

Aia tn 3, Suur tn 12 ja 14 kinnistute detailplaneering

Jõgeva linn Jõgeva vald
Esimene köide – planeering

Planeeringualale ulatub ehitismälestiste „Elamu Jõgeval Suur t. 18“ (reg nr 23884) ja „Jõgeva pangahoone“ (reg nr 23883) kaitsevöönd



Maa-ameti kaldaerofoto 31.05.2021

Huvitatud isik: Jõgeva Majandusühistu

Projekti juht, koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi analüüs.....	5
1.5.	Muinsuskaitse	6
2.	Planeerimise lahendus	12
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	12
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused.....	12
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
2.6.	Tehnovõrgud.....	14
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	14
2.6.2.	Veevarustus	14
2.6.3.	Kanalisatsioon ja sademevesi	14
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	15
2.6.5.	Soojavarustus	15
2.6.6.	Sidevarustus	15
2.7.	Kujad	15
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	16
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	16
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	16
2.12.	Planeeringu elluviimine	16
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4.	Joonised.....	19
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	19
2.	Olemasolev olukord M 1:500	19
3.	Põhijoonis M 1:500	19
4.	Tehnovõrgud M 1:500	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Jõgeva vallas Jõgeva linnas katastriüksusi Aia tn 3 (katastritunnus 24901:005:0840), Suur tn 12 (24901:005:0024) ja Suur tn 14 (24901:005:0830).

Planeeringuala suurus on 7226 m². Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistutele ehitusõigus uute äripindade ehitamiseks olemasolevate hoonete asemele. Detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Jõgeva vallavalitsuse 10. jaanuari 2022. a korraldus nr 21 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Jõgeva linna Aia tn 3, Suur tn 12 ja 14 kinnistutel“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks REIB OÜ 2022. a veebruaris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr TT-6065T; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud maa-ala asub Jõgeva linna keskuses. Planeeringuala piirneb linna põhitänavatega, põhjast Aia tänavaga ning lõunast Suure tänavaga. Idas asub Jõgeva keskvaljak.

Aia tn 3 krundil asub kahekorruseline kaubandushoone, Suur tn 12 krundil asub kahekorruseline muusikakooli hoone ning Suur tn 14 asub kolmekorruseline büroohoone.

Jalakäijate juurdepääsud planeeringualale on ümbritsevatelt tänavatelt. Sõidukite juurdepääsud Aia tn 3 krundile on Aia tänavalt ja Lao tänavalt. Suur tn 14 krundile on sõidukite juurdepääs Aia tänavalt läbi Aia tn 3 krundi. Suur tn 12 krundile sõidukite juurdepääsu ei ole. Kruuntide külastajate sõidukite parkimine on ümbritsevatel tänavatel. Aia tn 3 krundil ja Suur tn 14 krundil on mõned krundi sisesed parkimiskohad töötajatele, Suur tn 12 krundil parkimiskohti ei ole.

