

# Järva-Jaani alevi Raudtee tn 23 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 23004621

Tartu 2023

## **Jaana Veskimeister**

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

## **Merlin Kalle**

Planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

## **Järva Vallavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja

## **Järva Vallavalitsus**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik



# Sisukord

<b>A - SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....</b>	<b>5</b>
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....</b>	<b>5</b>
2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs.....	5
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus ja analüüs.....	6
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele.....	9
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid.....	11
<b>3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>11</b>
3.1 Planeeringuala kirjeldus ja valiku põhjendused.....	11
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	12
3.3 Kruntide hoonestusala.....	12
3.4 Kruntide ehitusõigus.....	12
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	13
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	13
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	14
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	15
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	15
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	16
3.8.3 Soojusvarustus.....	17
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus.....	18
3.9 Tuleohutus.....	18
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	19
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	20
3.11.1 Heitvee ärajuhtimine.....	20
3.11.2 Energiatõhusus.....	20
3.11.3 Radoon.....	21
3.11.4 Insolatsioon.....	21
3.11.5 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet.....	21
3.12 Servituudi seadmise vajadus.....	23
3.13 Planeeringu elluviimine.....	24
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	24
3.13.2 Planeeringu elluviimise tingimused.....	25
<b>B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>27</b>
<b>C - JOONISED.....</b>	<b>29</b>



# A - SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Järva Vallavalitsuse 28.06.2023 korraldus nr 348 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine* ning korralduse lisa 1 *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks* ja lisa 2 *Eskiis detailplaneeringu algatamiseks*.

Planeeringu koostamise eesmärk on Raudtee tn 23 kinnistu jagamine neljaks elamualaks, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine ühepereelamute ehitamiseks.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Järva-Jaani valla üldplaneeringut* (kehtestatud Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 29);
- Koostamisel olevat *Järva valla üldplaneeringut* (vastu võetud Järva Vallavolikogu 31.08.2022 otsusega nr 56);
- *Planeerimisseadust* ja teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ning standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geoalus OÜ poolt juulis 2023 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 23-G285). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menelustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs

Planeeringualaks olev Raudtee tn 23 (kt 25501:001:0718 ) sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100% ja pindala on 8 884 m<sup>2</sup>.

Raudtee tn 23 kinnistu asub Järva-Jaani alevi keskosas külgnedes läänest Raudtee tänava, põhjast Hommiku tänava ja lõunast Jaani tänavaga; idapoolt piirneb planeeringuala üksikelamutega (katastriüksused Kalda tn 30, Kalda tn 32, Kalda tn 34 ja Jaani tn 11).

Raudtee tänav ja Hommiku tänav on avalikus kasutuses olevad kohalikud tänavad (munitsipaalomandis), Jaani tänav on riigitee (riigiomand, kõrvalmaantee nr 15127 Järva-Jaani – Pikevere – Ebavere).

Raudtee tn 23 kinnistu on hoonestamata (valdavalt) heinamaa. Puud ja põõsad kasvavad võrdlemisi hajusalt üle kinnistu. Maaüksuse keskosas (Kalda tn 32 katastriüksuse loodeküljega piirnevas osas) on aiamaa (planeeringuala ülevaatusel 05.07.2023 kartulimaa). Puu- ja põõsaliikidest on esindatud: õunapuu, toomingas, paju, kask, pihlakas, kuusk, mänd, nulg. Nimetatud okaspuud on noored ja heas seisus, st võib pidada säilitamisväärteteks puudeks.

Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgus on ca 98-100 m.

Planeeringualale olemasolevalt juurdepääs puudub (joonisel nr 1 põhikaardil kujutatud teed planeeringuala ülevaatusel 05.07.2023 ei tuvastatud). Arvestades olemasolevat tänavate võrku ja planeeritavat krundistruktuuri, tuleb elamumaade kavandamisel neile juurdepääsud planeerida Raudtee tänavalt.

Piirnevast riigiteest (kõrvalmaantee nr 15127 Järva-Jaani - Pikevere – Ebavere, alevi Jaani tänav) tulenevalt ulatub planeeringualale tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast<sup>1</sup>. Kehtivas Järva-Jaani valla üldplaneeringus on kõikidele riigiteedele määratud kaitsevööndiks 50 m (toona kehtinud *teeseaduse* alusel).

Olemasolevad tehnovõrgud (sideliinid, elektri maakaabelliinid, vee- ja olmereovee kanalisatsioonitorud) kulgevad Jaani ja Raudtee tänavate koridoris; tehnovõrkude kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu. Jaani tänava alale jääb ka kohaliku geodeetilise võrgu punkt nr 29, mille kaitsevöönd samuti planeeringualale ei ulatu.

Planeeringuala jääb Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alale ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Põhjavesi piirkonnas on nõrgalt kaitstud, st reostusohklikkuse tase on kõrge. Nitraaditundlik ala loob kitsendusi eelkõige põllumajandusele ja kavandatava tegevusega seoses tiheasustuses elamute ehitamisel piiranguid ei sea.

Andmebaasi EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur, andmetel (vaadatud 30.06.2023) ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti; planeeritav ala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Elamute ehitamiseks ei ole seega vajadust arvestada looduskeskkonnast tulenevate kitsendustega.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus ja analüüs

Planeeringuala asub Järva-Jaani keskuses (tiheasustusalal). 2017 aastal jõustunud haldusreformi tulemusel sai Järva valla halduskeskuseks Järva-Jaani alev.

Planeeringuala mõjuala maakasutuses domineerivad üksikelamumaad. Läheduses (500 m raadiuses) asuvad kauplused, lasteaed, perearstikeskus, noortekeskus, bussipeatus, multisportiväljak, raamatukogu, vallavalitsus, kultuurimaja, tantsukool ja keskväljak ning mitmeid ettevõtteid. Alevi on olemas ka gümnaasium (kõik kooliastmed), mis jääb planeeringualast mööda teid liikudes ligikaudu kilomeetri kaugusele.

