

aprill 2019

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHAD**Alus:**

Mittetulundusühing Jänessaare Selts taotlus detailplaneeringu algatamiseks 12.03.2019

[Rapla valla üldplaneering](#)- kehtestatud: 01.03.2011[Kaiu valla üldplaneering](#) – kehtestatud 26.03.2004[Planeerimiseseadus](#) (edaspidi PlanS)**Kellele:** Mittetulundusühing Jänessaare Selts (registrikood 80562232)**Objekt: Jänessaare muinasküla detailplaneering**

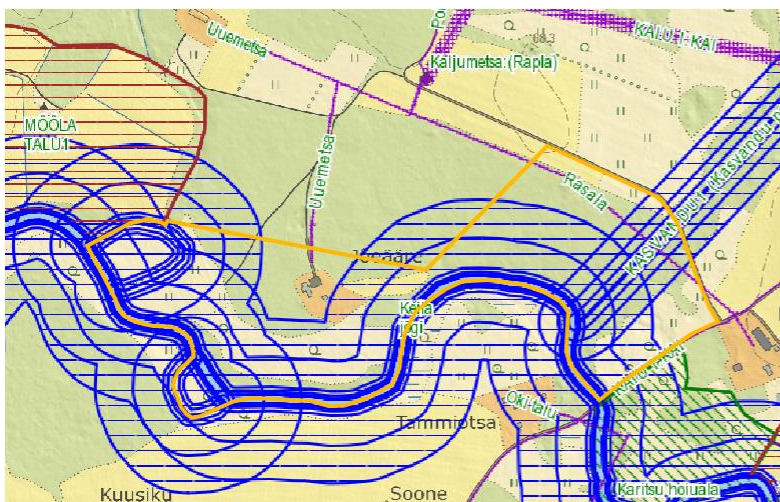
Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksus

aadress	katastritunnus	pindala (ha)	sihtotstarve
Jõeääre, Kasvandu küla, Rapla vald,	27701:003:0016	13,89	100% maatulundusmaa

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Jõeääre maaüksus on hoonestatud ala, millel paikneb ühekorruseline 46 m² ehitisealuse pinnaga elamu (ehitisregistri kood: 109023007), 48 m² ehitisealuse pinnaga kelder (ehitisregistri kood: 109023010), 60 m² ehitisealuse pinnaga kuur (ehitisregistrikood: 109023009) ja veekaev (ehitisregistrikood: 220482501). Planeeritav ala on rohu- ja metsamaa Keila jõe paremkaldal. Planeeritavat ala läbib Elektrilevi OÜ elektriõhuliin. Alale on juurdepääs Rasala teelt (ca 3 km Lau-Kaiu teeni) ja Pohla teelt läbi Jää-ääre (27701:003:2314) ja Taga-Uuemetsa (27701:003:2322) maaüksuste.

Planeeritavale alale ulatub Keila jõe kallasarada (4m), veekaitsevöönd (10m), ehituskeeluvöönd (50 m), piiranguvöönd (100 m). Lisaks läbib planeeritavat ala Kasvandu peakraav, mis kitsendab maaüksust veekaitsevööndiga (10 m), ehituskeeluvööndiga (25m) ja piiranguvööndiga (50 m). Maaüksusel ei ole muinsuskaitselisi piiranguid.

Maakatastri kitsenduste väljavõte



[Maa-ameti fotolao ülevõte 26.05.2018](#)

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

Adress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Jää-ääre	27701:003:2314	maatulundusmaa 100 %	3,86 ha
Taga-Uuemetsa	27701:003:2322	maatulundusmaa 100 %	2,69 ha
Kaljumetsa	27701:003:2321	maatulundusmaa 100%	19314 m ²
Päikesemaa	27701:003:0015	maatulundusmaa 100%	14,09 ha
Rasala tee L2	27701:001:0372	transpordimaa 100%	6109 m ²
Tammioitsa	27701:003:0035	maatulundusmaa 100%	4,86 ha
Soone	27701:003:2420	maatulundusmaa 100%	3,72 ha
Oki	27701:003:0130	maatulundusmaa 100%	58,41 ha
Kallaste	27701:003:007	maatulundusmaa 100%	3,59 ha
Nukimaa	27701:003:0014	maatulundusmaa 100%	4,20 ha
Mööla	29201:003:0134	maatulundusmaa 100%	64,59 ha

Jõeääre maaüksuse lähieümburust iseloomustavad põllu- ja rohumaad, mis vahelduvad metsasaludega ning nende vahele jäävad üksikelanud. Planeeritava alaga piirnevatest maaüksustest on hoonestatud Tammioitsa ja Soone kinnistud, mõlemal kinnistul on üksikelanud koos abihoonetega.