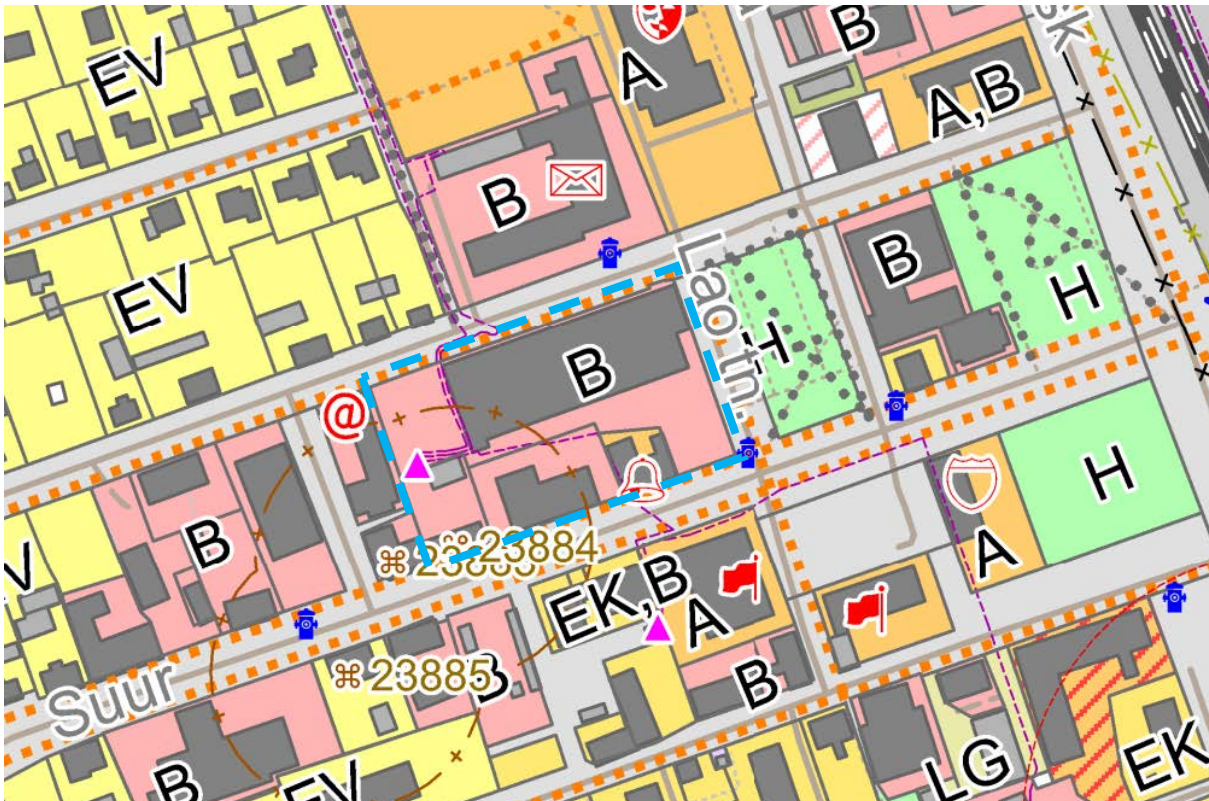
Aia tn 3 krundil Suure ja Lao tänava nurgal on väike kujundatud haljak mitmete puudega, ülejäänud planeeringualal on mõned üksikud puud. Planeeringuala maapinna reljeef on suhteliselt lauge langedes ida suunas. Absoluutkõrguste vahemik on u 74.00...75.50 m.

Planeeritud katastriüksuste olemasolevad andmed on esitatud joonisel 2 Olemasolev olukord.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Jõgeva linna keskuses. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad Jõgeva vallavalitsus, Tartu Maakohtu Jõgeva kohtumaja, Jõgevamaa Arendus- ja Ettevõtluskeskus, Jõgeva kultuurikeskus, postkontor ning kaubandus- ja teenindusettevõtted. Hoonestus on peamiselt nõukogude perioodist, kohtumaja on uus hoone möödunud kümnendist. „Hea avalik ruum“ Jõgeva linnakeskuse arhitektuurivõistluse võidutöö alusel on planeeringuala idaküljele ette nähtud uue keskvaljaku rajamine, millega muuhulgas suletakse planeeringualaga piirnev Lao tänav autoliiklusele.

Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ järgi on ala detailplaneeringu kohustusega, kus maakasutuse sihtotstarbeks on ette nähtud ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Ehitustegevusel tuleb lähtuda tervikliku ja kompaktse linnaruumi kujunemise põhimõtetest ning säilitada ühtne tänavafraat. Kohalike elanike ja külastajate paremaks teenindamiseks võimaldatakse põhitänavate ääres paindlikku maakasutust ning omavahel sobivaid kasutusviise ja sellest tulenevaid juhtotstarbeid (näiteks elamu ja äri/teenindusala kavandamine). Väärtuslikud haljas- ja pargialad säilitatakse. Planeeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 1. Väljavõte Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ maakasutusplaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud helesinise kriipsjoonega.

1.5. Muinsuskaitse

Planeeringuala asub ehitismälestise „Elamu Jõgeval Suur t. 18“ (reg nr 23884) kaitsevööndis ning ehitismälestise „Jõgeva pangahoone“ (reg nr 23883) kaitsevööndis. Mälestiste kaitsevööndi ala on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist. Ehitismälestised asuvad planeeringualast vahetult edela pool kõrvuti Suure tänava ääres.

