: veetorustik, millele on seatud Järva Vallavalitsuse 09.12.2020 korraldusega nr 631 sundvaldus.
- 3.7 Kitsendused: Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on kinnistul avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (15151 Jootme-Koeru), sundvalduse ala (veetorustik), kaitsmata põhjaveega ala, nitraaditundlik ala ning uuringu ala (Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine).
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on Roosna ridamaja avalikult teelt.

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Järva Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel.

Antud detailplaneeringu puhul soovitakse kavandada kolme elamumaa krunti. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Lähtudes eeltoodust, ei kuulu planeeritav tegevus VV määrukses toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine vajalik.

Vastavalt Järva Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile, Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ja EELISE kaardile ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

V KOOSTÖÖ JA KAASAMINE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL

Järva Vallavalitsus ja planeeringu koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad (nt AS Paide Vesi, Elektrilevi OÜ) ning teevad koostööd teiste puudutatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringuprotsessis fikseerida kirjalikult.

Detailplaneering esitada Järva Vallavalitsusele põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtade vastavuse kontrollimiseks enne kooskõlastamist valitsusasutuste ja ametkondadega. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt.

Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästeskusega ja Transpordiametiga. Lähtuvalt Plans §127 lõigetest 2 ja 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Järva Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon/krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta).

Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuse alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

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

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

6.3 Planeeringu koostamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

6.4 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda,

6.5 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.

6.6 Detailplaneeringuga määrata:

- hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv alal, suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused);
- nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted;
- krundile pääs ja parkimise põhimõtted;
- haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus;
- servituutide vajadused;
- muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

6.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil järgmised arhitektuurinõuded:

- hoonete ja rajatiste paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, hoone põhimahu suund, vajadusel kõrvalhoonete ja rajatiste paigutus jms);
- kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus (kuni 2) ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast);
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm;
- ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- hoonete välisviimistlus (nt laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms);

- krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).

6.8 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

6.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Kuna planeeritav ala asub kaitsmata põhjaveega alal, on kanalisatsioonisüsteemi rajamisel kolm lahendust: liitudes ühiskanalisatsiooniga selle olemasolul, rajades lokaalne kogumismahuti või biopuhasti.

6.10 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.11 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

6.12 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.

6.13 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

6.14 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

VII NÕUDED DETAILPLANEERINGU VORMISTAMISELE

7.1 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja planeeringu lähiala väljavõtte Ambla valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Ambla valla üldplaneering on leitav: <https://jarvavald.kovtp.ee/uldplaneering>.

7.2 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .dwg failidena.

7.3 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.

7.4 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, milles on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.

7.5 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).

7.6 Järva Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.

7.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.

7.8 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.

Lähteülesande koostas:

Mari Maltis

maakorralduse spetsialist

Tel 517 0361

Mari.Maltis@jarva.ee

(allkirjastatud digitaalselt)
Karin Tenisson-Alev
Vallasekretär