

**Aia tn 3, Suur tn 12 ja 14 kinnistute
detailplaneering**
Jõgeva linn Jõgeva vald
Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 31.05.2021

Töö nr: 22006DP1

Tartu 2022

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
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused.....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	9
2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	9
2.6.2. Veevarustus	9
2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
2.6.5. Soojavarustus	10
2.6.6. Sidevarustus	10
2.7. Kujad	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	10
2.10. Servituutide seadmise vajadus	11
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	11
2.12. Planeeringu elluviimine	11
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4. Joonised.....	15
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	16
2. Olemasolev olukord M 1:500	17
3. Põhijoonis M 1:500	18
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 keskvälgak.

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

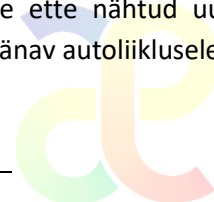
Jalakäijate juurdepääsud planeeringualale on ümbritsevatelt tänavatelt. Sõidukite juurdepääsud Aia tn 3 krundile on Aia tänavalt ja Lao tänavalt. Suur tn 14 krundile on sõidukite juurdepääs Aia tänavalt läbi Aia tn 3 krundi. Suur tn 12 krundile sõidukite juurdepääsu ei ole. Kruntide külastajate sõidukite 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 tänav 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 keskvälgaku rajamine, millega muuhulgas suletakse planeeringualaga piirnev Lao tänav autoliiklusele.





Joonis 1. Jõgeva keskvaljaku arhitektuurivõistluse võidutöö (autor: arhitektuurbüroo Studio Tallinn OÜ, Villem Tomiste).

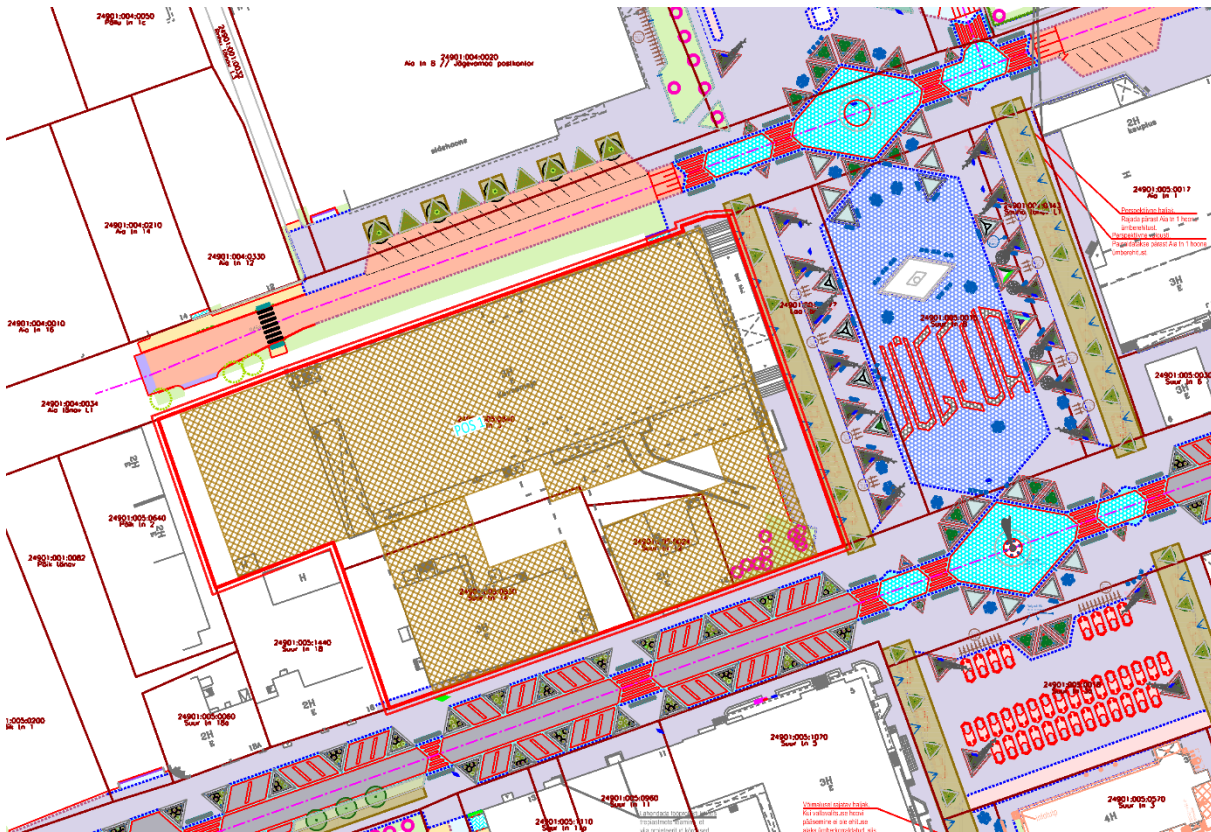
Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ järgi on ala detailplaneeringu kohustusega, kus maakasutuse sihtotstarbeks on ette nähtud ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Ehitustegevusel tuleb lähtuda tervikliku ja kompakse 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.



2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Suur tänav ja Aia tänav on linna põhitänavad. Peamised sõidukite juurdepääsud, sh kaubavedu Pos 1 krundile on planeeritud Aia tänavalt. Suurelt tänavalt on lubatud juurdepääs ainult töötajate sõiduautodele hoovis asuvasse parklasse pääsuks.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine Pos 1 krundil tuleb lahendada tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning reaalsele parkimisvajadusele. 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 parkimiskorraldusel 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.



Joonis 3. Väljavõtte keskväljaku ja ümbritsevate tänavate projektilahendusest¹ koos käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalaga (pruun ristviirutus).

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

¹ Roadplan OÜ, töö nr 20112.

soovitav 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 Veevärk 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 tänava 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

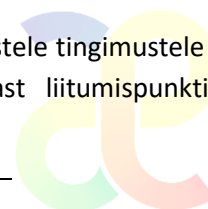
Planeeritud krundi reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt Jõgeva Veevärk OÜ tehnilistele tingimustele nr 296 olemasolevatesse reoveekanaliseerimise liitumispunktidesse Aia tänaval ja Suurel tänaval. Projekteerimisel tuleb valida sobivaim(ad) liitumispunkt(id). Köögist tulevad reoveed puhastada 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 sademeveekanaliseerimise 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 reoveekanaliseerimise 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 tänav, Põik tänav ja Suur tänav 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 valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

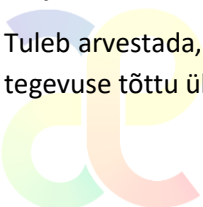
Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- 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 keskkonningimused

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 imutada 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.

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: /lisatakse edaspidi/

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

