

Huvitatud isik: Mittetulundusühing Jänessaare Selts

Reg kood 80562232

Jõeääre, Kasvandu küla, Rapla vald, Rapla maakond, 79321

EMTAK kood 94992

Kontaktisik: Laur-Leho Kaljumets

lemo@tank.ee

Rapla vallas Kasvandu külas Jõeääre maaüksuse detailplaneering

Eskiisversioon

Koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 24 292

Ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Detailplaneeringu ala kirjeldus

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Rapla vallas Kasvandu külas Jõeääre maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritava maaüksuse andmed:

Aadress	katastritunnus	maakasutuse sihtotstarve	maaüksuse suurus
Jõeääre	27701:003:0016	maatulundusmaa 100%	13,89 ha

Jõeääre maaüksus on hoonestatud ala, millel paikneb ühekorruseline ja 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.

Kinnistu on eraomanduses.

Planeeritavale alale ulatub Keila jõe kallastada (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.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

Aadress	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
2770018 Rasala tee L2	27701:001:0372	transpordimaa 100%	6109 m ²
Tammiootsa	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 lähiümbrust iseloomustavad põllu- ja rohumaad, mis vahelduvad metsasaludega ning nende vahele jäävad üksikelaud. Planeeritava alaga piirnevatest maaüksustest on hoonestatud Tammiootsa ja Soone kinnistud, mõlemal kinnistul on üksikelaud koos abihoonetega.

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

Planeeritava ala kontaktalasse ei jää kehtestatud ja menetletavaid detailplaneeringuid.

Valla üldplaneering

Endise Kaiu valla üldplaneering on kehtestatud 26.03.2004 Vallavolikogu otsusega nr 19. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritavale alale määratud metsamaa juhtotstarve. Üldplaneeringu Põhjavee kaitstuse ja keskkonnaohtlike objektide kaardi kohaselt asub planeeritav maaüksus nõrgalt kaitstud põhjavee alas.

Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Jõeääre kinnistu (27701:003:0016) ärimaa ja üldkasutatava maa (pos nr. 1) sihtotstarbega krundiks ning elamu-, äri- ja maatulundusmaa (pos nr. 2) sihtotstarbega krundiks.

Pos nr. 1 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. Pos nr. 1 krundile on kavandatud teenindusparkla.

Planeeritud pos nr. 2 krundile on võimalik ehitada äri- ja eluhooned. Kavas on rajada külastuskeskus. Pos nr. 2 krundile on Muinasküla külastavatele inimeste teenindamiseks kavandatud parkla.

Kruntide ehitusõigus:

Pos nr	Krundi suurus (m ²)	Hoone ehitisealune pind m ²	Hoone max maapealne korruselisus	Hoone kõrgus, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Katusekalle
1	22 556	2150	1*	6	25	ÄV 5% / HL 90%***	Ä 10% / Üm 90%	-*
2	116 380	2 000	2**	10	5	ÄV 5% / EP 5% / ML 90%***	Ä 5% / E 5% / M 90%	20°-55°
138 936		4150						

* täpsustub ehitusprojekti koostamisel

** teine korrus on katusealune korrus

*** HL- looduslik maa; EP- üksikelamu maa; ML- muu looduslik maa; ÄV- väikeettevõtelse hoone ja- toomise hoone maa

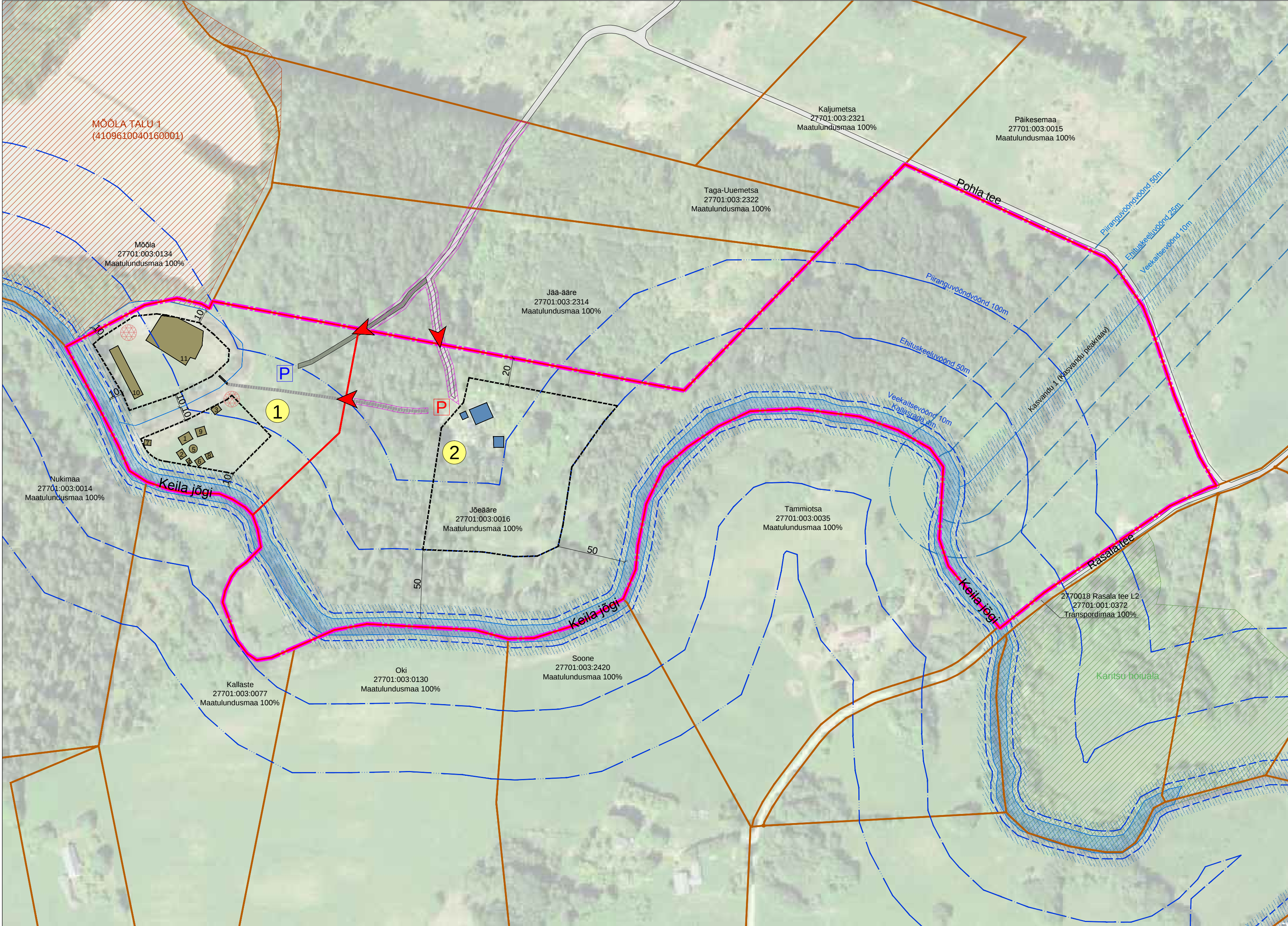
Planeeringus on juurdepääsuservituudi seadmise vajadus järgmistele maaüksustele:

- Jää-ääre (27701:003:2314);
- Taga-Uuemetsa (27701:003:2322);
- Pos nr. 2 krundile.

Pos nr. 2 krundile seatakse isikliku kasutusõigusega ala pos nr. 1 kasuks planeeritava parkla kasutamiseks. Isikliku kasutusõigusega ala piirid täpsustuvad ehitusprojekti.

Joonised

- Joonis nr 1 Asukohaskeem
Joonis nr 2 Lahendusskeem
Joonis nr 3 Illustreeriv joonis



LEGEND

- PLAN. ALA PIIR
- PLAN. KRUNDI PIIR
- OLEMASOLEV MAAÜKSUSE PIIR
- POS. NR
- PLAN. MAAPEALNE HOONESTUSALA
- PLAN. HOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV HOONE
- PLAN. SILLA VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV SÕIDUTEE
- OLEMASOLEV SÕIDUTEE TEENINDUSPARKLA TEENINDAMISEKS
- PLAN. JALGTEE
- PLAN. TEENINDUSPARKLA
- PLAN. PARKLA
- PLAN. JUURDEPÄÄS KRUNDILE
- OLEMASOLEV VEEKOGU
- OLEMASOLEV KEILA JÕE KALLASRADA 4M
- OLEMASOLEV KEILA JÕE JA KASVANDU PEAKRAAVI VEEKAITSEVÖÖND 10M
- OLEMASOLEV KEILA JÕE EHITUSKEELUVÖÖND 50M
- OLEMASOLEV KEILA JÕE PIIRANGUVÖÖND 100M
- OLEMASOLEV KASVANDU PEAKRAAVI EHITUSKEELUVÖÖND 25M
- OLEMASOLEV KASVANDU PEAKRAAVI PIIRANGUVÖÖND 50M
- KARITSU HOIUALA JA NATURA 2000 VÖRGUSTIKU LOODUSALA
- MAAPARANDUSHOIUALA
- PLAN. JUURDEPÄÄSUSERVITUUT
- PLAN. MUDA JÕEMUDA LADUSTAMISE ORIENTEERUV ASUKOHT

POS NR. 1 PLAN. HOONED:

- ÜLIKUMAJA
- MULTIFUNKTSIONAALNE TARE
- SEPIKODA
- AIT
- PÜSTKODA SUVEKÖÖK
- REHI
- SAUN
- LAUT
- MEISTRITRE TARE
- PIKKMAJA
- VAIKÜLA

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr / aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr), ajutistest kruntidest	liidetavate lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
Pos nr 1	Ä 10% / Üm 90%	22 556	Jõeääre (27701:003:0016)	22 556	M100
Pos nr 2	Ä 5% / E 5% / M 90 %	116 380	Jõeääre (27701:003:0016)	116 380	M100
Kokku		138 936		138 936	

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos nr	Krundi nimi	Krundi suurus (m ²)	ehitisealune pind, m ² (maapealne)	Hoonete max korruselisus	Hoonete kõrgus (meetrites)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Katusekalle	Kitsendused
1	Pos. 1	22 556	2 150	1	6	25	ÄV 5% / HL 90%***	Ä 10% / Üm 90%	~*	Keila jõe piiranguvöönd 100m; Keila jõe ehituskeeluvöönd 50m; Keila jõe veekaitsevöönd 10m, Keila jõe kallasrada 4m.
2	Pos. 2	116 380	2 000	2**	10	5	ÄV 5% / EP 5% / ML 90%***	Ä 5% / E 5% / M 90%	20°-55°	Keila jõe piiranguvöönd 100m; Keila jõe ehituskeeluvöönd 50m; Keila jõe veekaitsevöönd 10m, Keila jõe kallasrada 4m. Kasvandu peakraavi piiranguvöönd 50m, Kasvandu peakraavi ehituskeeluvöönd 25m, Kasvandu peakraavi veekaitsevöönd 10m. Pos nr. 2 krundile seatakse juurdepääsuservituut pos nr. 1 kasuks, 565 m ² ulatuses; pos nr. 2 krundile planeeritud parkla kasutamiseks seatakse isikliku kasutusõigusega ala pos nr. 1 kasuks, piirid täpsustuvad ehitusprojekti.
		138 936	4 150							
Jää-ääre										Jää-ääre maaüksusele (27701:003:2314) seatakse juurdepääsuservituut pos nr 1 ja 2 kasuks, 1212 m ² ulatuses
Taga-Uuemetsa										Taga-Uuemetsa maaüksusele (27701:003:2322) seatakse juurdepääsuservituut pos nr 1 ja 2 kasuks, 598 m ² ulatuses

* täpsustub ehitusprojekti käigus

** teine korrus on katusealune korrus

*** HL- looduslik maa; EP- üksiklamu maa; ML- muu looduslik maa; ÄV- väikeettevõtluse hoone ja- toomise hoone maa

RUUM JA MAASTIK OÜ

VÄIKE-AMERIKA 20, TALLINN 10129 TEL: 6615645 FAKS: 6411114 REG.KOOD: 11038715 info@ruumjamaastik.ee

Huvitatud isik: MITTETULUNDUSÜHING JÄNESSAARE SELTS Projekti juht: MAARJA ZINGEL Planeerija: MAARJA ZINGEL KERTI SAEGA	Projekt: RAPLA VALLAS KASVANDU KÜLAS JÕEÄÄRE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Joonis: Möötkava: Koostatud/trükitud: 11.03.2019 /	Põhijoonis 1:2000
---	--	-----------------------------