Lisa 2
Järva Vallavalitsuse 03.11.2026
korraldusele nr 431

Koeru alevikus Jaani tee 12 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Aktsiaselts OG ELEKTRA (registrikood 10054238).

1.2. PlanS § 125 lõike 1 punkti 1 järgi on Koeru alevikus ehitusloakohustusliku uue hoone püstitamisel nõutav detailplaneering. Järva valla üldplaneeringu peatüki 21 järgi tuleb koostada detailplaneering ka üle 500 m² suletud netopinnaga uue ärihoone kavandamisel.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

2.1. Jaani tee 12 kinnistule tervikliku ruumilahenduse koostamine ning ehitusõiguse määramine ühe ühekorruselise kauplusehoone ja seda teenindavate rajatiste ehitamiseks.

2.2. Taotluse kohaselt on kavandatav hoone kuni 10 m kõrge ja kuni 1800 m² ehitisealuse pinnaga; üks krunt pindalaga 7202 m². Lõplikud näitajad täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

2.3. Kavandada senise 100% üldkasutatava maa asemel 100% ärimaa kasutus. Planeeringuala jääb Järva valla üldplaneeringu segahoonestuse maa-alale (ÜS), mis võimaldab kaubandus- ja teenindushoonete rajamist. Planeeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

2.4. Lahendada kaupluse veevarustus, kanalisatsioon, elektri- ja sideühendused, sademevee käitlemine, jäätmekäitlus, haljastus, parkimine ning ligipääsetavus.

3. Detailplaneeringu ülesanded

3.1. Lahendada PlanS § 126 lõike 1 punktides 1–9 ja 17 nimetatud asjakohased ülesanded ning muud planeeringu eesmärgist tulenevad küsimused.

3.2. Anda hinnang kavandatava ehitusmahu, kaupluse kasutusotstarbe ja selle võimalike häiringute sobivusele ümbritseva hoonestuse, avaliku ruumi ja Järva valla üldplaneeringu segahoonestuse maa-ala (ÜS) tingimustega.

4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud

4.1. Koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 ning määrata olemasolevad tehnovõrgud ja kitsendused.

4.2. Analüüsida kaupluse lisanduvat liiklust, sõiduautode ja kaubaveokite liikumist, ristmike läbilaskevõimet ning jalakäijate ja jalgratturite ohutust; vajadusel koostada eraldi liiklusuuring.

4.3. Täpsustada olemasoleva kõrghaljastuse seisukord, säilitamisvõimalused ja asendusistutuse vajadus. Muude uuringute vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud

5.1. Kaasata planeeringualale jäävate ja piirnevate kinnistute omanikud ning teised isikud, kelle õigusi või huve planeering võib puudutada.

5.2. Teha koostööd tehnovõrkude valdajate, Päästeameti ning juurdepääsude ja tee kaitsevööndite küsimustes asjaomase tee omaniku või pädeva asutusega (riigitee korral Transpordiametiga).

5.3. Teiste asutuste kaasamise ja kooskõlastamise vajadus täpsustada vastavalt PlanS §-le 127 ning ilmnevatele kitsendustele.

6. Detailplaneeringu koostamine ja vormistamine

6.1. Koostada situatsiooniskeem, kirjeldada planeeringuala funktsionaalseid seoseid Koeru alevikuga ning esitada põhjendatud hoonestuslahendus.

6.2. Näha ette kvaliteetne arhitektuurne lahendus, sealhulgas tänavavaated, hoone mahuline sobivus ja hoone ümbruse kujundus. Kaaluda üldplaneeringu peatüki 20 kohaselt arhitektuurivõistluse vajadust.

6.3. Näidata Jaani tee ja Rakke tee juurdepääsud ning eristada klientide, teenindusveokite ja kergliiklejate liikumine. Lahendada nõuetekohane parkimine, sealhulgas invaparkimine ja jalgrattaparkimine. Näha ette elektrisõidukite laadimistaristu rajamine vastavalt ehitusseadustiku §-le 65^1. Detailplaneeringus määrata elektrisõidukite laadimispunktide põhimõtteline asukoht ning juhtmetaristu rajamise vajadus ja põhimõtted, arvestades kavandatavate parkimiskohtade arvu. Laadimistaristu täpne tehniline lahendus määrata hoone ja parkla ehitusprojektis.

6.4. Säilitada võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus ning lahendada haljastuse osakaal üldplaneeringu tingimuste järgi. Kavandada sobivad haljastus- ja puhveralad naaberkinnistute suunal.

6.5. Lahendada kõik vajalikud tehnovõrgud ja nende liitumispunktid, sademevee viibeaeglustus ja ärajuhtimine, tuletõrjeveevarustus ning jäätmete liigiti kogumine.

6.6. Näidata tehnovõrkude, teede ja muude rajatiste servituutide ning avaliku kasutuse vajadus ja lahendada avalikku kasutusse minevate rajatiste väljaehitamise põhimõtted.

6.7. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja illustreerivad 3D-vaated kavandatavast hoonest ning haljastusest.

6.8. Planeering vormistada riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 nõuete ja muude kehtivate õigusaktide kohaselt; joonised üldjuhul mõõtkavas 1:500.

6.9. Planeeringu avalikustamine toimub planeerimisseaduses sätestatud korras.

Lähteseisukohad koostas: Triin Pärsim, arenduse peaspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Laane

Õigusnõunik

vallasekretäri asendaja