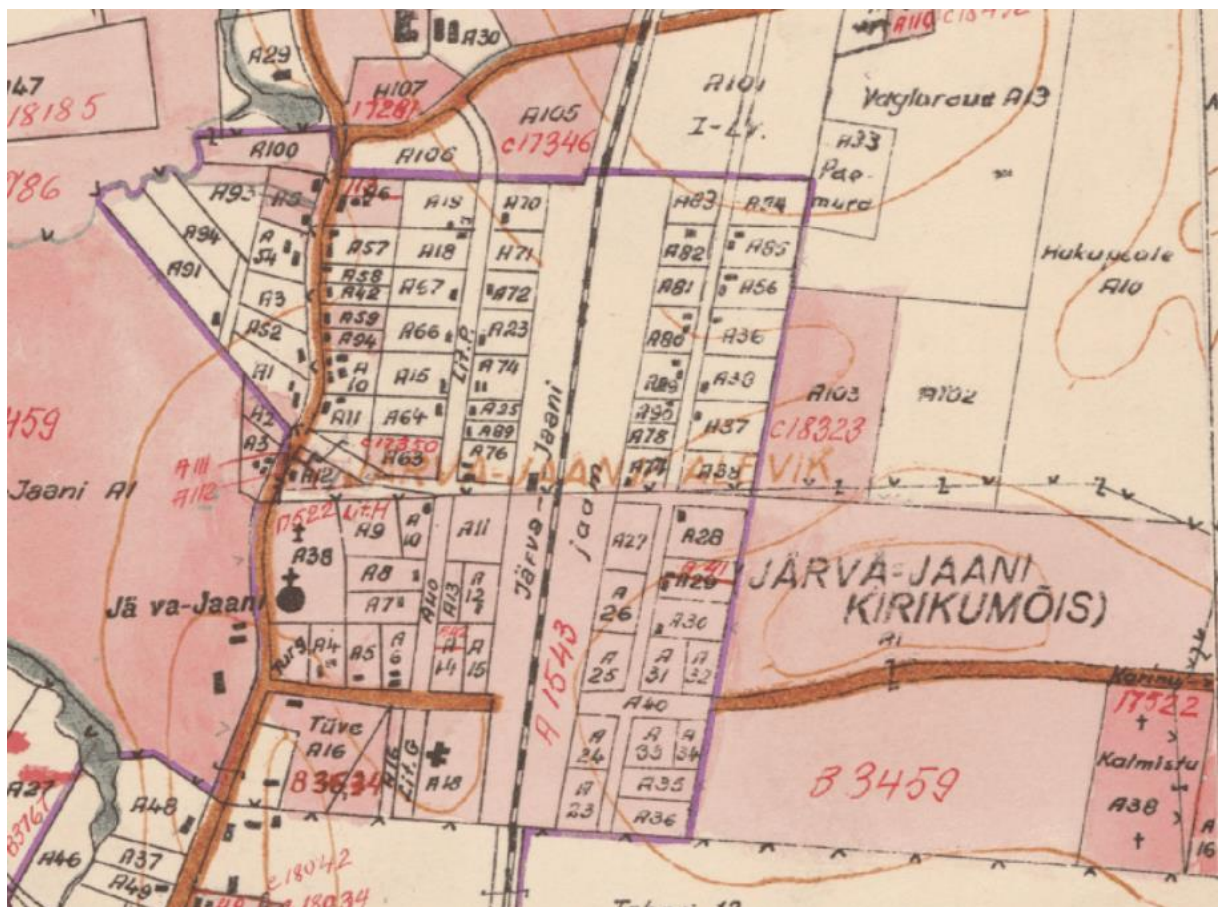
Ühendused alevi kaugemate ja naaberpiirkondadega on tänu olemasolevale teedevõrgule, sh riigiteedele (tugimaantee nr 39 Tartu - Jõgeva – Aravete, kõrvalmaantee nr 15127

<sup>1</sup> Ehitusseadustiku § 71 lg 3, § 92 lg 3

Järva-Jaani - Pikevere – Ebavere, kõrvalmaantee nr 15128 Järva-Jaani - Tamsalu – Kullenga, kõrvalmaantee nr 15143 Seidla - Järva-Jaani, kõrvalmaantee nr 15120 Roosna-Alliku - Järva-Jaani) head.

Planeeringualaga piirnev Raudtee tänav on endine raudteetrass (Türi-Tamsalu kitsarööpmeline raudtee, kuni 1971) ja planeeringualast üle Raudtee tänava jääv, Jaama tn 2 maaüksusel asuv hoone on endine Järva-Jaani raudteejaam. Mõlemad ehitised on kantud pärandkultuuriobjektidena Maa-ameti andmebaasi vastavalt reg.nr 257:RTR:002 ja 257:RTR:001.

Endisest raudteetrassist tulenevalt on kujunenud ka praeguse Raudtee tänava äärne hoonestus, st raudtee äärde elamuid ei jäänud (vt skeem 1).



**Skeem 1.** Maa-ameti ajaloolised kaardid, skemaatiline katastrikaart 1: 10 000, 1935, Rahvusarhiiv.

Olemasolevad Raudtee tänava äärsed hooned, mis jäävad tänavast läänepool (vt joonis nr 1), on olnud raudtee teenindushooned, mis on hiljem elamutena kasutusele võetud. Raudtee tänava äärne hoonestus, eelkõige selle idapoolne külg, on alles kujunemisjärgus.

Planeeringualast põhjasuunda jäävad hoonestamata maaüksused Raudtee tn 9, 9a, 11, 13 ja 15. Raudtee tn 17 alale jäävad kaks väikest hoonet (kõrvalhooned, ekr koodiga 120650285 ja 120650283), mis on aga plaanis lammutada ning ehitada asemele üksikelamu koos abihoonega (22.03.2023 korraldusega nr 136 on selleks väljastatud projekterimistingimused). Nimetatud korralduses on märgitud, et Raudtee tänava idapoolne külg on seni veel hoonestamata ning kavandatav hoone hakkab määrama tänava soovituslikku ehitusjoont.



Kuna Raudtee tn 17 kinnistu Raudtee tänava poolne piir n-ö lõikab sisse Raudtee tänava maa-alasse, on Raudtee tn 17 üksikelamu ehitusprojekti-eelprojekti kohaselt perspektiivse elamu ehitusjoon määratud naabermaaüksuste ja üldise tänavakoridori järgi, milleks on 8,8 m Raudtee tänava poolsest piirist. Üksikelamu on kavandatud ühekorruselise lamedakatuselise hoonena, mille kõrgus on 4,6 m ning ehitisealune pind 253 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala lähipiirkonda jäävate Kalda ja Raudtee tänaval asuvate üksikelamute aluste maaüksuste suurused on erinevad jäädes vahemikku ca 2 000 m<sup>2</sup> kuni 5 000 m<sup>2</sup>, keskmine valdav suurus on ca 2 800 m<sup>2</sup>. Ka krundistruktuur on ebaühtlane: maaüksuste piirid on erineva kuju ja asetusega nii piirneva tänava kui üksteise suhtes.

