

KEK Invest AS

Projektgrupp
Näpi tee 10
44305 Rakvere

Tel.: 32 55 949
55 670 734
50 34 770

MTR kood nr. EP10061600-0001
Reg. nr. 10061600
ou.rakverekek@neti.ee

Tellija: AS OG ELEKTRA

Töö nr.: 09-53

JÄRVA - JAANI ALEV

LAI TN 23 JA JAANI TN 6 MAA-ALA

DETAILPLANEERING

Arhitekt Marina Toomel

Insener Olev Okas

Rakveres, august 2009.a.

Järva-Jaani alev Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering, KEK Invest AS töö nr. 09-53

lk.2

Kausta koosseis

1. Kooskõlastuste leht lk.3
2. Järva-Jaani Vallavolikogu otsus nr 18; 28.mai 2009.a. Järva-Jaani alevis Lai tn 23 kinnistul detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ning lisa Järva-Jaani Vallavalitsuse 21.07.2009.a.korraldusele nr 156”Lähte-tingimuste väljastamine Lai tn 23 detailplaneeringu koostamiseks lk.4-7
3. OÜ Järva-Jaani Teenus poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Lai tn 23 kauplusehoone rajamiseks lk.8-9
4. Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 166185 lk.10
5. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 13359347 lk.11
5. Ida Regionaalne Maanteeameti kiri nr. 7-3/09-00367029 – tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks lk.12-13
6. Seletuskiri
 - Detailplaneeringu koostamise alus lk.14
 - Lähteolukord lk.14-15
 - Planeerimislahenduse põhijooned lk.15-16
 - Liikluskorraldus lk.16
 - Haljastus lk.16
 - Keskkonnakaitse lk.16
 - Tuleohutus lk.17
 - Tehnovõrgud, nende kaitsevööndid lk.17-18
 - Detailplaneeringu elluviimise järjekord lk.18
7. Detailplaneeringu graafiline osa
 - 7.1 Ortofoto lk.19

7.2 Maa-ala geodeetiline alusplaan - tugiplaan	PL-1	m 1:500	lk.20
7.3 Põhijoonis - ehitusõigus, liiklusplaan	PL-2	m 1:500	lk.21
7.4 Sihtotstarbed	PL-3	m 1:500	lk.22
7.5 Välisvõrgud	PL-4	m 1:500	lk.23
7.6 Välisvõrgud 1; elektrivarustus	PL-5	m1:500	lk.24
7.6 Illustreeriv joonis			lk.25

Järva-Jaani alev Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering, KEK Invest AS töö nr. 09-53

lk.14

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alus

Järva-Jaani alevis Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on :

- Järva-Jaani Vallavolikogu otsus nr 18; 28.mai 2009.a. Järva-Jaani alevis Lai tn 23 kinnistul detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ning lisa Järva-Jaani Vallavalitsuse 21.07.2009.a.korraldusele nr 156" Lähtetingimuste väljastamine Lai tn 23 detailplaneeringu koostamiseks
- kehtiv Järva-Jaani valla üldplaneering
- OÜ Järva-Jaani Teenus poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Lai tn 23 kauplusehoone rajamiseks
- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 166185
- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 13359347
- Ida Regionaalne Maanteeameti kiri nr. 7-3/09-00367029 – tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
- KEK Invest AS poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan, juuli 2009.a.

Planeeringuga käsitleva ala kohta varasemad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringuala kohapealset ülevaatus viidi detailplaneeringu koostamise ajal läbi mitmel korral. Nende käigus arutati asjashuvitatud osapooltega planeeringuala hoonestusega seotud põhimõtteid. Kõiki planeeringuala kohapealsete ülevaatusete käigus kogutud andmeid on ka käesoleva töö koostamisel ära kasutatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kahe kinnistu Lai tn 23 ja Jaani tn 6 liitmise teel ühe kinnistu moodustamine
- maa-ala sihtotstarbe muutmine (tootmis- ja elamumaa muutmine ärimaaks)
- krundil oleva veskihoone varemete lammutamine
- krundile planeeritava kauplusehoone ja parkla mahud ning ruumiline paigutus koos tehnovõrkude sidumisega.

