

Pinnavormijad OÜ
Reg: 16571851



Huutatud isik: OÜ Jaama Varahaldus

Jäned külas asuva Maarjaheina maaüksuse ja lähiala detailplaneering

SELETUSKIRI

KÜ: 40001:002:0006
Jäned küla, Tapa vald, Lääne-Virumaa

Juhataja/projektijuht: Margus Lillak
Volitatud maastikuarhitekt tase 7

Arhitekt-planeerija: Liisa Peri
Diplomeeritud arhitekt tase 7

Planeerija: Maarja Sööt

Töö nr: 202516
Kurista 2026

ÜLDINFO

Töö nimetus:	Jäneda külas asuva Maarjaheina maaüksuse ja lähiala detailplaneering
Objekti asukoht:	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Jäneda küla, Maarjaheina (40001:002:0006).
Töö eesmärk:	Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada Maarjaheina kinnistule kuni 16 elamumaa krunti, 2 tänava- ja teemaakrunti ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on ca 3,8 ha.
Töö liik:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	OÜ Jaama Varahaldus (12700837)
Kontaktisik:	Siim Nellis
	Tel +372 5622 9736
	Siim.nellis@outlook.com
KOHALIK OMAVALITSUS:	Tapa Vallavalitsus (75033477)
	Pikk 15, 45106, Tapa linn
	Linda Kelu-Toome – maakorraldaja
	Tel +372 322 9672
	Linda.kelu@tapa.ee
TÖÖ TÄITJA:	Pinnavormijad OÜ
	Registrikood 16571851
	Vana-Palutotsi, 62408 Kurista küla, Kastre vald
	Tel +372 5568 9822
	http://www.pinnavormijad.ee
Projektijuht:	Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija
	margus@pinnavormijad.ee
Planeeringu koostajad:	Liisa Peri – arhitekt-planeerija (Ignis Arhitektuur OÜ)
	Maarja Sööt – maastikuarhitekt-assistent

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	5
1.1	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	5
1.2	Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta.....	5
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
2.1	Üldine info	6
2.2	Seos üldplaneeringuga	9
2.3	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	10
3.	Planeerimisettepanek	13
3.1	Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus.....	13
3.2	Krundi hoonestusala piiritlemine	13
3.3	Arhitektuurinõuded ehitistele	13
3.4	Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
3.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtte	15
3.6	Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus	15
3.7	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	15
3.7.1	Veevarustus	16
3.7.2	Reoveeanalüüs	16
3.7.3	Sademeveeanalüüs	16
3.7.4	Elektrivarustus	16
3.7.5	Sidekommunikatsiooni võrk	17
3.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	17
3.9	Vertikaalplaneerimine	19
3.10	Servituudi vajaduse määramine	19
3.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
3.12	Planeeringu rakendamisega kaasnevad muud mõjud	19
3.12.1	Majandusmõjud.....	19
3.12.2	Kultuurilised mõjud	19
3.12.3	Sotsiaalsed mõjud.....	20
3.12.4	Mõju looduskeskkonnale.....	20
3.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
3.14	Planeeringu elluviimise võimalused	20

4.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	21
5.	Joonised – digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena	23
5.1	Asendiskeem	23
5.2	Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste joonis	24
5.3	Olemasoleva olukorra joonis.....	25
5.4	Põhijoonis	26

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tapa Vallavalitsuse 04.11.2025 korraldus nr 654 „Jäneda külas asuva Maarjaheina maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Maarjaheina (registriosa nr 2051736, katastritunnus 40002:002:0006, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistule kuni 16 elamumaa krunti, 2 tänava- ja teemaakrunti ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta hoonestamata kinnistu maa sihtotstarvet, määrata ehitusõigus, lahendada liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning muud asjakohased ülesanded.

1.1 Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneering;
- Pinnavormijad OÜ poolt koostatud Maarjaheina maaüksuse maastikuanalüüs (töö nr 2025-19);
- Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

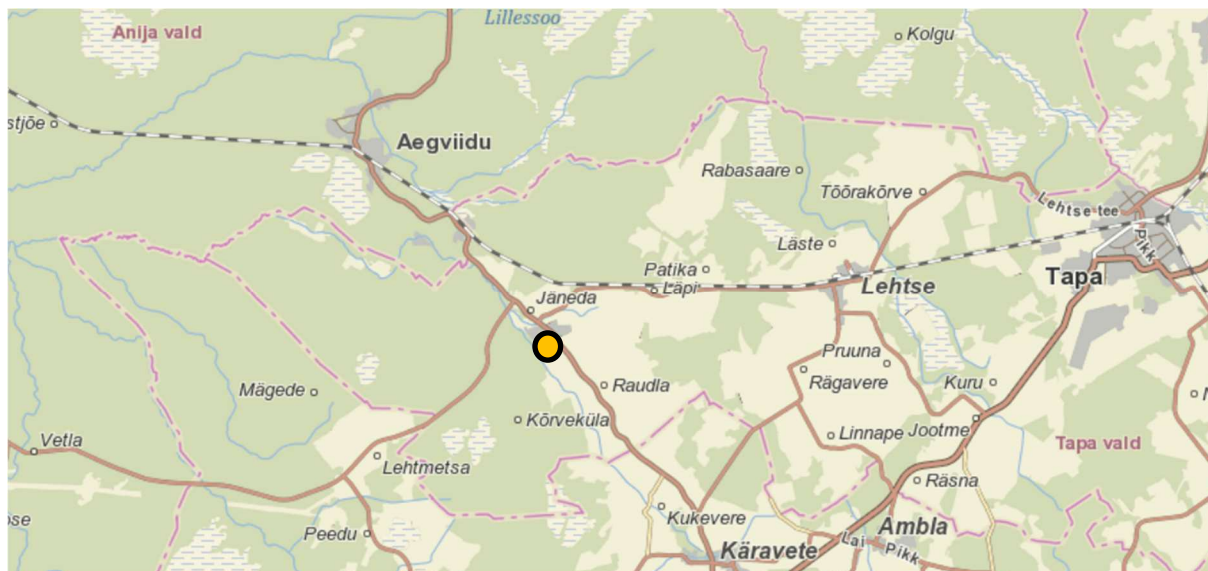
1.2 Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt 2025. aasta augustis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Maarjaheina katastriüksuse ja selle lähiümbruse geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2025-227) ja 2025. aasta septembris koostatud „Maarjaheina katastriüksuse ja selle lähiümbruse täiendav geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2025-264). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1 Üldine info

Planeeringuala asub Lääne-Viru maakonnas, Tapa vallas, Jäneda külas. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala suurus kokku on ca 3,8 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Jäneda külas. Asukoht on tähistatud oranži märgiga (aluskaart: Maa- ja Ruumiameti põhikaart).

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

- Maarjaheina (katastriüksuse tunnus 40001:002:0006, maatulundusmaa 100%, 35 616 m²);
- Tööstuse tee (katastriüksuse tunnus 79001:001:0487, transpordimaa 100%, 1 804 m²).

Planeeritava kinnistu piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas:

- Hobuseraua (katastriüksuse tunnus 40001:002:0024, maatulundusmaa 100%, 11 888 m²).

Kirdes:

- 13 Jägala-Kärevete tee (katastriüksuse tunnus 40001:003:0151, transpordimaa 100%, 129 139 m²).

Kagus:

- Sumina (katastriüksuse tunnus 79201:001:0024, maatulundusmaa 100%, pindala 301 774 m²).

Edelas:

- Spordihoone (katastriüksuse tunnus 79001:001:0045, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 27 146 m²).

Läänes:

- Spordi tee (katastriüksuse tunnus 79001:001:0488, transpordimaa 100%, pindala 2 357 m²);
- Katlamaja (katastriüksuse tunnus 40001:002:0056, Tootmismaa 100%, pindala 3 911 m²).

Planeeringuala reljeef tõuseb sujuvalt lõuna suunas olles kõige madalamas kohas 75,31 m merepinnast (planeeringuala põhjapoolne serv) ja kõrgeimast kohas 81,28 m merepinnast (planeeringuala lõunapoolseim serv) (foto 1). Maarjaheina maaüksuse põhjaservas paikneb edela-kirdesuunaline kuivenduskraav, mille põhi on keskmiselt 0,2-0,5 m ümbritsevast maapinnast madalamal.



Foto 1. Vaade planeeringualale idast (autor: Margus Lillak).

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoportaali mullastikukaardile on planeeringuala kõrgema reljeefiga lõunaosas tegu valdavalt nõrgalt leetunud muldadega (Lkl) (foto 2), keskosas gleistunud leetjate muldadaega (Klg) ja põhjaosas, kus maapind on madalaim, domineerivad gleistunud nõrgalt leetunud mullad (Lklg). Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Vastavalt 1986. aastal teostatud geotehnilisele uuringule Paide rajooni Jänedä Sovhoostehnikumi masinakeskuse projekteerimiseks, on mulla kihi paksus planeeringualal 0,3...0,4 m, mille all lasub jämpurdmoreen. Põhjaveetase registreeriti 1986. a. juunis 1,0...3,7 m sügavusel maapinnast. Kvatenaari põhjavee horisont toitub sademetest, mille pärast on võimalikud põhjaveetaseme märgatavad sessoonsed kõikumised, mis on moreeni heast veejuhtivusest tingituna lühiajalised.



Foto 2. Leetunud muld planeeringualal. Huumuskihi paksus ca 30 cm (autor: Siim Nellis).

Ehitusgeoloogilised tingimused uuritud alal on soodsad. Jäme purdmoreen on hea kandevõimega ja madala korrosiooniaktiivsusega.

Maaüksus on kasutusel heinamaana. Kõrghaljastus paikneb planeeringuala põhjaservas, kus Maarjaheina ja Tööstuse tänava servas kasvavad remmelgad (foto 3).



Foto 3. Vaade planeeringuala põhjaosas kasvavatele puudele (autor: Margus Lillak).

Maaüksusel puuduvad olemasolevad hooned.

Planeeringuala keskosa läbib kirde-edelasuunaline veetorustik (Ø 63 mm), mille kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole toru projektsioonist maapinnal.

Olemasolev sademeveetorustik planeeringualal puudub. Liigvesi kogutakse planeeringuala põhjaservas ja kirdeservas olevatesse kraavidesse, mille eesvooluks on 100 m planeeringualast põhjas asuv Allikajärv.

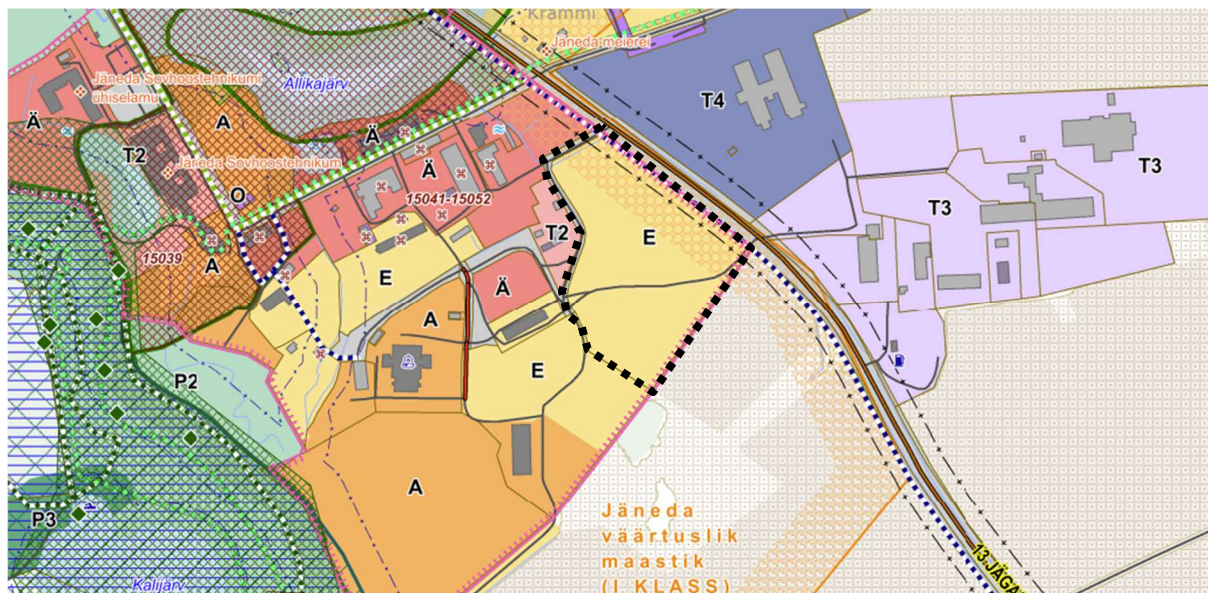
Maarjaheina maaüksuse põhjaservas kulgeb elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV), mille kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaabli projektsioonist maapinnal.

Maarjaheina maaüksuse põhja- ja idaservas paralleelselt Tööstuse teega (kohalik tee nr 4000281) ja riigiteega 13 Jägala-Käravete tee paikneb Eesti Lairiba Arenduse AS valguskaabel (ELA089). Valguskaabli kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaabli projektsioonist maapinnal.

Planeeringualale ulatub riigitee 13 Jägala-Käravete tee, millest lähtuv avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast), mis ulatub ca 20 m ulatuses planeeringualasse. Tee kaitsevööndis on keelatud ehitada ehituskohustuslikku teist ehitist. 13 Jägala-Käravete tee liiklussagedus on Transpordiameti andmetel 1906 sõidukit ööpäevas.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2 Seos üldplaneeringuga



Skeem 3. Planeeringuala Tapa valla üldplaneeringu joonis 6 – Jänedas küla väljavõte. Planeeringuala piir on märgitud musta punktiirjoonega

Planeeringuala jääb Jänedas küla tiheasustusalala piiridesse ning on üldplaneeringu järgi elumumaa juhtotstarbega. Jänedas külas on väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus 1200 m².

Elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Maksimaalne lubatud täisehituse protsent elumumaaadel on kuni 5000 m² suurusel krundil kuni 30 %.

Uute korter- ja ridaemalute ehitamine on eelistatud tiheasustusaladele. Uute planeeritavate korterelamute maksimaalne kõrgus võib olla 12 m olemasolevast maapinnast.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

2.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Jäneda lõunaosas, mis on valdavalt segahoonestusala. Üldplaneeringu kohaselt tuleb uute hoonete planeerimisel lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Selle määramiseks on analüüsi käigus uuritud Jäneda küla lõunapoolsete kruntide täisehitusprotsenti, korruselisust, hoonete arvu ja hajastusprotsenti. Analüüsist on jäetud välja planeeringualast idasse jäävad põllumajandusmaastik ja tööstusalad (skeem 2). Analüüsi aluseks on Maa- ja Ruumiameti geoportaali ortofotod ja Ehitisregister.



Skeem 2. Analüüsitud ala Jäneda küla lõunaosas (aluskaart: Maa- ja Ruumiameti põhikaart).

Tabel 1. Jäneda küla lõunapoolse osa hoonestusmahud.

Maaüksus	Hoonete arv krundil	Ehitisealune pindala m ²	Täisehitatuse protsent (%)	Hoonete korruselisus	Kõrghaljastuse protsent (%)
Katlamaja	3	394	10,1	1	7,9
Hobuseraua	1	138	1,2	1	3,4
Kaupluse	2	437	22	2	6,3
Tõllakuuri	1	454	49,2	1	0
Viinavabriku	4	2591	14,3	1	4,7
Pika	3	915	7,8	2	13,3
Hoidla	1	158	59,2	1	0
Võimla	1	228	15,5	1	28,5
Ambulatooriumi	1	460	6	3	24,7
Kooli	1	1881	17,7	2	2,7

Külakeskuse	1	91	2,1	1	33,6
Turbiini	2	208	3,7	2	58,7
Tuultepesa	1	600	20	3	0
Spordihoone	1	1114	4,1	1	5,1
Krammi	4	405	1,1	2	33,1
VAHEMIK	1-4	91-2591	1,1-59,2	1-3	0-58,7
KESKMINE	2	671,6	15,6	2	14,8

Vastavalt üldplaneeringule tuleks vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas. Segahoonestusega alale iseloomulikult on hoonete suuruse varieeruvus väga suur ning selget ühtset, piirkonnale iseloomulikku hoone suurust välja ei joonistu (tabel 1). Samuti sõltub krundil oleva kõrghaljastuse osakaal suuresti sellest, milline on maaüksuse asukoht ja iseloom. Maaüksused, mis paiknevad rohkem küla servades on ka rohkem ümbritsetud loodusliku puistuga, mistõttu nende haljastuse osakaal on märkimisväärselt suurem.

Planeeringuala on ümbritsetud lääne-, põhja- ja idaküljelt teedega. Planeeringualast idas asub Jägala-Käravete tee (nn Piibe maantee), kus piirkiirus planeeringuala ulatuses on 50 km/h. Teelt planeeringualale on kaks mahasõitu: planeeringuala põhjaservas paiknev asfaltkattega Tööstuse tee ja planeeringuala lõunaosa läbiv ida-lääne suunaline pinnasetee. Planeeringuala ei ühendu ühegi olemasoleva kergliiklusteedega. Lähim bussipeatus (Jäneda) asub planeeringualast 50 m põhjas 13 Jägala-Käravete tee ääres. Lähim rongipeatus (Jäneda) asub planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Planeeringuala juurdepääsetavus on olemasolevast teedevõrgust tingituna hea.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel puuduvad detailplaneeringu alal kaitsealused loodusobjektid. Planeeringualast ca 150 meetrit põhjas asub kaitstav looduse üksikobjekt Jäneda allikad (KLO1000032) ja kaitsealune Jäneda mõisa park (KLO1200416). Planeeringualast ca 400 m läänes asub Kõrvemaa maastikukaitseala (KLO1000265).

Planeeringualas ei asu muinsuskaitse objekte. Planeeringualast põhjas ja läänes asub mitmeid muinsuskaitsealuseid hooneid ja Jäneda mõisa park (kultuurimälestiste registri nr 15040). Planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt muinsuskaitsealuste objektide säilimist.

Planeeringuala jääb Jäneda I klassi väärtuslikku maastikusse, mille koosseisu kuulub Jäneda mõisa park, mõisahooned, Allikajärv, Jäneda allikad ja Kõrvemaa maastikukaitseala. Jäneda mõisa pargi kaitse-eesmärgiks on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega (VV 03.03.2006 määrus nr 64). Vastavalt Maarjaheina maaüksuse maastikuanalüüsile (Pinnavormijad OÜ töö nr 202509) võib öelda, et planeeringuala paikneb visuaalselt ja maastikuliselt tundlikus keskkonnas, kuid kavandatava hoonestuse mõju jääb valdavalt kohalikuks ja visuaalselt hallatavaks. Uusarendus on võimalik tingimusel, et

detailplaneeringu koostamisel arvestatakse maastikuanalüüsi järeldusi ning rakendatakse leevendusmeetmeid:

- hoonestuse liigendamist ja mahtu hajutavat planeeringulahendust;
- haljastatud servaalade rajamist;
- sobivate materjalide ja värvitoonide kasutamist;
- kõrguspiirangute kehtestamist visuaalselt tundlikes vaatesuundades.

Maastikuanalüüsi põhjal ei kujuta planeering visuaalset ohtu väärtuslikule maastikule ega mõjuta oluliselt selle identiteeti tingimusel, et planeeringulahendus kujundatakse keskkonnaga kooskõlas ja maastikuväärtusi arvestavalt.

Kuigi planeeringuala asub Jäneda küla äärealal, asub see siiski võrdlemisi lähedal küla olulisematele objektidele, mis lihtsustab tulevastel elanikel olemasolevate sotsiaalsete teenuste kasutamist. Tabelis 2 on välja toodud erinevate teenindavate hoonete ja sotsiaalobjektide umbkaudsed kaugused planeeringualast mööda avalikult kasutatavaid teid.

Tabel 2. Planeeringuala teenindavate või lähimate sotsiaalobjektide umbkaudsed kaugused.

Objekt	Minimaalne kaugus planeeringualast	Maksimaalne kaugus planeeringualast
Kool ja lasteaed	170 m	400 m
Kauplus	180 m	420 m
Raamatukogu	500 m	720 m
Külakeskus	320 m	840 m
Avalik haljasala (Jäneda mõisa park)	120 m	450 m

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse 18 uut krunti, millest 12 on elamumaa (E), 4 on elamumaakrundid, millele on lubatud ärimaa sihtotstarve (E/Ä) ja 2 on tee- ja tänavamaakrundid (LT). Elamumaa krunde on lubatud liita. Liitmisel liituvad ka hoonestusalad. Kruntidele ehitusõiguse saamise eelduseks on teenindava taristu olemasolu.

Ehitusõigused on toodud välja ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.2 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooneid püstitada (joonis 4). Igale üksikelamu maa krundile määratakse üks ehitusõigusega ala.

Planeeritud hooned (üks elamu ja kuni kaks abihoonet) tuleb krundil rajada hoonestusala piires. Valla kaalutusotsusega on lubatud rajada kuni neli hoonet (üks elamu ja kuni kolm abihoonet). Hoonestusalasse võib rajada veel teed, parklat ja haljastust. Väljaspool hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud.

Planeeritud hoonestusala on määratud 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Naabri nõusolekul on lubatud ehitisega tulla krundipiirile lähemale kui 4 m.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitistealune pind, et võimaldada projekteerimisel paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta.

3.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- ja plekkmaterjal, laineline tsementkiudplaat.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoone suurim lubatud kõrgus	Hoone suurim suhteline kõrgus on 12 m. Vajadusel täpsustatakse hoone kõrgust projekteerimisel. Hoone +/-0 lahendatakse projekteerimisel.

Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega stiili poolest kokku sobima.

3.4 Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Antud riigitee lõigus on lubatud ristmike vaheline vähim kaugus 250 m. Lähtuvalt normidest ning tulenevalt planeeringuala kavandatuavast maakasutuse muutusest, likvideeritakse kagupoolne ristmik.

Tööstuse tee ja 13 Jägala-Kärevete tee ristmiku nähtavuskolmnurga planeerimisel on juhitud Kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“. POS 18 litub ühest kohast teega 13 Jägala-Kärevete tee (olemasolev Tööstuse tee ristmik), mis on 50 km/h projektkiirusega põhimaantee. Selle järgi on peatee peatumisnähtavuseks (PN1) arvestatud 60 m ja liitva tee peatumisnähtavuseks (PN2) arvestatud vähemalt 25 m. Selles ulatuses pole planeeritud teel liiklejate nähtavust piiravaid takistusi (joonis 4).

Võttes arvesse, et kõik elamumaa krundid muutuvad igapäevaseks elukohaks ja iga majapidamisega seotud liikluskoormus on keskmiselt 3 autot päevas (1 kuni 2 edasi-tagasi sõitu) on elamualaga seotud hinnanguline liikluskoormus ca 50 autot ööpäevas. Eeldatavasti ei ületata planeeringu realiseerimisel kaasneva liikluskoormusest põhjustatud liiklusrakendamisest lisandumisel keskkonnaministri 16.12.2026 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid. Siiski tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel rakendada projekteerimisel leevendavaid meetmeid häiringute mõju vähendamiseks.

Planeeritud juurdepääsud ja sõidusuunad on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Mootorsõidukite ja kergliiklejatehoonestusala juurdepääs planeeringualale on kavandatud alaga piirnevate teedelt. Planeeringualale on kavandatud kaks tee- ja tänavamaad: POS 17 ja POS 18. Mõlemad teed on ristkasutusega kahe-suunalised sõiduteed, mis sarnanevad põhimõttelt ülejäänud lähiümbruse teedega. Teedelt planeeringualale juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Planeeritud tänavamaa on minimaalselt 10 m laiune.

Juurdepääs positsioonidele 1-9 on planeeritud positsioonilt 17.

Juurdepääs positsioonidele 10-16 on planeeritud positsioonilt 18.

Planeeritud kraavile tuleb mahasõitudega koos rajada ka truubid. Joonisel nr 4 on näidatud võimalikud juurdepääsu asukohad. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt kavandatava hoonestuse asukohast.

13 Jägala-Kärevete teega paralleelselt on planeeritud võimalik kergliiklustee koridori asukoht (joonis 4).

Täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus. Planeeritud teede ja ristmiku projekteerimisse tuleb kaasata teedeinsener.

Autode parkimine on lahendatud krundisiseselt. Autode parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimisarvutuse aluseks on eramu (väike-elamute ala) normatiiv, kus ühe elamuala kohta on ette nähtud kolm parkimiskohta. Kokku on planeeringuga nähtud ette 48 parkimiskohta. Autode parkimiskohtade täpne paigutus ja arv määratakse lõplikult lähtuvalt hoonete paigutusest ja sissepääsude asukohtadest hoone projekteerimise etapis.

Planeeringuala sisesed valmishitatud teed antakse üle tasuta Tapa vallale.

3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõte

Esitatud lahenduses on näidatud soovituslik haljastus. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel säilitada maksimaalses ulatuses. Säilitatava haljastuse kaitse ning likvideeritava haljastuse ulatus ja vajadus tuleb hinnata hoone ehitusloa taotlemisel.

POS 1-POS 16 soovituslik kõrghaljastuse osakaal on minimaalselt 10%.

Võimalikud kõrghaljastuse asukohad on esitatud joonisel 4. Haljastuse täpne asukoht antakse projekteerimisel.

Kõvakattega aladel ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine juurdepääsutänavale on keelatud. Lume kuhjamine vastu puutüvesid või madalakasvuliste põõsasvormide peale on keelatud. POS 17 ja POS 18 kogunenud lumi lükatakse tänavaäärsele haljastusribale.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Tapa valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.6 Tuleohutuspõhised ja tuleohutuse veevarustus

Tuleohutuse veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a. määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1+A2 – „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuleohutuse veevarustus“. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküla 8 m või kompenseerida tuleohutusküla puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel, arvestades, et TP3 tuleohutusklassiga hoonete puhul on maksimaalseks kõrguseks lubatud 9 meetrit.

POS 1 - POS 16 tuleohutuse veevarustus on lahendatud maa-aluse tuleohutusemahutiga (vähemalt 108 m³) tagamaks arvestuslik vooluhulk 10 l/s. Tuleohutusemahuti on ühendatud kahe kuivhüdrandiga, tagamaks põlengu korral vähemalt ühe hüdrandi normatiivne kaugus (30 m) võimalikust tulekoldest (joonis 5).

Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Täna funktsioneerimiseks vajaliku

tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel. Planeeringuala tänavavalgustus antakse üle tasuta Tapa vallale. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnovõrude valdajate tingimustele ja täpsustatakse planeeringu käigus.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud välja funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.7.1 Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt OÜ Tapa Vesi 25.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud olemasolevast planeeringuala läbivast veetorustikust (joonis 3). Kinnistute sisesed veetorud tuleb projekteerida läbimõõduga Dn 32. Tänavatorustiku hargnemistele tuleb projekteerida igas suunas sulgarmatuur. Igale kinnistule tuleb projekteerida eraldi liitumispunkt maakraani näol. Enne veemõõdusõlme ei tohi olla hargnemist. Veetorustikul paigaldatavad maakraanid peavad jääma kuni 1 meeter väljapoole kinnistupiire. Trasside projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et trassid jääksid külmumispiirist allapoole (vähemalt 1,8 m sügavusele või soojustada).

3.7.2 Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsioon on kavandatud vastavalt OÜ Tapa Vesi 25.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele

Planeeringuala reoveekanalisisatsioonitorustiku ühenduspunktiks on Katlamaja maaüksusel paiknev kanalisatsioonikaev, millest edasi tuleb vananenud kanalisatsioonitorustik uuendada.

Kanalisisatsioonitrassidel tuleb ette näha kontrollkaevud, mis paigaldatakse kuni 1 meeter enne kinnistu piiri. Trasside projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et trassid jääksid külmumispiirist allapoole (vähemalt 1,8 m sügavusele või soojustada). Kui maapinna reljeef ei võimalda iseoolset kanalisatsioonitrassi projekteerida, siis lahendada pumpla ja survetorudega.

3.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveekanalisisatsioon on kavandatud vastavalt OÜ Tapa Vesi 25.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele

Teedel kogunev sademevesi juhtiakse teeäärsetesse sademeveekraavidesse, kust juhitakse sademevesi planeeringuala põhjaosas paiknevasse olemasolevasse kraavi (ETAK ID 7620917), kust juhitakse liigvesi Allikajärve. Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisisatsiooni on keelatud.

3.7.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 01.12.2025 koostatud tehnilistele tingimustele nr 507357.

Planeeringuala toide on nähtud ette olemasoleva AJ9811:(Tapa) alajaama baasil, mis asub Viinavabriku kinnistul (joonis 2). Alajaama uuest fiidrist tarbimiskohtadele tagatakse 0,4 kV maakaabelliini kaudu.

Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud liitumiskilbid ning jaotuskilbid, kusjuures elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on liitumiskilp näidatud igale uuele elamumaa krundile. Kruntide liitmise korral võib vähendada liitumiskilpide arvu, tagades igale elamumaa krundile vähemalt ühe liitumiskilbi.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Hoonete katustel on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.

3.7.5 Sidekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendused on lahendatud vastavalt ELASA 22.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT5217.

Sidetrassi liitumispunkt on planeeritud ELASA sidekapist 089J05 (milles kaablimuhv 089M64). Sidetrassiks peab olema multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6 mm.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötamisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teha käsitööna.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb võtta ELASA-lt täiendavad tehnilised tingimused.

Sidekommunikatsiooni võrgu väljaarendamine ei ole detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

3.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei ole kavandatud keskkonnohtlikke objekte ja tegevusi. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutmist ning keskkonnamõju hindamiseks ei ole vajadust.

Planeeringu elluviimisel tuleb tööde tsoon piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ja lammutustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt. Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapärastest ohutusnõuetest.

Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määrusele nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded".

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu. Võimalikult suur osa sademeveest tuleb immutada krundisiseselt ning projekteerimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel peab mürallika valdaja tagama, et tema mürallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud müratasemeid. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtusele. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemeid. Planeeringuala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb rakendada ennetavaid meetmeid müra tõkestamisel. Planeeringuga nähakse ette müratõkke haljastuse (kuuskede rida) säilitamine. Samuti tuleb elamute projekteerimisel näha vajadusel ette fassaadi isoleerimist ning ruumide paigutusel arvestada, et riigitee poolse küljel paikneks abiruumid ja mitte eluruumid. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustust planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ehituse käigus võib esineda ajutisi mürahäiringuid, mis on seotud ehitustegevusega ning ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21:00-07:00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasel. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada müra normtasel ja vajadusel kasutada kohaseid leevendusmeetmeid.

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" § 3 toodud piirväärtustele.

Planeeritava ala siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning elamutes võib radoon põhjustada riski tervisele.

Valgusreostuse ennetamiseks tuleb kasutada allapoole suunatud valgusvihuga tänavavalgustust.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel ajal – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberlale elanikke mürarikkast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Lisaks tuleb valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine). Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada

keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapärastest ohutusnõetest. Tööde tsoon tuleb piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu.

3.9 Vertikaalplaneerimine

Sademevett ei tohi juhtida hoonete suunas ega naaberkinnistule. Krundi servadesse tuleb vältida järskude astangute teket. Vertikaalplaneerimise käigus tuleb tootmismaa kruntide kalded siduda sujuvalt teemaaga.

3.10 Servituudi vajaduse määramine

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituutide seadmise vajadust kajastab allolev tabel.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Isiklik kasutusõigus juurdepääsutee väljaehitamiseks ja kasutamiseks.	Spordihoone (kü: 79001:001:0045).	POS 1 – POS 16.
Isiklik kasutusõigus mahasõidu väljaehitamiseks ja kasutamiseks.	Hobuseraua (kü: 40001:002:0024).	POS 1 – POS 16.

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav ala pimedal ajal valgustada ja tootmisalad taraga piirata. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

3.12 Planeeringu rakendamisega kaasnevad muud mõjud

3.12.1 Majandusmõjud

Planeeringuga planeeritakse 16 uut elamumaakrunti, mis elavdab rajamise ajal kohalikku ehitussektorit ning loob võimaluse uute tööjõuealiste elanike elama asumisele Jäned külla. Läbi selle suureneb kaudselt kohalike teenuste ja kaupade tarbimine. Samuti aitab see kaasa Jäned elanikkonna ja töökohtade säilimisele. Mõju majandusele on positiivne.

3.12.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad kinnismälestised. Visuaalne mõju vahetus ümbruses asuvatele kinnismälestistele on väike või puudub. Planeeringu realiseerumisel suureneb Jäned I klassi väärtuslikus maastikus asuvate alade kasutus, mis aitab kaasa ala identiteedi säilimisels. Mõju kultuurikeskkonnale puudub või on pigem positiivne.

3.12.3 Sotsiaalsed mõjud

Läbi planeeringuala arendamise tagatakse elanikkonna püsimine Jäneda külas, mis on vajalik erinevate sotsiaalsete teenuste säilimiseks piirkonnas. Planeeringuala paiknemine Jäneda küla oluliste sotsiaalsete teenuste ja asutuste lähedal võimaldab ka haavatavamal elanikkonnal lihtsat juurdepääsu vajalike teenusteni. Mõju sotsiaalkeskkonnale on positiivne.

3.12.4 Mõju looduskeskkonnale

Planeeringuga muudetakse olemasolev põllumajandusmaa elamumaaks. Planeeringuala väljaarendamisega muutub olemasolevate kultuurliiklode kooslus. Samas luuakse planeeringuga kompaktne külastruktuur, mis vähendab elanike igapäevast transpordivajadust. Mõju looduskeskkonnale on neutraalne.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui detailplaneeringu ellu viimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.14 Planeeringu elluviimise võimalused

Tapa vald ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Arendusega seotud riigitee ristmik tuleb rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 5.

Tabel 5. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus /krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukohad (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
05.02.2026	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik
02.06.2026	Tapa Vesi OÜ	Kooskõlastatud.	Arne Arumägi / juhatuse liige
13.02.2026	Transpordiamet	Kooskõlastatud. Planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 1.1. Riigitee km 45,18 (kohalik tee nr 4000281 Tööstuse tee) ristmiku ümberehitamiseks (sh ohutu kergliiklustee ühenduse projekteerimiseks) ning riigitee km 45,392 olemasoleva ristumiskoha likvideerimiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 1.2. Vastavalt EhS § 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 korrakohast kasutamist. Arendusala sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevee vooluhulgad tuleb projekteerimise staadiumis täpsustada. Kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduval vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõime arvutused kuni riikliku eesvooluni. Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale	Kristi Kuuse / peaspetsialist

		(sideliitumine) või kaitsevööndisse (sademevesi) tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.	
20.02.2026	ELASA	Kooskõlastatud. Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.	Marko Mittal / ELASA volitatud esindaja.
17.03.2026	Päästeameti Ida päästkeskus	Kooskõlastatud. Juhime tähelepanu, et tulekustutsvee tagamiseks ette nähtud mahuti ei ole põhijoonisel näidatud.	Alar Tetting / ohutusjärelvalve büroo peainspektor.