Kultuurimälestiste registris oleva kirjelduse järgi¹ on „Elamu Jõgeval Suur t. 18“ 2-korruseline, juugendlik, laudisega kaetud puidust elamu-ärihoone, millel on mansardkatus. Hoone paikneb piki tänava telge. Avad asetsevad korrapäraselt. Avatäited on puidust. Esifassaadi keskne element on teise korruse tasandil paiknev juugendlikus võtmes lai viiluväli, mille ülemine osa on kujundatud kolmnurkfrontoonina. Viiluvälja kõrval on tooniandvaks elemendiks massiivne ülespoole keeratud

¹ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=23884>

katuseservadega mansardkorrus. Esimese korruse tasandil asuvad kolm ukseava ja nendega külgnevad aknapaarid. Avatäited on enamuses välja vahetud. Hoone katus restaureeriti 2007. aastal.

Kultuurimälestiste registris oleva kirjelduse järgi² on „Jõgeva pangahoone“ 2-korruseline, viilkatusega kaetud, krohvitud fassaadiga kivist elamu-ärihoone, mis paikneb tänavate nurgal esifassaadiga Suure tänava poole. Avad asetsevad sümmeetriliselt. Avatäited on olnud puidust. Hoone esindab arhitekt Arnold Matteuse 1930. aastate loomingule iseloomulikku käekirja, mis kombineerib omavahel vormielemente funktsionalistlikust ja traditsionalistlikust repertuaarist. Põhimahus funktsionalistlikus laadis fassaadil domineerivad teise korruse kõrged, ümarkaarsete sillustega aknaavad, mis on ümbritsetud stiliseeritud lukukivi motiiviga kaunistatud jõulise krohviraamistusega. Esimese korruse äriruumidesse viib sambamotiividega rõhutatud peauks, mis paikneb tänavate nurgale jääva ümara nurgalahenduse keskel. Sisepääs teise korruse ruumidesse on sümmeetrilise paigutusega esifassaadi keskel. Pangahoone valmis 1939. aastal. Hoone fassaadid korrastati 2003. aastal.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 14 lg 2 on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk tagada:

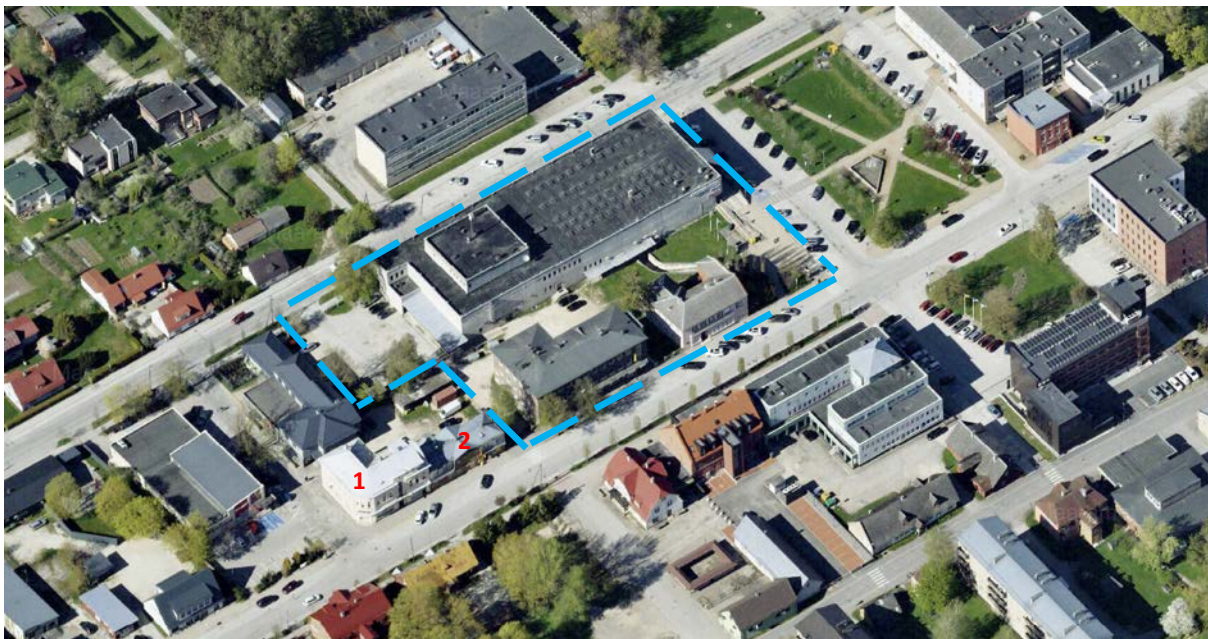
- kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine.