Lähipiirkonna üksikelamud on valdavalt viilkatuse ja puitlaudisega. Kuigi elamutest esineb nii ühe- kui kahekorruselisi hooned, on peamiselt tegemist siiski kahekorruseliste hoonetega, kus teine korrus on katusealusena. Osadel hoonetel on kasutatud ka vintskappe. Kontaktvööndi (Kalda tänava) elamute ehitisealune pind on suurusjärgus ca 100-170 m<sup>2</sup>, Raudtee tänava äärse endise raudteejaama ehitisealune pind on ca 200 m<sup>2</sup>. Iseloomulikuks on vähemalt ühe elamut teenindava abihoone olemasolu.

Kuna Raudtee tänava idapoolne külg on seni veel hoonestamata, on võimalik käesoleva planeeringu lahendusega suunata tänava äärset arengut. Kuna piirkonna hoonestus on pigem eriilmeline (arvestades olemasolevat ja samas Raudtee tn 17 kinnistule kavandatavat), on vajalik seada tänavaruumi korrastamiseks mõistlikud parameetrid. Lubades ka käesoleva planeeringuala uushoonestust erineva arhitektuurse välimusega, on üheks korrastatavaks meetmeks ehitusjoone määramine kohustuslikuna.

Planeeringuala mõjuala on nähtav joonisel nr 1 ja seda illustreerib ka allolev skeem 2.



**Skeem 2.** Planeeringu mõjuala kaldaerofoto, Maa-amet, pildistatud 08.05.2023. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Planeeringualaga piirneva riigitee (kõrvalmaantee nr 15127 Järva-Jaani - Pikevere – Ebavere, alevi Jaani tänav) keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2022. a loenduse andmetel 596 autot (92% sõiduautod ja pakiautod, 3% veoautod ja autobussid ning 5% autorongid).

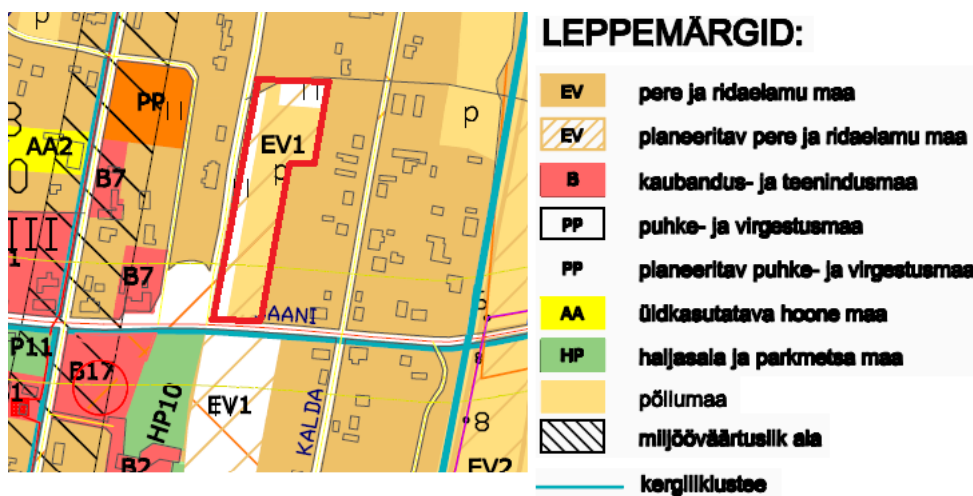


Kiiruspiirang nii riigiteel kui teistel piirnevatel tänavatel on 50 km/h. Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub nelja üksikelamu liiklus, mis on sedavõrd vähene lisanduv koormus, et pole igapäevases liikluses tunnetatav ega mõjuta ka lähimate ristmike läbilaskevõimet.

## 2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Järva-Jaani valla üldplaneering* (2009). Koostamisel on ka uus üldplaneering, *Järva valla üldplaneering*, mis on Järva Vallavolikogu 31.08.2022 otsusega nr 56 vastu võetud ja käesoleva detailplaneeringu koostamise ajaks läbinud avalikustamise protsessi. Seetõttu on asjakohane lähtuda strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel nii kehtivast kui koostamisel olevast üldplaneeringust.

**Järva-Jaani valla üldplaneeringu** kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mis on reserveeritud pere ja ridaelamu maaks (vt skeem 3).



**Skeem 3.** Väljavõte *Järva-Jaani valla üldplaneeringu* maakasutuskaardist Järva-Jaani alevi osas. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Planeeringuala jääb reserveeritud elamualale EV1: Raudteetammi ja Kalda tn vaheline ala. Üldplaneeringu järgi on Raudteetammi ja Kalda tn vahelise ala kasutamise ja arendamise tingimusteks: elamute ja abihoonete rajamine, ühepere elamud ja ridamajad, parkimine, jäätmekäitlus, siseteevõrgustik, vabaajalad, ühinemine kommunikatsioonidega. Ehitustingimustena on toodud välja, et krundi miinimumsuurus võib olla 1 500 m<sup>2</sup>, korruselisus on maksimaalselt kaks ja kõrgus kuni 9 m, elamute vaheline kaugus 15 m.

Üldplaneering on maa-alade arendamisele seadnud ka üldised tingimused (välja toodud asjakohased):

- Elamute ehitamisel, juurdeehitiste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuuri mudelist.
- Elamualadele võib lubada kuni 10% teenindus või ühiskondlike hoonete maa kõrvalsihtotstarbe lubamist.
- Elamute ümbruses tuleb säilitada ja luua haljastuse lahendid (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastus)
- Juurdepääs ei tohi segada elanikke ja teisi seal piirkonnas paiknevaid ettevõtteid.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostöona.

- Uute elamupiirkondade detailplaneeringute koostamisel tuleb kavandada mänguväljakute ja parkimisega seotud lahendid.
- Soovituslik on majade sarnane katuse kaldenurk.
- Soovituslik elamute kõrgus on mitte üle 2 korruse.

*Järva-Jaani valla üldplaneeringus* on märgitud, et Järva-Jaani alevis puuduvad turvalised kergliiklusega teed. Laste kooli- ja lasteaia teeks on ohtlikud elava liiklusega tänavad. Üldplaneeringus elu- ja sotsiaalkeskonnaga seotud alade arendamise eesmärgiks oli mh ette nähtud ka elamupiirkondade, puhkemaastike ja ühiskondlike objektide vahelise kergliiklusteede võrgu arendamine. Kergliiklustee, mis oli ette nähtud Järva-Jaani alevis Jaani tänava äärde, valmis 2019.

