

I SELETUSKIRI

| | |
|--|---|
| 1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED..... | 2 |
| 2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS..... | 2 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 2 |
| 4. KRUNDIJAOTUS..... | 2 |
| 5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHTISTELE..... | 3 |
| 5.1. ÜLDISED NÕUDED..... | 3 |
| 5.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS..... | 3 |
| 5.3. HOONESTUSALA, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHTISTELE..... | 4 |
| 6. TEED, PLATSID JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED..... | 4 |
| 7. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS..... | 4 |
| 8. TEHNOVÕRGUD..... | 5 |
| 8.1. Veevarustus..... | 5 |
| 8.2. Kanalisatsioon..... | 5 |
| 8.3. Sademevesi..... | 5 |
| 8.4. Soojarustus..... | 5 |
| 8.5. Elektrivarustus..... | 5 |
| 9. KESKKONNAKAITSE..... | 6 |
| 10. TULEOHUTUSE TAGAMINE..... | 6 |
| 11. KINNISOMANDI KITSENDUSED..... | 6 |
| 13. VÄLISMÜRA..... | 6 |

II GRAAFILINE OSA

| | | |
|----------------|------------|-----------|
| 1. Asendiplaan | m 1: 10000 | joon DP 1 |
| 2. Tugiplaani | m 1: 2000 | joon DP 2 |
| 3. Põhijoonis | m 1: 1500 | joon DP 3 |

III LISAD

Järva-Jaani Vallavolikogu otsus nr 11 27.03.2008

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering on koostatud eesmärgiga võimaldada suusa ja vaba-aja ala rajamine Järva-Jaani Võllaste mäele ning selle lähialale. Samuti administratiivhoone ja vajalike kruntide planeerimine ning neile piiride, ehitusõiguse, tehnovõrkude asukohtade ja kinnisomandi kitsenduste välja selgitamine. Detailplaneeringu tellijaks on Järva-Jaani Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtivast Planeerimisseadusest.

Lähtedokumendid:

Detailplaneering on algatatud Järva-Jaani Vallavolikogu otsusega nr 11 27.03.2008.

Planeeritaval alal kehtib 2009.a kehtestatud Järva-Jaani valla üldplaneering, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta. Kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist peamiselt tiheasustuses asuva puhke- ja virgestusmaaga.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS

Detailplaneeringuga määratud tingimuste mõju ulatuseks on Järva-Jaani valla omandusse taotletav Võllaste park, ligipääsutee ning nende lähiala. Planeeritaval Võllaste pargil on katastriüksus moodustamata. Planeeringualasse jäävad veel lisaks planeeritav ligipääsutee ja kaks riigimaanteed. Samuti osa eraomandis olevast Kännuka kinnistust. Planeeritava ala suurus on ca 31ha. Koostatud detailplaneering ei sea täiendavad piirangud planeeringualaga külgneva ala hoonestamisele.

Planeeringuala graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja komplekselt.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringuala suurusega ca 31ha ja paikneb Järva-Jaani alevi lõunapoolses osas Järva-Jaani-Pikevere-Ebavere ja Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed vahel. Planeeringuala külgneb loodest ja kirdest põllumaadega (Alevi, Kirikutalu, Nuputuka, Tähepõllu). Kagust piirneb planeeringuala kalmistuga (Metsakalmistu) ning edelast tootmismaaga (Koeru tee 23). Planeeritav ligipääsutee on ette nähtud kulgema üle reformimata riigimaa, mis on kasutusel aiamaadena. Planeeritaval alal hooned puuduvad. Võllaste parki läbivad kaks 35 kV elektriõhuliini ja madalpinge maakaabel. Samuti asuvad pargis kaks Eesti Vabariigi kaitse alla olevat geodeetilist punkti.

Planeeringuala reljeef on väga vahelduv.

4. KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada kokku neli uut maaüksust.

- POS 1 – sotsiaalmaa maaüksus, millele planeeritakse rajada puhke- ja virgestusala teenindav administratiivhoone, kämpinguhooned ning neid teenindavad rajatised.
- POS 2 – üldmaa maaüksus, millele planeeritakse rajada suusarajad ning grillimis- ja telkimisala.
- POS 3 - üldmaa maaüksus, millele planeeritakse rajada suusarajad ja kelgumägi.

- POS 4 – transpordimaa maaüksus, millele planeeritakse rajada ligipääsutee puhke- ja virgestusalale.
- POS 5 – olemasolev Kännuka kinnistu, kuhu planeeritakse rajada maaomanikuga kokkuleppel suusarajad.

Planeeringualaga külgnevate kinnistute piire ei muudeta.

5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHTISTELE

5.1. ÜLDISED NÕUDED

Hoonete ehitamine on lubatud ainult krundile POS 1.

Krundi kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarve, millisel on lubatud krundi kasutada. Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Lubatud on sihtotstarbe teenindamiseks vajalike teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest selliselt, et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale, võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõime, püsivuse ja kestusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Ehitise pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele. Olemasolevate ehitiste laiendamine, ümberehitamine ja remont peavad olema tehtud viisil, mis arvestab ehitise arhitektuurilist ja keskkondlikku väärtust ega läheks vastuollu keskkonnakaitse nõuetega.

5.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi ehitusõigusega on määratud:

Sihtotstarbed, millistel on lubatud krundi kasutada

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

| Pos nr | Krundi ligikaudne pindala (m ²) | Sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²) | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud kõrgus | Katusekalle kraadides | Hoonete minimaalne tulepüsivusklass | |
|--------|---|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------|
| 1 | 11167 | 100% AS | 1000 | 8 | 2 | 14 | 0-45 | TP 3 |
| 2 | 1989 | 100% HM | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 1607 | 50%HM / 50%HL | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 2030 | 100% LT | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 1568 | 50%MM / 50%MP | - | - | - | - | - | - |

Tabel 1 – ehitusõigus

Märkused: AS – spordihoone- ja kompleksi maa (sotsiaalmaa)
HM – parkmetsa maa (üldmaa)
HL – looduslik haljasmaa (üldmaa)
LT – tee ja tänava maa (transpordimaa)
MM – metsamajandusmaa (maatulundusmaa)
MP – põllumajandusmaa (maatulundusmaa)

5.3. HOONESTUSALA, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Viimistlusmaterjalide osas planeeringuga nõudeid ei esitada.

5.4. RAJATISED

Lisaks hoonetele, teedele ja platsidele on planeeringuga kavandatud järgmised rajatised:

- laululava
- kelgumägi
- seikluspark
- puhkekohad
- tualetid
- eriliigilisi taimi tutvustav maastikupark
- jms aktiivset puhkamist toetavad rajatised.

Rajatiste täpset asukohta planeeringuga ei määrata. Rajatiste rajamine tuleb kooskõlastada Järva-Jaani Vallavalitsusega.

6. TEED, PLATSID JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Ligipääsuks puhke- ja virgestusalale on planeeritud Kalda tänavalt uue ligipääsutee rajamine. Ligipääsutee on kahe-suunaline, mille kõrval kulgeb eraldi kergliiklustee. Administratiivhoone juurde on ette nähtud parkla rajamine - 8 bussi + 30 sõiduautot.

Eraldi ligipääsutee on ette nähtud planeeringuala põhjaossa kavandatud grillimis- ja telkimisalale. Mahasõidu rajamisel tuleb arvestada liiklusohutuse nõuetega.

Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt säilib olemasolev mahasõit Kännuka kinnistule. Samuti on lubatud seda mahasõitu kasutada operatiiv sõidukitel. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on Tartu-Jõgeva-Aravete maantee serva on üldplaneeringuga ette nähtud kergliiklustee.

7. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringualast suure osa hõlmab Võllaste mägi ja seal asuv Võllaste park. Parki on asutud alles kujundama. Tuleb jätkata pargi kujundamist – puude harvendamist võsarinde mahavõtmist, jalg- ja suusaradade rajamist jne.

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule:

- Nõutav on loodusliku pinnase säilitamine, vajadusel maastikuhooldus ning jäätmekäitlus.
- Aladele on ehitamine üldjuhul keelatud. Arendustegevus toimub detailplaneeringute alusel.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide ja mõjude analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritav ala ei ole tehnovõrkude varustatud. Ala läbivad kaks 35 kV elektriõhuliini ja madalpinge maakaabel (Kännuka kinnistu elektrivarustus).

Teenindavatele tehnovõrkudele, mis jäävad võõrale kinnisasjale kohaldatakse seadusjärgseid kitsendusi.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Täiendavaks liitumiseks või olemasolevate kasutustingimuste muutmisel tuleb taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilised tingimused.

8.1. Veevarustus.

Planeeritava administratiivhoone veevarustus on planeeritud Kalda tänava äärsest tsentraalsest veetrassist. Hoone liitumiseks tsentraalse veevarustusega tuleb sõlmida liitumisleping kohaliku vee-ettevõttega.

8.2. Kanalisatsioon

Planeeritava administratiivhoone reoveekanaliseerimine kogutakse kogumismahutisse, kust veetakse lähimasse pargimissõlme. Pikemas perspektiivis on soovitatav liituda asula reoveekanaliseerimisvõrguga.

8.3. Sademevesi

Sademevesi planeeritaval alal immutada haljasaladel. Vajadusel tuleb parkla sadeveed puhastada liiva- ja õlipüüduriga.

8.4. Soojavarustus

Planeeringualal on hoonete kütmine ette nähtud lokaalsete kateldegaga (või ahjudega). Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elektri-, vedel-, tahke- ning alternatiivne küte (päikeseenergia, maaküte jne). Soovitatav ei ole kasutada märkimisväärseid jääkaineid lendu laskvad küteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.5. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele veetakse krundi POS1 varustamiseks elektrienergiaga uus madalpingekaabel Kriisa alajaamast kuni liitumispunkti krundi esipiirile. Liitumiskilbist hargnevad vajalikud kaablid edasi hoonete varustamiseks elektrienergiaga ning suusaradade valgustamiseks. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping elektriedastajaga OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva Piirkond ja tasuda liitumistasu.

9. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei asu ja ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmeveo korraldamiseks tuleb sõlmida lepingud Järva-Jaani vallas korraldatud jäätmevedu teostava firmaga.

Võllaste park on mitmete kaitsealuste taimede leiukoht (kuldking, kâpalised jne). Pargi arendamisel tuleb tagada kaitsealuste liikide säilimine.

10. VÄLISMÜRA

Müra planeeringualal peab jääma sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrusega nr 42 (Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid) kehtestatud piiridesse. Planeeringuala on II kategooria ala (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeadasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates), kus lubatud on liikluse müra (auto-, raudtee-, lennu, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase LpA, eq, T, dB, päeval 55 ja öösel 45.

11. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsimisklass on TP3.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tulekustutusvesi saadakse Pos 1 krundile planeeritud tulekustutusvee mahutitest, mis peavad tagama piisava vee vooluhulga. Veemahutid peavad vastama EVS 812-6:2005 nõuetele.

12. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeritavale alale jääb Järva-Jaani-Pikevere-Ebavere ja Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed teekaitse- ja sanitaarkaitsevööndid. Samuti jäävad planeeringualale kaks Eesti Vabariigi kaitse all olevat riikliku geodeetilise võrgu punkti.

Planeeritava alal kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest tehnoarajatistest. Samuti ligipääsu tagamiseks Kännuka kinnistule

| Teeniv kinnisasi | Servituut või isiklik kasutusõigus | Valitsev kinnisasi või isik |
|------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Pos 2 | kõrgepinge õhuliin | põhivõrgu valdaja |
| Pos 3 | teeservituut | Kännuka kinnistu |
| Pos 3 | kõrgepinge õhuliin | jaotusvõrgu valdaja |
| Pos 5 | suusarajad | suusaradade valdaja |

Tabel 2 – Servituudid

Koostas: Andrus Pajula

17.12.2009