Lähteolukord

Sihtotstarve.

Detailplaneeringuga käsitletakse Järva-Jaani alevis Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala, milline asub

alevi keskel aktiivses äritsoonis.

- planeeritaval maa-alal 1 asub katastriüksus Lai tn 23, mille sihtotstarbeks on tootmismaa
- planeeritaval maa-alal 2 asub katastriüksus Jaani tn 6, mille sihtotstarbeks on elamumaa

Detailplaneeringuga nähakse ette kahe kinnistu liitmise teel ühe kinnistu moodustamine, millise sihtotstarbeks on ärimaa.

Katastriüksused

Detailplaneeringuga käsitletaval alal paiknevad:

- katastriüksus Lai tn 23 katastritunnusega 25701:001:0172, pindalaga 4 754 m², tootmismaa
- katastriüksus Jaani tn 6 katastritunnusega 25701:001:0190, pindalaga 696 m², elamumaa

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala pindala kokku on 5 450 m².

Järva-Jaani alev Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering, KEK Invest AS töö nr. 09-53

lk.15

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala, mille suurus on ligikaudu 5 450 m², paikneb Järvamaal, Järva-Jaani vallas, Järva-Jaani alevis.

Planeeringuala piirneb:

- põhjast T-15127 Järva-Jaani – Pikevere – Ebavere maanteega (Jaani tänav), katastritunnus 25701:001:0034, transpordimaa
- põhjast kü Jaani tn 8, katastritunnus 25701:001:1950; ärimaa
- lõunast kü Kase tn 1, katastritunnus 25701:001:0158; ärimaa
- läänest Laia tänavaga

Planeeringuala asub alevi aktiivses äritsoonis. Jaani tänav on üks alevi peatänavaid, kus kulgeb liiklus ja selle ääres asuvad kauplused.

Planeeringualal Lai tn 23 asuvad veskihoone varemed, Jaani tn 6 on üks puitelamu ja kaks puidust kõrvalhoonet, millised on amortiseerunud ja ei sobi alevi keskusesse.

Ülalnimetatud varemed ja hooned kuuluvad lammutamisele.

Jaani tn 6 kinnistu läänepoolses osas on 4 puud, Lai tn 23 kinnistu läänepoolses osas on 1 ja idapoolses osas 2 puud, millised säilitatakse.

Kaupluse ehituse alla jäävad 4 puud (vt joon. PL-2) võetakse maha.

Säilitatakse looduslik reljeef ja maapinna mullastruktuur.

Lai ja Jaani tänavad on asfaltkattega.

Planeeringualal väljakujunenud olukorraga saab tutvuda käesoleva koiite koosseisu kuuluval maa-ala plaanil – tugiplaanil PL-1.

Liikluskorraldus

Juurdepääs detailplaneeringuga vaadeldavatele kruntidele toimub Jaani ja Laialt tänavalt, mis on kahesuunalise liiklusega tänavad – vt Ida Regionaalne Maanteeameti kiri nr. 7-3/09-00367029 –

tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.
Jalakäiatele on ette nähtud kaks ülekäigurada Laial tänaval ja üks Jaani tänaval.

Planeerimislahenduse põhijooned

Käesolev detailplaneeringu koostamise eesmärgid on järgmised:

- kahe kinnistu Lai tn 23 ja Jaani tn 6 liitmise teel ühe kinnistu moodustamine
- maa-ala sihtotstarbe muutmine, tootmis- ja elamumaa muutmine ärimaaks
- krundil oleva veskihoone varemete lammutamine
- krundile planeeritava kauplusehoone ja parkla mahud ning ruumiline paigutus koos tehnoorkude sidumisega

Äritegevuse arengu ning kinnistu parema kasutuse huvides on näidatud ehitusala võimalused, tagades nõuetekohased juurdepääsud ja tuleohutuseks vajalikud kujad.