Planeeringuga kavandatakse üksikelamute ehitamist Järva-Jaani alevi keskses järgides üldplaneeringus vastava juhtotstarbe ja elamumaaks reserveeritud piirkonna kohta ette nähtud nõudeid ja põhimõtteid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Koostamisel olev **Järva valla üldplaneering** näeb planeeringualal ette väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-ala on üldplaneeringus määratud kui üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuuriselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamute vahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringuala jääb tiheasustusega alale, kus üldplaneering seab eraldi hoonestustingimused:

- Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent on 30%;
- Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus on kuni kaks maapealset korrust;
- Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: arhitektuurne lahendus peab olema kõrge kvaliteediga, kohapõhistest oludest lähtuv;
- Ehitusuuringu tegemise vajadus: hinnata radooniohtu, muud uuringud vastavalt vajadusele. Kõrge radooniriskiga (pinnaseõhus üle 50 kBq/m<sup>3</sup>) alale ehitamisel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid;
- Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: maaüksuse tänavapoolisel küljel on piirde suurim lubatud kõrgus 1,5 m tee tasapinnast, piire peab olema avaustega (osaliselt läbipaistev) ning sobituma teiste ümbruskonnas levinud piiretega. Ohutuse tagamiseks ning negatiivsete keskkonnahäiringute leevendamiseks võib teha erandeid. Tiheasustusega aladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS *Linnatänavad*) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus;
- Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus: 1 500 m<sup>2</sup>, kaalutusotsusena on lubatud ehitada ka väiksemale katastriüksusele, kui see on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ja sellel on piisavalt ruumi nii ehitamiseks kui muude ehitustingimuste tingimuste täitmiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud koostamisel oleva üldplaneeringu nõudeid, et tagada sellele vastavus ka uue üldplaneeringu kehtestamisel. Detailplaneeringuga nähakse ette üksikelamute, kui piirkonda sobiva otstarbega hoonete kavandamine. Kehtivas üldplaneeringus ette nähtud hoonetevahelist 15 m kauguse nõuet ei arvestata, kuna see pole käesoleval ajal enam asjakohane ning seda ei näe ette ka uus üldplaneering, sh pole see piirkonnale omane.

## 2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 2.1-2.3 toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused on:

- Valla üldplaneeringu (nii kehtiva kui koostamisel oleva) elluviimine, st piirkonda sobiva otstarbega hoonete ehitamiseks eelduste loomine ja üldplaneeringus määratud tingimuste alusel lahenduse andmine. Analüüsi alusel nähakse sobiva otstarbena ette üksikelamud;
- Olemasolevat keskkonda arvestades sobiva krundistruktuuri loomine ja sobiva kaasaegse uushoonestuse lahenduse leidmine, st elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja otstarbeid arvestavalt sobiva mahu, arhitektuursete tingimuste ja asendiplaanilise lahenduse loomine.

## 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Planeeringuala kirjeldus ja valiku põhjendused

Järva-Jaani alevi rahvaarv oli 01.01.2023 seisuga 965 <sup>2</sup>. See on eelneval kolmel aastal püsinud üsna stabiilsena: 972 (2020), 956 (2021), 960 (2022)<sup>3</sup>. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada valla elujõulisus ja jätkusuutlikkus. Mh on seda võimalik teha uute elukohtade pakkumise/võimaldamisega (elamumajanduse arendamisega). Võimalusel tuleb alati eelistada uute elamupiirkondade loomist juba välja kujunenud tehnilise ja sotsiaalse taristu läheduses (tiheda ruumistruktuuriga keskusaladel, kus on olemas teedevõrk, tehnovõrgud, esmatasandi teenused jmt). Hajali paiknev asustus raskendab kohalike ja riigi teenuste kättesaadavust ja korraldamist, mistõttu on olemasolevate kompaktse asustusega alade laiendamine mõistlikum.

Planeeringuala paikneb alevi keskuses, kus on välja kujunenud teedevõrk, võimalus on laiendada olemasolevate tehnovõrkude teeninduspiirkonda ja läheduses on kõik peamised teenused. Seetõttu on planeeringualal sobiv täiendavate elukohtade loomine, mida näeb ette ka valla üldplaneering (vt ka ptk 2.3).

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtunud piirkonnale iseloomulikust hoonestusest ja krundistruktuurist, sh planeeringualale sobivast kruntimise lahendusest arvestades olemasoleva kinnistu kuju ja naabermaaüksuste piire, ning koostatavas üldplaneeringus seatud tingimustest. Seetõttu on tehtud valik üksikelamute ehitamiseks. Hoonestuse kõrguse ja katusekalde ääramisel on arvestatud, et oleks võimalus ehitada nii ühe- kui kahekorruselisi elamuid. Tänavajoone korrastatavaks meetmeks on määratud kohustuslik ehitusjoon. Ehitusõiguse määramisel on lähtunud nii kontaktvööndi olemasolevate kui perspektiivsete hoonete näitajatest. Juurdepääsud tuleb kõikidel kruntidel kavandada Raudtee tänava poolt.

<sup>2</sup> <https://jarvavald.ee/asulad-ja-elanike-arv>

<sup>3</sup> Nimetatud aastate 1. jaanuari seisuga

## 3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse planeeringualale neli üksikelamu maa sihtotstarbelist krunti (vt maakasutuse bilanss tabelis 1).

**Tabel 1** Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Katastriüksus, millest krunt on moodustatud	Planeeringujärgne krundi pindala (m <sup>2</sup> )*	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve**
Krunt nr 1	Raudtee tn 23	2 017 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa (EP)
Krunt nr 2	Raudtee tn 23	2 021 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa (EP)
Krunt nr 3	Raudtee tn 23	2 450 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa (EP)
Krunt nr 4	Raudtee tn 23	2 396 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa (EP)

\*planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus

\*\*vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

## 3.3 Kruntide hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse, sh nii maa-aluse kui maapealse) piiritlemisel on lähtunud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades Raudtee tänava äärde kujundatava kohustusliku ehitusjoone, tuleohutuskujade ja Jaani tänava (riigitee alevi) kaitsevööndiga.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse kuju ja paiknemist, sh maksimaalselt olemasolevat haljastust säilitades. Hoonestusalasse võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

## 3.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse määramisel on lähtunud nii kontaktvööndi olemasolevate kui perspektiivsete hoonete näitajatest.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse igal elamukrundil ette ühe elamu (põhihoone) ja ühe abihoone ehitamine. Lisaks ehitusõiguses määratud hoonetele on lubatud ühe ehitusloakohustuseta väikehoone (kõrgus kuni 5 m, ehitisealune pind kuni 20 m<sup>2</sup>) ehitamine, mille puhul tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust.

Kuna planeeringualale on lubatud ehitada nii ühe- kui kahekorruselist hoonet, on täiendavalt määratud ära põhihoone vastav suurim lubatud ehitisealune pind ja lubatud maksimaalne suhteline kõrgus: kahekorruselise põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 175 m<sup>2</sup> ja lubatud maksimaalne suhteline kõrgus 8,5 m; ühekorruselise põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m<sup>2</sup> ning lubatud maksimaalne suhteline kõrgus 5 m.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalik väikehoone tuleb projekteerida hoonestusala piirides. Kohustuslikul ehitusjoonel asuva hoonestuse puhul on üle kohustusliku ehitushoone lubatud rajada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6 nimetatud hoone osad.

Joonisel nr 3 kajastatud illustreeriv lahendus on tinglik kirjeldamiseks maksimaalset ehitusõigust, täpne lahendus antakse projekteerimisel.

### 3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on kavandatud Raudtee tänavalt. Jaani tänavale, mis on samaaegselt riigi maantee, uusi ristumiskohti planeeritud ei ole.

Elamukruntide parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Sõidukite parkimismääradeks krundil on vastavalt EVS 843 *Linnatänavad* arvestatud kolm kohta. Riigiteel parkimine ja tagurdamine on keelatud.

Planeeritud juurdepääsude põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

Piirnevast riigiteest (kõrvalmaantee nr 15127 Järva-Jaani - Pikevere – Ebavere, alevi Jaani tänav) tulenevalt ulatub planeeringualale tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 3.

Planeeritud krundi nr 4 hoonestusala on kavandatud väljapoole tee kaitsevööndit.

Seoses vajadusega planeeringualal tagada elektrivarustus ja toitealajaama asumisega planeeringuala suhtes teisel pool riigiteed, on planeeringuga kavandatud riigitee alusele maale elektrimaakaabelliin; alternatiivselt võib tekkida vajadus planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendada riigiteel asuvatelt torustikelt (vt ptk 3.8).

### 3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

Üksikelamu maa kruntide olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded\*:

- Korruselisus: elamul (põhihoonel) kuni kaks maapealset korrust ja kuni üks maa-alune korrus, abihoonel üks maapealne ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhihoonel põhimahus viil- või lamekatus, põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga; abihoonel viil-, lame- või ühepoolse kaldega katus;
- Katusekalde: põhi- ja abihoone põhimahul 0-45 kraadi, sh kahekorruselise hoone puhul, kus teine korrus on katusekorrusena 30-45 kraadi;
- Katuseharja suund: põhihoonel risti või paralleelne Raudtee tänavaga, abihoonel vaba;
- Katusekattematerjalid: plekk vm katusetüübile sobiv, vältida tuleb matkivaid materjale;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, näiteks klaas, puit, kivi, krohv (ka kombineeritult); vältida tuleb matkivaid (plastvooder jmt) materjale;
- Kohustuslik ehitusjoon: 8 m Raudtee tänavaga maa-ala poolsest piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab asuma elamu põhimaht;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades

\*Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).



Hoonetele paigaldatavad välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneerid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks naaberkrundi elanikke. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

### 3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvab nii leht-, okas- kui viljapuid. Arvestades elukeskkonna parendamise põhimõtet ja asjaolu, et olemasoleva haljastuse säilitamine võimaldab pakkuda kohest meeldivat elukeskkonda, tuleb olemasolev haljastus säilitada maksimaalselt. Puude-põõsaste väärtus ja säilitamise võimalused tuleb kindlaks määrata ehitusprojekti koosseisus. Haljastuslikult väärtuslikele puudele-põõsastele tuleb tagada sobivad kasvutingimused.

Planeeringulahendus näeb ette, et üksikelamu maa krundist peab haljastatud ala olema vähemalt 30% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 15% (arvestada täiskasvanud puu võraaluse pinnaga). Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, mis aitab toime tulla kliimamuutustega.

Arvestades kliimamuutustega: temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks (sh sademevee lahenduste kavandamiseks maastikukujunduse kaudu); samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõjus väliruumi kujundamisega). Sõidukite parkimisalade rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Haljastus tuleb lahendada hoonestuse projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Haljastuse lahenduses on soovitatav ette näha mitmekesisete alale sobilike kohalike looduslike liikidega ning mitmerindelisena, et võimaldada elustiku mitmekesisust (elurikkust). Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada planeeritud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Planeeritud üksikelamu maa kruntide tänavapoolsel küljel on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 m tee tasapinnast, piire peab olema avaustega (osaliselt läbipaistev) ning sobituma teiste ümbruskonnas levinud piiretega. Piirdeaiaid peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Piiretena on lubatud kasutada puit- ja võrkaeda, eelistada tuleb haljaspiiredeid. Naaberkruntide omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga. Piirdeaedu on keelatud rajada väljaspoole krundi piiri.

Piirde/heki kavandamisel kruntide nr 1 ja 4 ristmiku poolsel küljel tuleb nähtavuskolmnurgas (EVS *Linnatänavad*) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Järva valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt nõuetele.

Kruntide maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud, et vältida sademevee kogunemist/valgumist naaberkinnistutele ja tänavate maa-alale ning tagada olemasolevate puude säilimine. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta ulatuses, mis on vajalik sademevee lahendamiseks (et naaberaladelt ei valguks sademevesi planeeringuala kruntidele). Vajadusel on kruntide/naaberkinnistutega ühise piiriga paralleelset lubatud rajada nõvad. Täiendavalt võib tõsta hoonete alust maapinda kuni 0,5 m. Lubatud on ka aedade astmeline kujundamine (võimaldab rikkalikumaid lahendusi, sh luua maastikukujundamise kaudu erinevaid sademevee lahendusi). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt uushoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele, -kinnistutele.

### 3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud elamud vajavad elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee kogumine ning lahendatud sademevesi.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse vajadusel projekteerimise käigus tulenevalt hoonete paiknemisest krundil ja hoonete ruumiprogrammist jmt. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude asukohtade ja haljastusega.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendis *Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel* toodud põhimõtetest.

