

Töö nr:

Asukoht:

Tellija ja omanik:

kinnistu ja selle lähiala
DETAILPLANEERING

Planeeringute juht

Maastikuarhitekt

Tartu 2013

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	Planeeritava ala asukoht	3
3.2	Maakasutus ja hoonestus	4
3.3	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	4
3.4	Haljastus	4
3.5	Tehnovõrgud	4
3.6	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng	4
4	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
4.2	Kavandatav ehitusõigus	5
4.3	Arhitektuurinõuded ehitistele	5
4.4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5	Haljastus, heakord ja piirded	5
4.6	Tuleohutuse tagamine	5
4.7	Tehnovõrgud ja rajatised	6
4.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
4.9	Piirangud	6
4.10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
4.12	Planeeringu rakendamise võimalused	7
B	JOONISED	8
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	10
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	11
4	TEHNOVÕRGUD M 1:500	12
5	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTREERIV KOLMEMÕÕTMELINE JOONIS	13
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	16
1	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16
D	LISAD	22
1	JÕGEVA LINNAVALIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KOHTA	
2	JÕGEVA LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE TINGIMUSTE ANDMISE KOHTA	
3	VÄLJAVÕTE AJALEHEST JÕGEVA LINNA LEHT DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE TUTVUSTAMISE KOHTA	
4	DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE TUTVUSTUSE OSALEJATE NIMEKIRI	
5	ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS	
6	JÕGEVA LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE JA AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMISE KOHTA	
7	JÕGEVA LINNAVALIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE KOHTA	

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu ala suurusega u 16000 m² asub Jõgeva linna lääneosas ja tänavate vahelisel maa-alal. Planeeringu lähtedokumendiks on Jõgeva Linnavolikogu 16. juuni 2011. a otsus nr 28 „Jõgeva Linnas kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“. Seoses planeeringualal asuva parkla kinnistu müümisega on Jõgeva Linnavalitsuse 4. märtsi 2013. a korraldusega nr 63 antud uued detailplaneeringu koostamise tingimused.

Töös kasutatud digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud 2011.a augustis, töö nr Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised vaated on koostanud

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu ülesanded on:

- ja parkla kruntide liitmine;
- Moodustatava krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine äriotstarbeliste hoonete ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse ning liiklusskeemi lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade ning nendega varustamise määramine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Jõgeva linna lääneosas linnakeskusest u 1,3 km kaugusel. Ala piirneb läänest ja lõunast tänavaga, põhjast tänavaga ning ida poolt 4...5-korruseliste korterelamutega. Planeeringuala kaguosas asub reformimata riigimaal olev avalik haljasala.

3.2 Maakasutus ja hoonestus

Hoonestusest asuvad planeeringualal kahekorruseline kauplusehoone ning elektrialajaam. Planeeringuala olemasolev maakasutus ning hoonestus on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

3.3 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala lähiümbruses asuvad peamiselt 2...5-korruselised korterelamud. Lääne pool vastaspoollel asub lasteaed ning lõuna pool haljasala. Kuna planeeringuala ümbruses on kortermajadest tulenevalt palju elanikke ning teenuste kättesaadavus on vajalik, siis on planeeringuala sobiv kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ning büroohoonete ehitamiseks.

Planeeringualale on hea juurdepääs olemasolevate ja tänavate kaudu. Planeeringuala piirkonnas on tänaval kahepoolne kergliiklustee, tänava poole suunduval tänava osal ühepoolne kergliiklustee ning tänaval kahepoolne kergliiklustee. tänava poole suunduvas osas kehtib õueala liikluskorraldus. Liiklus on tänavatel kahesuunaline. Olemasolev bussipeatus asub ääres. Pae tänaval, lasteaia vastas, asub ülekäigurada, mis on halvasti tähistatud. Aia tänaval planeeringuala piirkonnas ülekäiguraa ei ole, lähim ülekäigurada asub u 200 m kaugusel ida pool.

