

**JÄRVA MAAKONNAS KOERU VALLAS KOERU  
ALEVIKUS ASUVA PÄRNATEE MAAÜKSUSE  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *JÄRVA MAAKOND, JÄRVA VALD,  
KOERU ALEVIK, PÄRNATEE  
MAAÜKSUS  
(KÜ TUNNUS 31401:002:0014)*

Tellijä: *KOERU VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht / planeerija: *TEELE NIGOLA*

Planeerija: *KREETE LÄÄNE*

Kontrollija: *KADRI KATTAI*

## Üldinfo

- TÖÖ NIMETUS:** Järva maakonnas Koeru vallas Koeru alevikus asuva Pärnatee maaüksuse ja lähiala detailplaneering
- OBJEKTI ASUKOHT:** Järva maakond, Järva vald, Koeru alevik, Pärnatee maaüksus (31401:002:0014)
- TÖÖ EESMÄRK:** Detailplaneeringu eesmärgiks on Järva vallas Koeru alevikus asuvast Pärnatee kinnistust (katastriüksuse tunnus 31401:002:0014) nelja elamumaa otstarbega krundi eraldamine ning moodustatavate kruntide piiride ja hoonestusalade määramine, kruntide ehitusõiguse määramine, tehnorajatiste ja –võrkude planeerimine, liikluskorralduse määramine, servituutide vajaduse määramine ning Pärnatee kinnistust (katastriüksuse tunnus 31401:002:0014) ligikaudu 1800 m<sup>2</sup> suuruse ala eraldamine jäätmeoidla maaks, selle ehitusõiguse ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tingimuste määramine.
- Planeeringuala pindala on ca 3,2 ha.
- TÖÖ LIIK:** Detailplaneering
- TÖÖ TELLIJAJA / KOHALIK OMAVALITSUS:** Koeru Vallavalitsus  
Paide tee 5, Koeru, 73001
- Kontaktisik:** Enn Sakkis  
enn.sakkis@jarva.ee
- TÖÖ TÄITJAJA:** Kobras AS  
Registrikood 10171636  
Riia 35, 50410 Tartu  
Tel 730 0310, faks 730 0315  
<http://www.kobras.ee>
- Projektijuht / planeeringu koostaja:** Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija  
Tel 730 0310, 518 7602  
teele@kobras.ee
- Planeeringu koostajad:** Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija  
Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija
- Konsultandid:** Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)  
Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
- Kontrollijad:** Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija  
Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:  
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....  | 6         |
| 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....   | 6         |
| 1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....   | 6         |
| <b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>   | <b>6</b>  |
| 2.1. ÜLDINFO .....   | 6         |
| 2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS JA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....   | 7         |
| <b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....   | 8         |
| 3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....  | 8         |
| 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....  | 8         |
| 3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....   | 9         |
| 3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....   | 9         |
| 3.6. HALJASTUSE, HEAKORRA JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....   | 9         |
| 3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....   | 10        |
| 5.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine.....  | 10        |
| 5.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....  | 10        |
| 5.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....  | 11        |
| 5.7.4. Sooja- ja gaasivarustus.....  | 11        |
| 5.7.5. Sidevarustus .....  | 11        |
| 3.8. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI<br>ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS .....  | 12        |
| 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....  | 12        |
| 3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....   | 12        |
| 3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....  | 13        |
| 3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....  | 13        |
| <b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>5. JOONISED.....</b>  | <b>15</b> |
| 5.1. SITUATSIOONISKEEM, M 1:5000 .....   | 16        |
| 5.2. OLEMASOLEV OLUKORD, M 1:500 .....   | 17        |
| 5.3. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD, M 1:5000 .....   | 18        |
| 5.4. PÕHIJONIS, M 1:500 .....  | 19        |
| 5.5. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON.....  | 20        |
| <b>6. LISAD.....</b>   | <b>21</b> |
| 6.1 ALGATAMINE JA LÄHTEÜLESANNE.....   | 22        |
| 6.1.1. Koeru Vallavalitsuse (23.03.2017) korraldus nr 66 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“<br>.....  | 22        |
| 6.1.2. Koeru Vallavalitsuse (23.03.2017) korraldus nr 66 lisa “Detailplaneeringu lähteseisukohad<br>Pärnatee kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks” ..... | 24        |

|  |     |
|--|-----|
| 6.1.3. Teade detailplaneeringu algatamisest ajalehest „Koeru Kaja“ (aprill 2017) .....   | 27  |
| 6.1.4. Teade detailplaneeringu algatamisest ajalehes „Järva Teataja“ (15.04.2017).....   | 28  |
| 6.2 TEHNILISED TINGIMUSED .....  | 29  |
| 6.2.1. AS Connecto Eesti 02.11.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr TT439JV.....  | 29  |
| 6.2.2. Telia Eesti AS 07.11.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 29330344.....  | 32  |
| 6.2.3. Elektrilevi OÜ 09.11.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 304803.....  | 36  |
| 6.3 KOOSKÖLASTUSED .....   | 38  |
| 6.3.1. Telia Eesti AS 15.12.2017 kooskõlastus nr 29480336 .....  | 38  |
| 6.3.2. Elektrilevi OÜ 18.12.2017 kooskõlastus nr 8771643207 .....  | 41  |
| 6.3.3. Koeru Kommunaal AS 29.12.2017 kooskõlastus .....  | 43  |
| 6.3.4. AS Connecto Eesti 16.01.2018 kooskõlastus nr KK1257JV .....   | 45  |
| 6.3.5. Päästeameti Lääne päästkeskuse 24.01.2018 kiri nr 7.2-3.4/2018/210-2 „Planeeringu tuleohutusosa kooskõlastamata jätmine“.....                         | 47  |
| 6.3.6. Päästeameti Lääne päästkeskuse 13.02.2018 kiri nr 7.2-3.4/2018/210-4 „Planeeringu tuleohutusosa kooskõlastamine“ ja kooskõlastus nr 571-2018-2 .....  | 49  |
| 6.4 KAASAMINE .....  | 52  |
| 6.4.1. Järva Vallavalitsuse 09.05.2018 teated detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutele ...   | 52  |
| 6.4.2. Maa-ameti 06.06.2018 vastuskiri „Pärnatee maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ .....  | 71  |
| 6.5 PLANEERINGU VASTU VÕTMINE JA AVALIKUSTAMINE.....   | 73  |
| 6.5.1. Järva Vallavalitsuse 26.06.2018 korraldus nr 400 „Detailplaneeringu vastuvõtmine“ .....   | 73  |
| 6.5.2. Järva Vallavalitsuse 27.06.2018 teated planeeringu vastu võtmisest ja avalikust väljapanekust detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutele..... | 77  |
| 6.5.3. Detailplaneeringu vastu võtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes „Järva Teataja“ (30.06.2018).....   | 96  |
| 6.5.4. Järva Vallavalitsuse 17.07.2018 teade planeeringu vastu võtmisest ja avalikust väljapanekust OÜ Abaja Farmile.....                                    | 97  |
| 6.5.5. Detailplaneeringu vastu võtmise ja avaliku väljapaneku teade Järva valla kodulehel (26.07.2018).....  | 99  |
| 6.5.6. Detailplaneeringu vastu võtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes „Järva Valla Leht“ (juuli 2018).....  | 100 |
| 6.6 PLANEERINGU KEHTESTAMINE.....  | 101 |
| 6.6.1. Järva Vallavalitsuse 21.08.2018 korraldus nr 489 „Detailplaneeringu kehtestamine“.....  | 101 |
| 6.6.2. Järva Vallavalitsuse 27.08.2018 teated planeeringu kehtestamisest detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutele.....                             | 105 |
| 6.6.3. Teade planeeringu kehtestamisest ajalehes „Järva Teataja“ (01.09.2018).....   | 127 |

## 1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Koeru Vallavalitsuse 23.03.2017. a korraldus nr 66 ja selle lisa „Detailplaneeringu lähteseisukohad Pärnatee kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Järva vallas Koeru alevikus asuvast Pärnatee kinnistust (katastriüksuse tunnus 31401:002:0014) nelja elamumaa otstarbega krundi eraldamine ning moodustatavate kruntide piiride ja hoonestusalade määramine, kruntide ehitusõiguse määramine, tehnorajatiste ja –võrkude planeerimine, liikluskorralduse määramine, servituutide vajaduse määramine ning Pärnatee kinnistust (katastriüksuse tunnus 31401:002:0014) ligikaudu 1800 m<sup>2</sup> suuruse ala eraldamine jäätmeheidla maaks, selle ehitusõiguse ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tingimuste määramine.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Koeru Vallavalitsuse 23.03.2017. a korraldus nr 66 ja selle lisa „Detailplaneeringu lähteseisukohad Pärnatee kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Koeru Vallavolikogu 18.11.1999 määrusega nr 20 kehtestatud „Koeru valla üldplaneering“;
- Koeru Vallavolikogu 28.04.2016 vastu võetud määrus nr 21 “Koeru valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava kinnitamine uues redaktsioonis”.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt koostatud Pärnatee katastriüksuse osaline geodeetiline mõõdistus töö nr 2017-178 mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 2017. aasta augustis. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele.

### 1.3. Detailplaneeringu koostajad

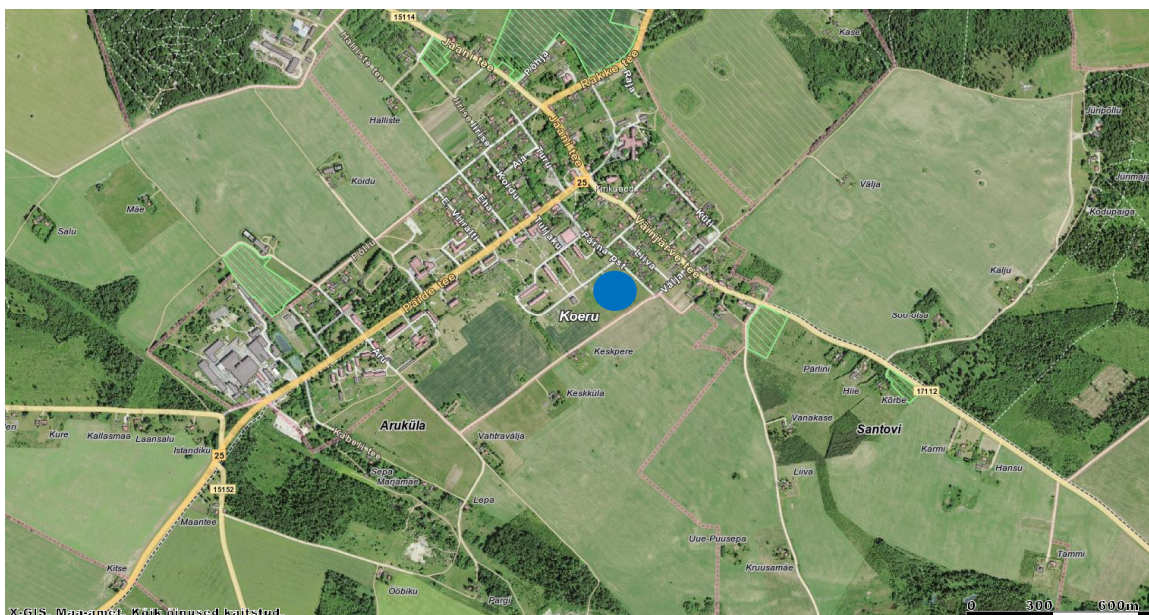
Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola, Kreete Lääne ja Kadri Kattai, konsultandina planeerija Reet Lehtla.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

Planeering koostatakse Järva vallas Koeru alevikus asuvale Pärnatee maaüksusele (katastritunnus 31401:002:0014, pindala ca 3,2 hektarit, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja selle lähialale. Krunt on suures ulatuses niidetav rohumaa üksikute puugruppidega. Krundi loodeosas asub veehoidla ja aiaga piiratud jäätmete kogumise ala, mille kõrval paikneb paar kuni ca 115 m<sup>2</sup> suurust haritavat peenraala koos kasvuhuonega.

Planeeringuala reljeef on ühtlaselt tasane, langedes keskosast vähesel määral nii põhja- kui lõunasuunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 93,7 kuni 95,4 meetrit. Pärnatee kinnistul on parasniiskete leetunud kamar-karbonaatmuldade levikuala, mis paiknevad karbonaatsetel pinnakatetel, sisaldades klibu, rähka ja veerist.



**Joonis 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise ringiga.**

Kogu krunt asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Pärnatee maaüksuse kolmes küljes, paralleelselt Tuule tee, Pärna puiestee ja Välja teega, paikneb elektri maakaabelliin. Krundi läänenurgas paiknevad elektri maakaabelliin ja sidetrass, mis ühendavad jäätmete kogumise ala naaberkrundil paikneva tootmismaa elektri- ja sideühendusega.

Planeeringuala on ligipääsetav kolmest küljest: Tuule teelt, Pärna puiesteelt ja Välja teelt.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- kirdes:

Pärna puiestee (kü tunnus 31401:001:0215, sihtotstarve 100% transpordimaa);

- kagus:

Välja tee L1 (kü tunnus 31401:001:0343, sihtotstarve 100% transpordimaa);

- edelas:

Veski maaüksus (kü tunnus 31401:001:0449, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

Tuule tee 5 (kü tunnus 31401:001:0385, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

Tuule tee 3 (kü tunnus 31401:002:0117, sihtotstarve 100% tootmismaa);

- loodes:

Tuule tee (kü tunnus 31401:001:0216, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

## **2.2. Planeeringuala iseloomustus ja kontaktvõandi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Järva valla keskosas endise Koeru valla üldplaneeringuga kavandatud elamute reservmaal ning piirneb idast üldplaneeringuga kavandatud pereelamumaaga, põhjast äri-, ettevõtlus- ja

teenindusmaa ning korterelamute maaga, läänest tootmismaa ja elamute reservmaaga. Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Teisel pool planeeringuala piiritlevaid teid paiknevad piiritlevad põhjasuunas üks elamumaa ja kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksust, idast neli elamumaa sihtotstarbega maaüksust, lõunast üks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus ning läänest üks maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksus.

Planeeringuala loodenurgas asub üks jäätmekäitlus hoone, kus tegeletakse jäätmete kogumisega. Vaheatus läheduses, planeeringualast lääne suunas, asub tootmishoone (katlamaja), põhja suunas korterelamud ning ida suunas pereelamud. Lääne suunas asuv elamute reservmaa ning planeeringualast lõunas paiknev maatulundusmaa on hoonestamata. Ligikaudu 150 meetrit planeeringualast ida suunas asub riigitee nr 17112 Piibe – Preedi - Koeru tee ning ligikaudu 300 meetrit põhja suunas riigitee nr 25 Mäeküla – Koeru – Kapu tee.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad Koeru Keskkool, pood (Konsum ja E-Ehituskeskus), Koeru kirik ning Sihtasutus Koeru Hooldekeskus. Ca 500 meetri raadiuses paiknevad looduskaitse all olev Aruküla mõisa park, olulise haljastusliku väärtusega Vabadussõjas langenutele püstitatud ausamba ümber olev park ja Koeru kiriku aed ning varemeis Väinjärve vallamaja.

Planeeringuala funktsionaalseid seoseid on graafiliselt kujutatud joonisel 3, olemasolevat olukorda joonisel 2.

### **3. Planeerimisettepanek**

#### **3.1. Planeeringu kontseptsioon**

Planeeringuga soovitakse luua kompaktne ja ruumisäästlik lahendus, mis koondab pereelamud planeeringuala idaossa Pärna puiestee äärde ning kavandab jäätmete kogumiseks vajaliku hoone ala läänenurka. Selline paiknemine järgib ka olemasoleva hoonestuse paiknemist ning funktsioone.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus**

Kogu planeeringuala on käesoleval ajal 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ning antud planeeringuga kavandatakse krundi kasutamise sihtotstarbe osalist muutmist ja krundi jaotamist, et selle piirid vastaksid kavandatavale kasutusele ja sellest lähtuvatele vajadustele. Pärnatee maaüksus on planeeringuga jagatud kuueks krundiks, millest nelja puhul on tegu ca 2000 ruutmeetri suuruste pereelamumaa sihtotstarbega kruntidega, üks on 1800 ruutmeetri suurune tavajäätme käitluse maa sihtotstarbega krunt ning ülejäänud alal säilib maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeritud ehitusõigusest annab koondülevaate tabel joonisel 4 (põhijoonis).

#### **3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Elamu ja kõrvalhoonete rajamisel säilitatakse piirkonnale iseloomulik hoonestusstruktuur – hoonestusalade paigutus vastab väljakujunenud asustusstruktuurile.



Hoonestusalad on kavandatud elumumaa ja tavajäätme käitluse maa sihtotstarbega kruntidele. Tulenevalt piirkonna hoonestruktuurist on hoonestusala ulatus viis meetrit planeeritud krundi piirist, välja arvatud tavajäätme käitluse maa krundil, kus hoonestusala ulatub kuni krundi idaservani, kuna naabrusesse kavandatud maatulundusmaale pole ehitusõigust kavandatud.

Hoonete vahelised kujud tuleb lahendada vastavalt siseministri 30. märts 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", mille § 22 lg 2 kohaselt peab olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja ning juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla selle, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### **3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hoonestamisel tuleb järgida, et uued hooned sobiksid väljakujunenud ehituslaadiga. Järgida tuleb piirkonna traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale ja arhitektuurseid lahendusi. Hooned peavad paiknema krundile määratud hoonestusala piires. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada hoonete vastavus keskkonnanõuetele ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Soovitav on kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi, näiteks vihmavee taaskasutus, päikeseenergia kasutamine.

Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Piirded tuleb siduda stiililt hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirdeaia välisilme peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkiinnistute piiretega. Piirdeaia materjalina on lubatud kasutada puitu, kivi, sepist või metallvõrku. Piirete rajamisel tuleb arvestada olemasolevale elektriliinile juurdepääsu tagamise vajadusega.

Ehitiste arhitektuurinõuded on toodud joonisel 4 paiknevas tabelis.

### **3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs krundile on tagatud kolmest küljest: Tuule teelt, Pärna puisteelt ning Välja teelt. Parkimine lahendatakse planeeringualal krundisisiselt.

Planeeringuala ümbritsevate tänavate kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Planeeritava alal määratakse tänavaaalade kaitsevööndi ulatuseks 5 meetrit.

### **3.6. Haljastuse, heakorra ja vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritava ala haljastus on heas seisus. Ala idaservas paikneb puude rivi, mis väärib võimalusel säilitamist. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada hoonestusalal asuvate üksikute puudega ning võimalusel viimased säilitada. Juurdepääsuteede rajamisel tuleb arvestada tänavaaalse haljastusega ning võimalusel see säilitada. Planeeringu rakendamisel on lubatud likvideerida ehitusele otseselt ette jäävad puud. Krundi täiendav haljastus lahendatakse eraldiseisva projektiga, eelistada tuleb piirkonnale iseloomulikke liike.

Alal tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse. Konteinerite soovituslik asukoht on krundi juurdepääsutee ääres, kus on neile tänavalt hea ligipääs. Prügi äraveo kohta tuleb sõlmida vastavat teenust pakkuva firmaga leping.

Lume vallitamiseks on planeeringualal ja planeeringualaga külgnevate tänavate ääres piisavalt ruumi. Lumi tuleb ladustada kinnistuseseselt.

### **3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude ning nende kaitsevööndite ja servituutide täpsem paiknemine on toodud põhijoonisel (joonis 4).

#### **5.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine**

Planeeringualal puudub praegu nii sademevee- kui ka reoveekanaliseerimise torustik.

Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavare-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Planeeringuala olmereovesi on ette nähtud juhtida Pärna puisteel asuvasse reoveekanaliseerimise torustikku. Veetorustike kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m mõlemal pool torustiku telgjoonest.

Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele.

Reoveekanaliseerimise kavandatud asukoht on näidatud joonisel 4.

#### **5.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Planeeringualal puudub praegu veevarustus.

Planeeringuala veega varustamine on kavandatud Pärna puisteel asuva veetorustiku kaudu. Veetorustikuga on ette nähtud ühendada planeeritud elamud ning vajadusel ka kõrvalhooned. Veetorustike kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m mõlemal pool torustiku telgjoonest.

Vastavalt Koeru valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale 2016-2028 on lähim tuletõrje veevõtukoht Tuule tee katlamaja kinnistu tuletõrje veehoidla, mille kaugus kaugeimast kavandatud elamukrundist on linnulennult ca 180 meetrit. Ülejäänud veevõtukohtade jäävad planeeringualast ca 0,5 km kaugusele.

Planeeritud veetorustiku asukoht on näidatud joonisel 4 ning olemasolev tuletõrje veehoidla joonistel 3 ja 4.

Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“ peab kavandatud hoonetele tagama väliskustutusvee normvooluhulga vähemalt 10 l/s 3 tunni jooksul. Olemasolevas veemahutis on 200 m<sup>3</sup> vett, mistõttu ei nähta planeeringuga ette vajadust täiendava veevõtukohta rajamiseks.

Hooneteni viivad juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 meetri laiused, et tagada vajadusel tuletõrjeauto juurdepääs.

### **5.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Pärnatee maaüksuse kolmes küljes, paralleelselt Tuule tee, Pärna puiestee ja Välja teega, paikneb elektri maakaabelliin. Krundi läänenurgas paikneb elektri maakaabelliin, mis ühendab jäätmete kogumise ala naaberkrundil paikneva tootmismaa elektri- ja sideühendusega.