#### 3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks Järva Haldus AS poolt 07.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Vastavalt tehnilistele tingimustele ei ole planeeringualale rajatud ühisveevärgi ja -kanaliseerimise (ÜVK) liitumispunkte.

Olemasolev ühisveevärgi torustik asub Jaani ja Jaama tänaval. Planeeritud elamukruntide veevarustuse tagamiseks on Raudtee tänavale planeeritud veetorustik läbi Jaani tn 9a kinnistu (kt 25701:001:0173, munitsipaalomand) algusega Jaama tänav torustikult. Alternatiivina on võimalik Raudtee tänavale planeeritav torustik kavandada algusega ka Jaani tänav torustikult. Joonisel nr 4 on näidatud torustik algusega Jaama tänavalt. Projekteerimisel tuleb valida sobiv variant.

Tänavatorustikult tuleb sobivasse asukohta projekteerida kruntide ühendustorustikud. Liitumispunkt tuleb kavandada 1 m kaugusele krundipiirist.

Olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik asub samuti Jaani ja Jaama tänaval. Planeeritud elamukruntide olmereovee ärajuhtimiseks on Raudtee tänavale planeeritud olmereovee kanalisatsioonitorustik läbi Jaani tn 9a kinnistu (kt 25701:001:0173) suubumisega Jaama tänavale torustikku. Alternatiivina on võimalik Raudtee tänavale planeeritav olmereovee kanalisatsioonitorustik ühendada ka Jaani tänavale kanalisatsioonitorustikuga. Joonisel nr 4 on näidatud torustik algusega Jaama tänavalt. Projekteerimisel tuleb valida sobiv variant.

Tänavatorustikust tuleb sobivasse asukohta projekteerida kruntide ühendustorustikud. Liitumispunkt peab jääma vabavoolne ja asuma 1 m kaugusel krundipiirist. Kui krunt asub madalamal ja krundi siseselt ei ole võimalik rajada vabavoolset kanalisatsiooni, tuleb krundiomanikul krundi siseselt paigaldada survekanalisatsioon.

Rajatava ÜVK-ga liitumiseks tuleb krundiomanikel taotleda Järva Haldus AS-lt eraldi tehnilised tingimused.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioonitorustik ning seda ei ole ka lähiajal kavandatud. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt igal krundil eraldi immutades selle krundi piires või kasutades sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (vihmapeenar, kasvukast, imbkraav, -nõva jmt<sup>4</sup>). Kuna hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas, on soovitatav see koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada (kasutada kastmiseks, WC-de loputuskastides jms). Lubatud on kruntide/naaberkinnistutega ühise piiriga paralleelset rajada ka nõvad.

Drenaaži vajaduse otsustab iga elamukrundi omanik ise ja esitab selle soovil lahenduse koos ehitusprojektiga.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmereovee kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevee valgumine naabermaaüksustele on keelatud.

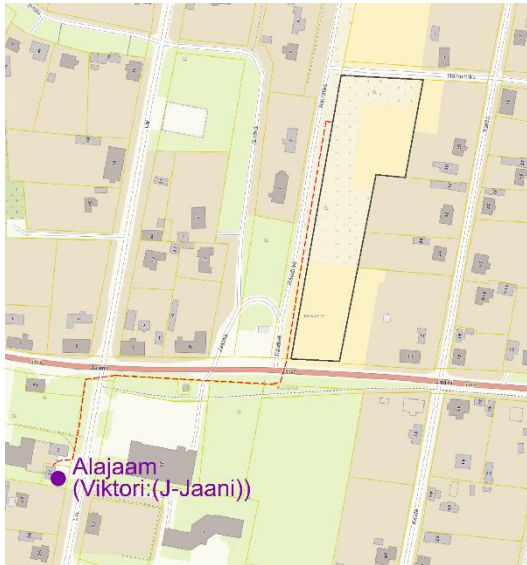
Vastavalt *ehitusseadustiku* § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveet juhtida riigitee alusele maaüksusele (Jaani tänav). Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademeveete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

### 3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 454676 (väljastatud 07.07.2023, kehtivad kuni 07.07.2025).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on elamukruntide elektrivarustuse tagamiseks kavandatud Viktori:(J-Jaani) alajaama (Lai tn 22, kt 25701:001:0419) fiidri F4 baasil toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina Raudtee tänavale (vt skeem 4).

<sup>4</sup> <https://urbanstorm.viimsivald.ee/wp-content/uploads/2023/01/SUDS-kasiraamat-veebieksport.pdf>



**Skeem 4.** Põhimõtteline elektriliini skeem alajaamast planeeringualani, kus planeeringuala on tähistatud musta joonega ja elektriliini trass punase joonega (kujutatud trajektoori pikkus on ca 400 m; alus: Maa-ameti alus- ja katastrikaart wms teenusena)

Elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid (liitumiskilbid on ette nähtud teealasse mitmekohalistena (4x(3x25A))). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrioteide liitumispunktist objektide peajaotuskilpidesse tuleb ette näha maakaabliga.

Täiendavalt on perspektiivne 0,4 kV maakaabli koridor reserveeritud krundi nr 4 Jaani tänava poolsele küljele.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elamukruntide välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis krundiomaniku soovide kohaselt. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Välisvalgustuse kavandamisel arvestada naaberhoonestusega, et ei tekiks valgusreostust (soovitatakse kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust, öisel ajal valgustuse kasutamisel reguleerida see minimaalsele võimsusele ja kasutada liikumisandureid).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana (vt ka ptk 3.12).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vajadusel toimub olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### 3.8.3 Soojusvarustus

Planeeringuala elamukruntide hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud (soovitavalt kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat). Võimalikud küttelahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud

lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoe ka näiteks elektrikatkestuste ajal. Maaküttelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte kavandamisel (selle kavandamise võimalusel) arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

### 3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 38088461 (väljastatud 18.07.2023, kehitavad kuni 17.07.2024).

Vastavalt tehnilistele tingimustele asuvad planeeringuala lähiümbruses Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (vask sidekaabel pinnases ning sidekaevud ja sidekanalisatsioon). Planeeritud kruntide sidevarustuse tagamiseks on Raudtee tänavale kavandatud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass lähtuvana sidekaevudest SK-40 ja SK-39.

Igale krundile/hoonele tuleb projekteerida individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Projekteerimisel tuleb pidada silmas, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sideliini nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööprojekti koostamiseks on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Alternatiivselt võib kruntide sidevarustuse tagamiseks planeeringu realiseerimise ajal liituda lähima sidevarustust pakkuva teenuseosutajagas, sh kasutada üle õhu lahendusi.

### 3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind ühel krundil on 300 m<sup>2</sup>.



Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel ja ka olemasolevatest naaberhoonetest normikohasele kaugusele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (eluhooned). Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10<sup>5</sup> kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõeldakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojektis lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest, kusjuures kui suures hoones on erineva eripõlemiskoormusega tuletõkkeseksioonid, arvestatakse ainult nende tuletõkkeseksioonidega, mille pindala on üle 200 m<sup>2</sup>. Minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Kui ehitis on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Planeeringualale kavandatud I kasutusviisiga hoonetel ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 7) asub Jaani tänaval, kuid see ei taga normikohast minimaalset vajalikku vooluhulka. Seetõttu on planeeringulahendusega ette nähtud Jaani tn 9a kinnistu põhjapoolsesse osasse täiendavalt rajada mahuti. Põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 4, täpne lahendus, sh maht, antakse projekteerimisel.

Lubatud on ka muud välise tuletõrjeveega varustamise võimalused ja lahendused, mis vastavad kehtivatele normidele ja nõuetele.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt <sup>6</sup>.

Päästeauto juurdepääs planeeringualale on tagatud Raudtee tänavalt.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõueteiga.

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkimiskohad kavandatakse eeldatavalt vahetult elamute lähedale, kuhu on hea vaade elamu akendest, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll.

Lubatud on piirdeaedade rajamine, mis aitab anda signaali era- ja avaliku maa asukohast.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu. Võimalusel liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

<sup>5</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

<sup>6</sup> Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* § 4

Hoone ümbruses on soovitatav kasutada liikumisanduriga valgusteid ja videovalvet.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 3.11 Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtud ja planeeritud kruntide igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

#### 3.11.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeritud elamukruntidest lähtuv olmereovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatud tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

#### 3.11.2 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Liginullenergiahoone nõuet ei kohaldata väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m<sup>2</sup>.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja

elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

### 3.11.3 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>7</sup> kohaselt on piirkond kõrge radooniriskiga. Siseruumidesse jõuab maapinnast pärinev radoon peamiselt põrandas/vundamendis olevate pragude ning avade (nt avad torustiku või juhtmete jaoks) kaudu. Kuna rõhk hoonetes on madalam kui väljas, siis soodustab see radooni liikumist hoonetesse. Maakoorest väljapääsenud radoon hajub atmosfääris ja seega on välisõhus radooni kontsentratsioon väga väike. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 on Järva vald nimetatud kui kõrgendatud radooniriskiga maa-ala.

Ehitatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Muuhulgas tuleb saavutada põranda ja vundamendi stabiilsus ning õhutihedus, kommunikatsioonitorude ja – juhtmete liitekohtade õhutihedus. Projekteerimise käigus, kui selguvad hoonete täpsed asukohad, tuleb läbi viia radooniuring. Uuringu tulemuste alusel rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

### 3.11.4 Insolatsioon

Juhendi<sup>8</sup> kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit). Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon.

### 3.11.5 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeringuala piirneb kohaliku teega (Raudtee tänav) ja riigiteega (kõrvalmaantee nr 15127 Järva-Jaani - Pikevere – Ebavere, alevis Jaani tänav). Riigitee omanik ei võta endale kohustusi teest tingitud võimalike häiringute vähendamiseks leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajaduse ilmnemisel on mõjude vähendamise meetmete rakendamine planeeringu koostamisest ja/või elluviimiset huvitatud isiku ülesanne.

Arvestades Jaani tänava suhteliselt väikest liikluskoormust (2022. aastal ca 596 autot ööpäevas), ei ole planeeringualal riigiteest tulenevalt ette näha *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* toodud müra normtasemete ületamist. Samuti aitab võimalikku mürahäiringut vähendada asulasisene kiiruspiirang 50 km/h.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusosal ja ala maakasutuse juhtotstarve on elamu maa-ala. Planeering on seega üldplaneeringuga kooskõlas ja planeeringuala (elamumaa) tuleb *atmosfääriõhu kaitse seaduse* ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks.

<sup>7</sup> <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

<sup>8</sup> [https://ekel.ee/images/Insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)

Tiheasustusalal (ja kooskõlas üldplaneeringuga) uute hoonete kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolset küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Lähtudes Järva-Jaani - Pikevere – Ebavere tee viimaste aastate (2019-2022) suurimast liikluskoormusest (2021 liikluskoormus 1083 a/ööp, sh 6,2% raskeliiklust), võib arvutuslikult<sup>9</sup> kavandatud hoonestusaladeni (ca 10 m kaugusel riigitee äärmisest sõidurajast) ulatuda müra hinnatud tase ca 57...58 dB päeval (Ld) ning ca 48...49 dB öösel (Ln). Liikluse müra tase hoonestusalade teepoolset küljel vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (piirväärtused vastavalt 60 dB päeval ning 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolset küljel lubatud vastavalt kuni 65/60 dB) nii päeval kui ka öösel.

Planeeringuga kavandatud hoonete asukohas on liikluse müra piirväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liikluskoormuste suurenemise korral. Liikluskoormuste suurenemine nt ca 50% võrra toob kaasa müra hinnatud taseme suurenemise ca 1,8 dB võrra (nii päeval kui öösel). Samas ei ole sedavõrd suurt liikluskoormuste kasvu antud piirkonnas siiski ette näha (nt 2022 aasta liikluskoormus on Transpordiameti avalike andmete kohaselt isegi oluliselt väiksem kui müraarvutustes kasutatud 2021 aasta andmed), nt 30% võrra liikluskoormuste suurenemine (mõnevõrra realistlikum, kuid siiski küllaltki optimistlik kasvustsenaarium) toob kaasa päeva/öö müra hinnatud tasemete suurenemise ca 1 dB võrra.

Kohalike tänavate (sh planeeringualaga läänesuunast külgnev Raudtee tänav) liikluskoormused on riigiteest (Jaani tänavast) oluliselt väiksemad ning ei mõjuta planeeringuala müraolukorda.

Detailplaneeringu realiseerimine ei too piirkonnas kaasa märkimisväärset liikluskoormuste kasvu, kuna detailplaneeringu täismahus realiseerimise korral lisandub ainult kuni 12 parkimiskohta (standardi *Linnatänavad* kohane), eeldatavalt on kohti vähem, ca maksimaalselt 8.