Planeeringualale uue maaüksuste moodustamine

Tuginedes tellija soovile on ette nähtud kahe kinnistu Lai tn 23 ja Jaani tn 6 liitmise teel ühe kinnistu moodustamine.

Järva-Jaani alev Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering, KEK Invest AS töö nr. 09-53

lk.16

Planeeringualal olemasolevate ja uue moodustatava maaüksuse asukohtadest ja suurustest saab täpse ülevaate käeolevas köites olevalt jooniselt PL-2 (põhijoonis – ehitusõigus ja liiklusplaan).

Ehitusõigus

Detailplaneering annab võimaluse uuel moodustataval kinnistul kauplusehoone ja kohviku ehitamiseks.

Kauplusehoone suurim lubatud korruste arv 1 korrus, suurim lubatud hoone kõrgus 7 m.

Kohviku suurim lubatud korruste arv on 1 korrus, suurim lubatud kõrgus on 7 m.

Lubatud on ainult lahtine hoonestusviis.

Arhitektuursete võtete osas (katusetüübid ja –kalded, välisviimistluse materjalid jne) ettekirjutisi ei ole, lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringualal seatud ehitusõiguste kohta saab täpse ülevaate käeolevas köites olevalt jooniselt

PL-2 (põhijoonis – ehitusõigus ja liiklusplaan).

Liikluskorraldus

Tavaliikluse juurdepääss planeeritavale alale riigimaante T-15127 ja lai tänava ristmiku kaudu – Laialt tänavalt.

Kaubanduspindade teenindava transpordi tarbeks on lubatud mahasõit riigimaanteelt T-15127 – vt joon PL-2.

Sõiduautode parkimine toimub planeeringualal, parkimiskohtade arv on 57 (sh 2 invasõiduki kohta).

Krundisisesed sõiduteed ja parkplatsid asfalteeritakse.

Haljastus

Jaani tn 6 kinnistu läänepoolses osas on 4 puud, Lai tn 23 kinnistu läänepoolses osas on 1 ja idapoolses osas 2 puud, millised säilitatakse.

Kaupluse ehituse alla jäävad 4 puud (vt joon. PL-2) võetakse maha.

Läänepoolse piiri serva istutatakse kolm kõrget puud.

Kinnistu põhjapoolsesse osasse on ette nähtud kuusehekk – vt joon PL-2.

Säilitatakse looduslik reljeef ja maapinna mullastruktuur.

Keskkonnakaitse

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ja pärast detailplaneeringu realiseerumist neid sinna juurde ka ei lisandu.

Planeeritavate ehitiste reoveed kanaliseeritakse.

Jäätmemajandus korraldatakse vastavalt Järva-Jaani valla jäätmekäitluseeskirjadele.

Jäätmed kogutakse sorteeritult prügikonteineritesse

Prügikonteinerite tühendamist teostatakse mehhaniseeritult. Peab olema tagatud juurdepääs prügiveoautole.

Järva-Jaani alev Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering, KEK Invest AS töö nr. 09-53

lk.17

Tuleohutus

Planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonele. Juhul, kui hoonetevaheline kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Krundile planeeritava kauplusehoonete tulepüsivusklass võib olla TP2, kohvikul TP3.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu neljast küljest.

Tulekustutusvesi saadakse Järva-Jaani alevi perspektiivse veetrassi hüdrandist, milline on ette nähtud Jaani tänavale ning asub Lai tn 23 kinnistule projekteeritavast kauplusehoonest ca 95 m kaugusel ida suunas mööda Jaani tänavat.

Perspektiivse kaupluse kubatuur on kuni 5 000 m³, tulepüsivusklassi TP2 juures (1.tuleohuklass) tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s.