Teisi kultuuriväärtuslikke mälestistega seotud objekte planeeringualal ei leidu. Ehitismälestiseks olevad hooned on vaadeldavad Suurelt tänavalt (vt Joonis 2) ning Jõgeva pangahoone ka Põik tänavalt (vt Joonis 3), kuna hoone asub ristmiku nurgal.



Joonis 2. Vaade Suurelt tänavalt – vasakul ehitismälestis Jõgeva pangahoone, keskel ehitismälestis Elamu Jõgeval Suur t. 18, paremal planeeringualal olev hoone Suur tn 14 (foto: Google tänavavaade, 2011. a).

² <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=23883>

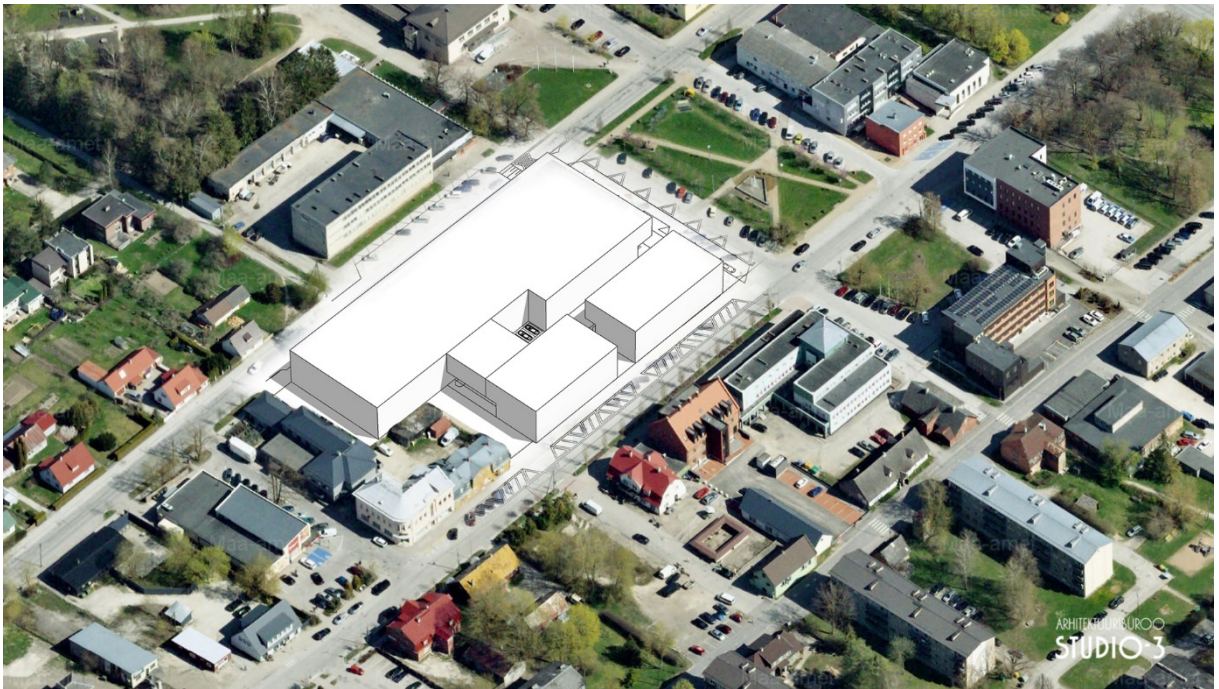


Joonis 3. 1 - Jõgeva pangahoone; 2 - Elamu Jõgeval Suur t. 18; planeeringuala on piiritletud sinise kriipsjoonega (foto: Maa-ameti kaldaerofoto 18.05.2022).

Planeeringualal asuv olemasolev hoonestus, mis on planeeringu elluviimisel lubatud lammutada, asub Suur tn 18 kaitsealusest hoonest u 11 m kaugusel. Planeeritud hoonestusala jääb samale kaugusele, mis tagab mälestiste vaadeldavuse samas ulatuses (vt Joonis 4...11). Samuti on säilitatud Suure tänava äärne hoonestuse rütm (liigendatus) sarnaselt praeguste Suur tn 12 ja Suur tn 14 hoonete paiknemisele. Planeeritud hoonestus Pos 1 krundil (liidetud Suur tn 14, Suur tn 12 ja Aia tn 3) on kavandatud sama kõrge (u 13 m Suure tänava maapinnast) kui praegune Suur tn 14 hoone.

Kuna planeeringualal on tegemist Jõgeva keskväljaku esinduslikkust määrava hoonestusega, on planeeringuga seatud nõue, et hoonete arhitektuur peab olema linna esindusväljakule kohaselt kõrgetasemeline ja unikaalne ning tüüp- ja korduvlahenduste kasutamine pole lubatud. Kasutada tuleb kesklinna väärindavaid ja ajas kestvaid välisviimistluse materjale. Uushoonestus ei tohi domineerida Suur tn 18 ja Suur tn 18a krundil asuvate ehitismälestiste üle. Kuna planeeritud hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, paraneb mälestisi ümbritsev linnaruum – nõukogude perioodil rajatud väheütlelev hoonestus asendatakse kaasaegse ja kvaliteetse hoonestusega.

Mälestiste säilimine ning vaadeldavus planeeringu elluviimisel ei halvene.



Joonis 4. Planeeringuga kavandatav ehitusmaht (autor: Arhitektuuribüroo Studio 3 OÜ, 2022. a).



Joonis 5. Vaade Suurelt tänavalt - vasakul ehitismälestis Elamu Jõgeval Suur t. 18, paremal planeeringualal olev hoone Suur tn 14 (foto: Google tänavavaade, 2011. a).



Joonis 6. Vaade Suurelt tänavalt – vasakul ehitismälestis Elamu Jõgeval Suur t. 18, paremal planeeritud hoone (autor: Arhitektuuribüroo Studio 3 OÜ, 2023. a).



Joonis 7. Vaade Suurelt tänavalt ehitismälestise Jõgeva pangahoone (vasakul) juurest planeeringuala suunas (foto: Google tänavavaade, 2011. a).





Joonis 8. Vaade Suurelt tänavalt ehitismälestise Jõgeva pangahoone (vasakul) juurest planeeringuala suunas planeeritud hoonega (autor: Arhitektuuribüroo Studio 3 OÜ, 2023. a).



Joonis 9. Vaade Suurelt tänavalt Suur tn 14 juurest (paremal) planeeringuala suunas (foto: Google tänavavaade, 2011. a).



Joonis 10. Vaade Suurelt tänavalt Suur tn 14 (paremal) juurest planeeritud hoonega (autor: Arhitektuurbüroo Studio 3 OÜ, 2023. a).

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala krundid on planeeritud liita üheks krundiks (Pos 1). Krundi piirid ja krundi kasutamise otstarve on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Kruntide maapealne täisehitus on vastavalt planeeringu algatamise korraldusele planeeritud kuni ligi 70%. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Krundi toimimiseks vajalikke rajatisi on lubatud ehitada ka väljapoole hoonestusala. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka jalgteid ja juurdepääsuteid ning (tehno-)rajatisi jms.

Kõik planeeringualal olevad hooned on lubatud lammutada ning asendada uute hoonetega.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Ehitise tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Pos 1 hoonestus ja rajatised tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud juurdepääs krundil olevale alajaamale.

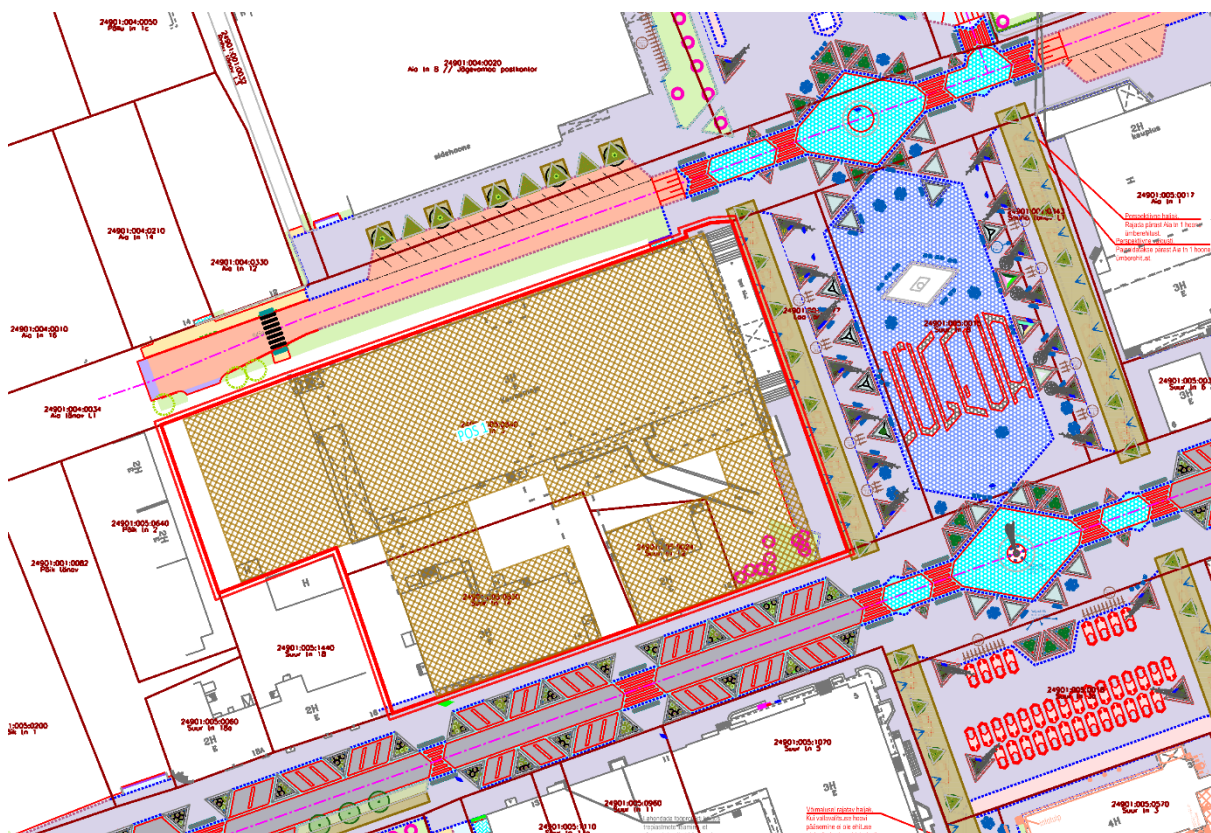
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Suur tänav ja Aia tänav on linna põhitänavad, kusjuures Suur tänav on esindustänav, mis on planeeringualaga piirnevas lõigus mõeldud aktiivse äritänavana tänavaäärsete äriruumidega eelkõige esimese korruse tasapinnas. Peamised sõidukite juurdepääsud, sh kaubavedu Pos 1 krundile on

planeeritud Aia tänavalt. Suurelt tänavalt on lubatud juurdepääs ainult töötajate sõiduautodele hoovis asuvasse parklasse pääsuks.

Põhjused, miks peamine sõidukite juurdepääs Pos 1 krundile on planeeritud Aia tänavalt, on järgnevad:

1. kavandatav kaubanduskeskus asub Aia tänava ääres, kust toimub ka praegune peamine autodega juurdepääs;
2. Lao tänava poole on projekteeritud kergliiklejate ala (keskväljaku) rajamine (Roadplan OÜ, töö nr 20112, vt Joonis 11) ning seetõttu ei ole võimalik sealt autodega juurdepääsu kavandada;
3. Suure tänava poolt autodega ligi pääsemiseks peaks mööduma Suure tänava äärsetest majadest, mis halvendab nende majade kasutust, on pikem vahemaa ning ei ole seetõttu otstarbekas;
4. Suur tänav on vastavalt koostatud projektile (Roadplan OÜ, töö nr 20112) rahustatud autoliiklusega tänav, kus pigem peaks sõidukite liiklust piirama; sõidukite juurdepääsu rajamisel tekiks konfliktid ohuolukorrad kergliiklejate ning mootorsõidukite vahel;
5. jalakäijate liiklus Aia tänaval on märkimisväärselt väiksem kui Suurel tänaval, mistõttu planeeritud krundile autode juurdepääs Aia tänavalt on konfliktivabam ja ohutum kui Suurelt tänavalt;
6. Suure tänava ääres asuvad mitmed ligi sajandivanused kultuurimälestised, mida võib suur autoliikluskooormus, eriti kaubavedu vibratsiooni tekitamisega kahjustada ning kultuurimälestiste kahjustamist tuleb vältida.



Joonis 11. Väljavõte keskväljaku ja ümbritsevate tänavate projektlahendusest (Roadplan OÜ, töö nr 20112) koos käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalaga (pruun ristviirutus).

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine Pos 1 krundil tuleb lahendada tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, põhjendatud vajadusel täpsustatakse parkimiskohtade arvu projektiga. Vastavalt standardile on kaupluse puhul sõiduautode parkimiskohtade vajadus üks koht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta ning asutuse puhul üks koht 90 m² hoone suletud brutopinna kohta. Vastavalt standardile on kaupluse puhul jalgrataste parkimiskohtade vajadus üks koht 150 m² hoone suletud brutopinna kohta ning asutuse puhul üks koht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta. Jõgeva keskväljaku projektiga on ette nähtud parkimiskohad ka Suurele ja Aia tänavale, mida võib samuti planeeritud kruntide parkimisvajaduse tagamiseks arvestada. Joonisel 3 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, Pos 1 on esitatud näitlikud 120 kohta maa-alusel parkimiskorrusel juurdepääsuga Aia tänavalt ning hoovis 14 maapealset parkimiskohta juurdepääsuga Suurelt tänavalt. Suurelt tänavalt on lubatud juurdepääs vaid töötajatele. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Enamik planeeringualal kasvavaid puid jääb planeeritud hoonestusala alale ning on joonisel 3 märgitud likvideeritavaks. Planeeringuala edelaosas kasvav puu, mis jääb väljapoole hoonestusala, on soovitatav säilitada. Võimalusel säilitada ka joonisel likvideeritavana märgitud puid, millel on projekteerimisel võimalik tagada kasvuruum.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse. Piirete rajamine ei ole üldjuhul lubatud, vajadusel on lubatud piirata vaid majandushoovi ala.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud ühisveevarustuse-, reoveekanaliseerimis-, telekommunikatsiooni-, kaugkütte- ja elektrivõrguga. Pos 1 krundil on alajaam „Kaubamaja“.

Planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus on planeeritud vastavalt Jõgeva Veevark OÜ tehnilistele tingimustele nr 296 olemasolevatest ühisveevõrgu liitumispunktidest Aia tänaval ja Suurel tänaval. Projekteerimisel tuleb valida sobivaim liitumispunkt.

Planeeritud hoonestusala alla jääv ühisveevõrgu torustik tuleb projekteerida ja rajada Põik tänav (katastritunnus 24901:001:0082) kinnistu kaudu. Põik tänav kaudu rajatava ühisveevärgitorustikuga tuleb tagada veevarustus kinnistutele Suur tn 18, Suur tn 18a ja Põik tn 2. Ühisveevärgi torustiku projekteerimise ja ehitamise kulud kannab taotleja.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 30. märtsi 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega Aia tänaval, Sauna tänaval ja Suurel tänaval.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud krundi reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt Jõgeva Veevark OÜ tehnilistele tingimustele nr 296 olemasolevatesse reoveekanaliseerimisliitumispunktidest Aia tänaval ja Suurel tänaval. Projekteerimisel tuleb valida sobivaim(ad) liitumispunkt(id). Kõõgist tulevad reoveed puhastada rasvapüüdjas. Ühiskanalisatsiooni lubatud paisutustase on liitumispunktide poolt esimese

ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kaevu kaane kõrgus maapinnal +0,1 m. Paisutustasemest allpool olevate ruumide ja seadmete kaitseks tuleb ette näha sobilik tehniline lahendus.