Müra tase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast standardit (2023. a seisuga standard EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi 56-60 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue (R'tr,s,w) 35 dB. Uute hoonete rajamisel on seega soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest minimaalselt vahemikus 35-40 dB;
- Kui aken moodustab ≥50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on

<sup>9</sup> Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.12 Servituudi seadmise vajadus

Lähtuvalt Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest krundile nr 4 kavandatud perspektiivsest elektrimaakaabli koridorist on vajalik seada servituut (isiklik kasutusõigus) krundile nr 4 elektrikaablite valdaja kasuks.

Väljaspool planeeringuala on vajalik seada servituut (isiklik kasutusõigus) Raudtee tänaval asuvatele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele võrguvaldajate kasuks nende kaitsevööndite ulatuses. Lisaks on vaja seada servituut (isiklik kasutusõigus) vee- ja kanalisatsioonitoru valdaja kasuks Jaani tn 9a kinnistule (kt 25701:001:0173), kui kruntide nr 1-4 vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse Jaama tänava torustikelt. Planeeringulahenduse alusel on Jaani tn 9a kinnistule ette nähtud ka tuletõrjervee mahuti, mis vajab samuti servituudi (isikliku kasutusõiguse) seadmist valdaja kasuks.

Elamukruntide elektrivarustuse tagamiseks kavandatud elektrimaakaabelliinidele algusega Viktori:(J-Jaani) alajaamast kuni Raudtee tänavani on vajalik seada võrguvaldaja kasuks servituut (isiklik kasutusõigus) kinnistutele: 15127 Järva-Jaani - Pikevere - Ebavere tee (kt 25701:001:0034), Laia tänava lõik 3 (kt 25701:001:0157) ja Jaani tn 2 (kt 25701:001:0164).

Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.



## 3.13 Planeeringu elluviimine

### 3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal puuduvad väärtustatud hooned või rajatised (nt mälestised, XX sajandi arhitektuuripärandi objektid või pärandkultuuriobjektid). Planeeringualal ei asu kehtiva ja koostamisel oleva üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikku ala.

Küll on planeeringuala mõjualas koostatavas üldplaneeringus Jaama tänava piirkond (koos sealse munakiviteega) määratud miljööväärtuslikuks alaks (vt joonis nr 1), kus Jaama tn 6 kinnistul asub lokaalse ajaloolise väärtusega raudteelaste elamu ja mõned abihooned (XX saj väärtusliku arhitektuuri objekt- raudteelaste elamu Järva-Jaanis) ja Jaama tn 2 kinnistul endine Järva-Jaani raudteejaama hoone. Endised raudtee teenindushooned on hiljem kasutusele võetud elamutena. Planeeringualale kavandatud üksikelamute ehitamisega kaasnevalt ei ole eeldatada negatiivset mõju perspektiivsele miljööväärtuslikule alale, kuna miljööväärtuslik ala moodustab selle siseselt ajaloolise väärtusega terviku. Miljööväärtusliku ala naabruspiirkondade kohta kitsendusi ruumilise keskkonna kujundamise osas (koostamisel olevas üldplaneeringus) seatud ei ole. Käesoleva planeeringu elluviimine loob uue keskkonna seni hoonestamata Raudtee tänavale märkides n-ö uue ajastu algust. Elamupiirkonna arengut saab lugeda tavapäraseks alevi arenguks, kus linnaruum muutub vastavalt ajastule ja vajadustele. Endine raudteetrass (Raudtee tänava koridoris) kaotas oma vajaduse juba üle poolesaja aasta tagasi. Ajaloolise pärandi hoidmine antud asukohas ja sisus muutmata kujul (olemasoleva olukorra säilitamine) ei ole põhjendatud.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele, mis kasutab ära olemasolevat taristut ja jääb piirkonda, kus on juba olemas peamiste teenuste võrgustik ja lihtsustab seetõttu kohalike ja riigi teenuste kättesaadavust ning korraldamist. Uued elukohad suurendavad valikuvõimalusi ja parandavad elamistingimusi. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid ja vähendab valglinnastumise survet.

Senise hoonestamata ala hoonestamine muudab piirkonna ehitustihedust ning tihendab keskuseala, mida praegused elanikud võivad tunnetada negatiivselt, kuna tegemist on neile harjunud keskkonna muudatusega. Kohalikule omavalitsusele võib suureneda sotsiaal-, tervishoiu-, hariduse-, ja kultuurivaldkonna ressurside vajadus.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda (üksikpuudega rohumaa asendub elamukruntidega), kuid kaasnevat mõju ei saa pidada looduskeskkonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna elamute rajamisega koos tuleb krundid haljastada, sh kõrghaljastada, muutub ala haljastuse poole pealt mitmekesisemaks. Senise väärtusena on soovitatud säilitada maksimaalse ulatuses olemasolevat haljastust.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, st majanduslike võimalustega lahendus ellu viia. Lisaks elluviimise kuludele tuleb arvestada ka hilisemate hoolduskuludega (eelkõige taristule). Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna Järva-Jaani alevisse lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ja aitab hoida piirkonda elujõulisemana (suurendada tulubaasi eeldusel, et kõik uued elanikud kirjutavad annast valda sisse).

Vähesel määral suureneb olemasolevate teede ja tänavate liiklussagedus, kuid see on marginaalne ning ei ole olemasolevas liiklusvoos tajutav.

### 3.13.2 Planeeringu elluviimise tingimused

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamiseks ja ehitusprojekti(de) koostamisel. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine<sup>10</sup>. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonete või rajatise ehitusloa taotlemist.
2. Tehnovõrkude projekteerimine.
3. Servituutide (isiklike kasutusõiguste) seadmine.
4. Tehnovõrkude ehitamine.
5. Elamukruntide (nr 1-4) hoonete projekteerimine (vastavalt krundiomaniku ajakavale) ja ehitamine. Elamukruntide hoonete väljaehitamise järjekorrale tingimusi ei seata.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Transpordiamet ei võta *planeerimisseaduse* § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale tuleb *ehitusseadustiku* § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded tehnovõrkude projekti koostamiseks.

<sup>10</sup> vt <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaomaniku-meelespea-p549.html>



---

## B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

■

■

■

■

■

■

■





---

## C - JOONISED

---

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis   | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis   | M 1 : 500   |
| 4. Tehnovõrkude joonis  | M 1 : 500   |