Planeeringuala elektritoide on planeeritud vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 304803. Planeeritud elamukruntide elektritoide on ette nähtud kruntide piirile planeeritud kahekohalistest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide on planeeritud maakaabliga, mis lähtub Pärna puiesteel asuvast õhuliinist. Krundisisese kaabelliinide paigalduse korraldab krundi valdaja ning see lahendatakse projektiga.

Pärna puiestee ääres paikneb välisvalgustus ning planeeringualale pole täiendavat välisvalgustust kavandatud.

Elektrikaabli kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ elektri õhuliinil 2 meetrit ja maakaabelliinil 1 meeter mõlemal pool liini telge.

Elektriliinid ja nende kaitsevöönd on näidatud joonisel 4.

### **5.7.4. Sooja- ja gaasivarustus**

Planeeringualal puudub praegu sooja- ja gaasivarustus.

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada küttesüsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Hoonete projekteerimisel on soovitatav arvestada nende paiknemisega ilmakaarte suhtes. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid.

### **5.7.5. Sidevarustus**

Krundi loodenurgas paikneb sidekaabel, mis on ühendab jäätmete kogumise ala naaberkrundil paikneva tootmismaa sideühendusega.

Planeeritud elamukruntide sideteenusega varustamiseks on käesoleva planeeringuga antud kaks võimalust. Ühe variandina on sideühendus võimalik rajada vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29330344 Pärna puiestee 6 maaüksusel paikneva SK-25 sidekaevu kaudu. Teise variandina on sideühendus võimalik rajada vastavalt AS Connecto Eesti poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT439JV Paide tee ja Vainjärve tee ristmikul asuva ELA SA sidekapi 086J08 kaudu.

Sideehitise kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ 1 meeter sideehitisest sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Sidekaevu, –kapi ja võimaliku sidekaabli asukoht on toodud joonistel 3 ja 4.

### **3.8. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus**

Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Krundi loodenurgas paikneb sidekaabel, mille kaitsevöönd on 1 meeter sideehitisest sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Pärnatee maaüksuse kolmes küljes, paralleelselt Tuule tee, Pärna puiestee ja Välja teega, paikneb elektri maakaabelliin. ning krundi läänenurgas paikneb maakaabelliin. Elektri maakaabelliinide kaitsevöönd on 1 meeter mõlemal pool liini telge.

Planeeringualale ulatuvad ka Tuule tee, Pärna puiestee ja Välja tee teekaitsevööndid. Vastavalt üldplaneeringule on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Antud planeeringuga määratakse vööndi laiuseks 5 m.

Planeeringuga tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

- elektripaigaldise servituut 1 meeter mõlemale poole kaabli telge;
- sidekaabli servituut 1 meeter mõlemale poole kaabli telge;
- veetorstiku servituut 2 meetrit mõlemale poole toru telge.

Servituutide ulatus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

### **3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi või objekte, mis tingiksid eelhinnangu andmise või keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse tähenduses.

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeritud krundi ümber võib rajada piirdeaia.

Soovitav on piirkonnas rakendada naabrivalvet.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine, et vähendada sissemurdmise riski.

### **3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### **3.12. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt.

Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte koostööst ja kooskõlastustest on antud tabelis 1.

**Tabel 1.** Kooskõlastused ja koostöö

| Kuupäev    | Asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse nr, tingimused ja/või seisukoht                      | Kooskõlastaja nimi ja amet                       |
|------------|-------------------------------|--|--|
| 15.12.2017 | Telia Eesti AS                | Projekti kooskõlastus nr 29480336.                                 | Raivo Saluste, Telia Eesti AS volitatud esindaja |
| 18.12.2017 | Elektrilevi OÜ Tartu regioon  | Kooskõlastus nr 8771643207. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. | Priit Mägi, Elektrilevi OÜ esindaja              |
| 29.12.2017 | AS Koeru Kommunaal            | Kooskõlastatud kirjaga.  | Kea Künnapuu, juhatuse liige / pearaamatupidaja  |
| 16.01.2018 | AS Connecto Eesti             | Projekti kooskõlastus nr KK1257JV.                                 | Annika Matson, järelevalve spetsialist           |
| 15.02.2018 | Päästeamet Lääne päästekeskus | Kooskõlastus nr 571-2018-2.  | Marko Raap, peainspektor                         |

## 5. Joonised