Tehnovõrgud, nende kaitsevööndid

Olemasolev olukord

Detailplaneeringuga käsitlevat ala läbivad olemasolevad tehnovõrgud puuduvad.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Järva-Jaani Teenus poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Lai tn 23 kauplusehoone rajamiseks.

Veevarustus

Veeühendus on planeeritud Laial tänaval ning teostatakse veetorustikuga De 63. Kogu kinnistu veeühendus on lahendatud ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Veeترassi projekteerimisel arvestada järgmiste kujadega: kaugus hoonete vundamentidest 5 m, puutüvedest 2 m, kanalisatsioonitrassidest 1,5 m (alus EPN17).

Veeترassi lõplik tehniline lahendus tuleb koostada eraldi projektiga.

Kanalisatsioon

Reovete ärajuhtimine on planeeritud Laial tänaval ning teostatakse kanalisatsioonitorustikuga De 200.

Uute torustike materjalina kasutada plastmaterjale. Sisendtoru min. läbimõõt DN110 mm.

Kanalisatsiooni lõplik tehniline lahendus tuleb koostada eraldi projektiga.

Kanalisatsioonitorustiku vähimad kujad gaasitoruni survega kuni 5 bar 1m, survega 5-16 bar 1,5 m; elektrikaablini 1m; sidekaablini 0,5m; veetoruni 0,5m.

Sajuvee kanalisatsioon

Planeeringuala piirkonnas ei ole sajuvee kanalisatsioonisüsteemi välja ehitatud. Seda ei ole ette nähtud rajada ka käesoleva tööga.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need juhitakse kalletega hoonetest eemale.

Jaani tänavalt sissesõidu tee kalded antakse ida suunas ning vihmaveed immutatakse haljasalale. Sadevett ei tohi juhtida väljaspool kinnistut olevatele teedele.

Soojavarustus

Uusehitiste soojavarustus lahendatakse eraldi projektidega.

Järva-Jaani alev Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering, KEK Invest AS töö nr. 09-53

lk.18

Elektrivarustus

Detailplaneeringu aluseks on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 166185.

Objekti liitumispunkt jääb Viktori alajaama. Alajaamas ehitatakse soovitava kaitselülitiga kauglugemise arvestussüsteem, alajaama kilbis olevast peakaitsmest projekteerib ja ehitab tellija oma vajadustele vastava maakaabelliini objekti peakilpi.

Tänavavalgustus

Krundisestest parkplatside valgustamiseks on ette nähtud välja ehitada välisvalgustus – kõrgetel

postidel – vt joonis PL-4.

Laijal tänaval sissesõidutee alla jääv tänavavalgustuspost tõstetakse ringi haljasalale – vt joon PL-5.

Posti übertõstmine toimub tellija AS OG Elektra kulul.

Välissvalgustus lahendatakse eraldi projektiga.

Side

Olemasolev sidekanalisatsioon kulgeb mööda Jaani tänavat ning olemasolev sidekaabel kulgeb mööda Laia tänavat.

Elion Ettevõtted AS-i poolt on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 13359347, vastavalt millistele planeeritavale kauplehoonele nähakse ette sidekanalitoru Jaani tänavalt asuva Elioni kaablikanaliseerimisnõude kaablikaevust SK-45/1 või kaablikaevust SK-45.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord

Detailplaneering tuleb realiseerida kindlas järjekorras, et tagada planeeringus kavandatud eesmärgi elluviimine. Esmajärjekorras lammutatakse olemasolevad hooned ja ehitised, siis ehitatakse välja välistrassid ja teed ning seejärel kavandatakse ehitised ja heakord.

Kõik kõnniteed, sh väljaspool kinnistut kulgevad jalakäiate ülekäigurajad Laijal ja Jaani tänaval ehitab välja tellija AS OG Elektra.

Laijal tänaval sissesõidu tee ette jääva valgustusposti übertõstmine

Marina Toomel