Planeeringuala naabrusesse jääb Karitsu hoiuala, mis on põhiliselt loodud niidukoosluste kaitseks. Karitsu hoiuala on Natura 2000 võrgustiku loodusala (EE0010150).

DETAILPLANEERINGU SEOSSED TEISTE PLANEERINGUTEGA

Kaiu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritud alale määratud metsamaa juhtotstarve. Üldplaneeringu kohaselt tuleb traditsioonilisele põllu- ja metsamajandustegevusele leida alternatiive näiteks talu- ja ökoturismi näol, väärtustada maaturismi ja aktiivset puhkust, leides võimalusi kultuuripärandi ja puutumata looduse tutvustamiseks. Metsamaa alale kõrvalfunktsioonina puhkeala kasutusotstarbe ettenägemine on üldplaneeringuga ette nähtud.

PlanS § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu muutmisettepanekut. Antud juhul tehakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmisettepanek Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamise osas looduskaitseaduse §40 lg 4 p 2 alusel, muus osas järgib detailplaneering üldplaneeringu põhimõtteid.

Detailplaneeringuid ei ole planeeringualale ega selle kontaktvööndisse varasemalt koostatud.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Jõeääre kinnistu (27701:003:0016) üheks äri- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning üheks elamu-, äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks.

Üldkasutatava maa krundile kavandatakse hariduse ja turismi suunitlusega muinasküla, mille eesmärgiks on teadmiste ja elamuste pakkumine. Kavas on rajad hooned, mille püstitamisel kasutatakse autentseid ehitusvõtteid. Sealjuures ei ole küla ette nähtud varustada vee- ja elektrivarustusega, sest tegevuse eesmärgiks on järgida muinasajale omast elulaadi. Muinaskülla on korraga oodatud kuni 40 inimest, aastas saab prognoosida kuni 1500 külastust. Lisaks on kavas puhastada Keila jõe kinnikasvanud soot (pikkus 250 m), millest saadud jõemuda ladustatakse kohapeal ning hiljem kasutatakse muinasküla ehitusaluse pinnatäiteks. Planeeringus tehakse ettepanek Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et osa muinasküla ehitistest oleks võimalik rajada Keila jõe veepiirist 10 m kaugusele. Vastavalt keskkonnaekspert Andres Tõnissoni poolt 2019. aastal koostatud KSH eelhinnangule ei ole Jõeääre maaüksusele muinasküla rajamisega kavandatavatel tegevustel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatav arendustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Antud krundile on kavandatud teenindusparkla.

Elamu-, äri- ja maatulundusmaa krundile on võimalik ehitada äri- ja eluhooned. Kavas on rajada külastuskeskus. Samuti on sellele krundile kavandatud muinasküla külastavatele inimeste teenindamiseks mõeldud parkla.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt PlanS § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine, piirete lahendus;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringulahendus koostada kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga sätestatud planeerimis põhimõtetega.

Detailplaneeringu koostamise ja planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise koostööleping:

Detailplaneeringu koostamiseks sõlmib planeerimisalase tegevuse korraldaja kolmepoolse koostöölepingu planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga.

Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamiseks sõlmib planeeringu koostamise korraldaja halduslepingu arendajaga PlanS § 131 nimetatud tingimustel.

Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks:

Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd puudutatud ametite, tehnovõrkude valdajate, planeeringuala kinnistuomanike ja planeeringu vahetus naabruses paiknevate kinnistuomanikega.

Planeeringu koostaja võib haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Koostööd ametitega korraldab vallavalitsus. Kooskõlastused ja arvamused detailplaneeringule peavad olema enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avaliku väljapaneku korraldamist. Trükikaustas esitada kooskõlastused planeeri poolt allkirjastatud koondtabelina.

Enne planeeringulahenduse vastuvõtmist korraldatakse koostöös vallavalitsusega eskiislahenduse tutvustus ja avalik arutelu.

Avaliku väljapaneku jaoks esitatakse trükikujul põhijoonis koos planeeringulahenduse lühikokkuvõttega (kuni 5000 tähemärki).

Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine:

Detailplaneeringu koostamisel juhendada [Rahandusministeeriumi soovitatud meetodikatest](#).

Detailplaneeringu vormistamisel kasutada juhendit „[Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013](#)”:

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina andmekandjal. Elektroonilise materjali vormistamisel juhendada „[Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendist](#)“.

Lähteseisukohad koostasid:

Tiina Martin
Rapla valla planeeringu- ja arendusspetsialist
+372 5554 3755

Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt
+372 489 0159