3.4 Haljastus

ning Pae parkla kinnistute kõrghaljastus on vähene, leidub üksikuid madalakasvulisi okaspuid. Planeeringuala kaguosas asuv haljasala on kõrghaljastatud peamiselt lehtpuudega. Haljasala on hiljuti uusistutustega täiendatud.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeringualal asub elektrialajaam. Piirkond on varustatud elektri, gaasi, kaugkütte, side, vee ning kanalisatsiooni võrkudega.

3.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Jõgeva linna üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsiooniks kaubandus-, teenindusettevõtete ja büroohoone maa ning Pae parkla ala maakasutuse juhtfunktsiooniks kaubandus- ja teenindushoone reservmaa. Reformimata riigimaa ala juhtfunktsiooniks on üldplaneeringu kohaselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringuga kavandatav vastab üldplaneeringule.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse ning parkla kinnistute liitmine ning reformimata riigimaale katastriüksuse moodustamine. Kruntide moodustamine on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

4.2 Kavandatav ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeringualal on ette nähtud kuni 12m kõrguse ning kuni kahekorruselise äriotstarbelise hoone ehitamine. Lubatud on ehitada kuni kaks hoonet.

4.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded uushoonestusele on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

4.4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale POS 1 krundile on planeeritud krundi lõunaosast ning lääneosast Pae tänavalt kaks juurdepääsu ligikaudu olemasolevate juurdepääsude asukohtadest. Lõunapoolsest juurdepääsust on planeeritud juurdepääs ka kaubaveokitele. Parkimine on ette nähtud krundi siseselt. Parkimiskohti võib rajada ka detailplaneeringu joonistel planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale. Parkimiskohtade arvu kavandamisel arvestada Eesti standardis EVS 843:2003 *Linnatänavad* tabelis 10.1 esitatud parkimisnormatiiviga, mille kohaselt ärihoonete puhul peab olema 1 parkimiskoht 80 m² suletud brutopinna kohta. Planeeringu põhijoonisel on esitatud 108 parkimiskohta, mis vastab 8640 m² hoone brutopinnale, suurema brutopinna väljaehitamisel tuleb lisaparkimiskohad ette näha planeeritud hoonestusala piires. Parkimiskohtade arv tuleb projekteerimisel täpsustada vastavalt hoone brutopinnale ning parkimisnormatiivile. POS 1 krundil tuleb projekteerimisel ette näha jalgrattaparklad vastavalt EVS 843:2003 *Linnatänavad* tabelis 10.8 esitatud parkimisnormatiivile.

tänavale on planeeritud 2,5 m laiune ning tänavale 3 m laiune kergliiklustee. Kuna Pae ja Aia tänavatel puuduvad ohutud teeületuskohad, on vastavad ülekäigurajad planeeritud.

4.5 Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringu põhijoonisel (joonis 3) on näidatud likvideeritav ning planeeritud kõrghaljastus. Likvideerida on kavandatud hoonestuse ning teede alale jäävad puud ning kahjustatud puud.

Pos 1 on lubatud piirata kuni 1,6m kõrguse traatvõrk- või varbaiaga.

4.6 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusala ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *“Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”*. Planeeritud hoonete vähim tuleohuklass on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Sõltuvalt hoonete iseloomulikest näitajatest võib kooskõlastatult Päästkeskusega tuleohuklassi muuta.

4.7 Tehnovõrgud ja rajatised

4.7.1 Veevarustus

POS 1 on olemasolev säiliv veeühendus veetorustikust. Arvutuslik POS 1 veevajadus on 24m³/d. Tuletõrje veevarustus on tagatud Aia tänaval olemasolevate ja Pae tänavale projekteeritud 2013. a rajatava hüdrandidega. Hüdrandid peavad vastama Siseministri kehtivale määrusele „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“.