Planeeritud krundi sademevee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt Jõgeva Veevärk OÜ tehnilistele tingimustele nr 296 olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni liitumispunkti Lao tänaval. Sademevee tippvooluhulkade hajutamiseks võtta kasutusele ülevoolumahuti või immutusplokkide-süsteem. Parklast tulev sademevesi peab olema puhastatud I klassi liiva-õlipüüdjas ja vastama keskkonnaministri poolt 08.11.2019. a kehtestatud määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Sademevee ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsiooni ja naabermaaüksustele ei ole lubatud.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 413201 Pos 1 krundil asuvast Kaubamaja:(Jõgeva) alajaamast olemasolevast liitumispunktist. Alajaamale ja liitumiskilpidele peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Pos 1 krundi planeeritud hoonestusala läbivad elektrimaakaablid on planeeritud ümber tõsta hoonestusala väliselt. Krundi lääneosas asuv elektriõhuliin on planeeritud asendada maakaabliga.

Hoovide valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja normatiividele.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoone(te) soojavarustuseks on lubatud on kõik küteliigid, v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Vastavalt AS Utilitas Eesti tehnilistele tingimustel nr 22TT-01297 on planeeritud hoone(te) soojavarustus võimalik lahendada kaugküttega Aia tänaval asuvast DN159 soojustorustikust. Planeeritud hoonestusala läbivad olemasolevad ümberkaudseid krunte teenindavad soojustorustikud on planeeritud ümber tõsta Aia tänava, Põik tänava ning Suur tänava kaudu, joonisel 4 on esitatud ligikaudne ümbertõstetavate torustike asukoht.

2.6.6. Sidevarustus

Planeeritud hoonete sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36493836 Aia tänaval ja Põik tänaval olevast telekommunikatsioonivõrgust. Aia tänav 3 ja Suur tn 14 on olemasolevad liitumised optilise kaabliga. Hoonete lammutamise ajaks tõmmata optilised kaablid tagasi viimasesse sidekaevu. Peale uute hoonete valmimist paigaldada optilised kaablid tagasi sideruumidesse.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades tuleb silmas pidada erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;

- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavus (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiv maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoid.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb arvestada piirnevate tänavatelt tuleneva müra ja vibratsiooniga.

Tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra või häiringut põhjustavat saastet naabermaaüksustele.

Sademevesi tuleb immutada kruntide siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringualale uute hoonete ehitamisel planeeringuala naabruses asuvates hoonetes ei väheneks insolatsioon alla majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi heaks kiidetud ja nende kodulehel avaldatud juhendmaterjalis „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ esitatud piirväärtuste. Kuna planeeringu avaliku väljapaneku käigus esitas Aia tn 14 krundi omanik arvamuse, et Aia tn 14 ühepereelamus väheneb planeeringu elluviimisel oluliselt päikesevalguse ligipääs, on teostatud kavandatud hoone mõju analüüs Aia tn 14 hoone insolatsiooniolukorrale (Building numerics OÜ, töö nr INS-15012024, vt planeeringu lisad). Analüüsi tulemusel leiti, et juhendmaterjalis käsitletud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini Aia tn 14 hoone eluruumides arvestuslik insolatsiooni kestus ei muutu ning kõigil akendel säilib piisav insolatsioon ka koos detailplaneeringuga kavandatava hoonestusmahu täies ulatuses elluviimisel.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Kavandatavate hoonete ja keskväljaku vahele jääv krundiosa on kavandatud avalikku kasutusse kergliiklejate hajumisalaks. Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale alajaamale ning planeeritud elektriliinidele elektrivõrgu valdaja kasuks.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 03.01.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Muinsuskaitseamet, nõustamisosakonna juhataja asetäitja Peeter Nork 22.02.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Margus kukk 06.09.2022: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Utilitas Eesti, Endel Varik 07.09.2022: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 16.09.2022: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Jõgeva Veevõrk OÜ, juhatuse liige Ando Veebel 20.09.2022: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).



4. Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrgud	M 1:500