4.7.2 Kanalisatsioon ja sajuvesi

POS 1 on olemasolev kanalisatsiooniühendus tänaval asuva reoveekanaliseerimise torustikuga. Vastavalt Jõgeva linna veeprojekti teise järgu projektile on Pae tänavale rajatud uued kanalisatsiooni ning sajuveekanaliseerimise torustikud, kuhu on kavandatud suunata POS 1 reovesi ning sajuvesi. Arvutuslik POS 1-lt tulenev reovee hulk on 24m³/d. Sajuvee juhtimine reoveekanaliseerimise ei ole lubatud. Sajuvee arvutusaravool on 75l/s.

4.7.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

POS 1 elektrivarustus on vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritud maakaabliga ümberehitatavast Lepiku kioskalajaamast. POS 1 kinnistu piirile on planeeritud liitumiskilp peakaitsmega 3x250 A. Olemasolev planeeritava kinnistul asuv Kauba alajaam on kavandatud likvideerida. Pae tänaval on ette nähtud olemasolevate 10 kV kaablite kokkuühendamine. Olemasolevad planeeringuala läbivac ning toitekaablid on planeeritud ümber tõsta tänavamaa kaudu.

Tänavatel asuvad olemasolevad mastvalgustid. Krundisiseste hoovide ja parklate valgustus tuleb ette näha vastavalt vajadusele projekteerimisel.

4.7.4 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Lubatud on kasutada kõiki küttekiike välja arvatud märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid küttekiike nagu raskeõlid ja kivisüsi. POS 1 on olemasolev säiliv gaasiühendus Pae tn asuvast gaasitorustikust.

4.7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Elion Ettevõtte AS-le kuuluvast tänaval asuvast sidekaevust nr 410.

4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvapindadelt kogutav ja sajuveekanaliseerimise suunatav sajuvesi tuleb juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

4.9 Piirangud

4.9.1 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus tehnovõrguliinidele on näidatud joonisel 4 ning tabelis 1.

Tabel 1

Liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi nimetus</i>	<i>Isik, kelle kasuks servituut on seatud</i>
POS 1	Isiklik kasutusõigus või liiniservituut	elektrivõrgu valdaja
POS 1	Isiklik kasutusõigus või liiniservituut	telekommunikatsioonivõrgu valdaja
POS 2	Isiklik kasutusõigus või liiniservituut	elektrivõrgu valdaja
Liiva tn 2	Isiklik kasutusõigus või liiniservituut	ühisveevõrgu valdaja

4.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui ehitamise või kasutamise käigus tekitatakse naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada koheselt.

4.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele. Enne hoonete ehitusloa väljastamist või koos sellega tuleb väljastada avalike tänavate ehitusluba. Samuti enne hoonete kasutusloa väljastamist või koos sellega tuleb väljastada tänavate ja nendel paiknevate tehnovõrkude kasutusluba. Enne ehitusprojektide koostamist tuleb läbi viia maakorraldustoimingud.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
4	Tehnovõrgud	M 1:500
5	Planeeringulahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis	

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

- Päästeameti Lõuna Päästeskuse insenertehniline büroo, Peeter Kaitsa
16.08.2013: joonis 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ tehnovõrkude spetsialist – – – 12.08.2013: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri lk 17;
- OÜ Jõgeva Veevärk juhatuse liige – – – 14.08.2013: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri lk 18;
- ASi Elion Ettevõtted, – – – 14.08.2013: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri lk 19;
- AS Gaasivõrgud L-Eesti regioonijuht – – – 12.08.2013: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri lk 21.

D L I S A D

- 1 Jõgeva linnavolikogu otsus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- 2 Jõgeva linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise tingimuste andmise kohta
- 3 Väljavõte ajalehest Jõgeva linna leht detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise kohta
- 4 Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustuse osalejate nimekiri
- 5 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
- 6 Jõgeva linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta
- 7 Jõgeva linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta