

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Järva maakonna Järva valla Järva-Jaani alevi Raudtee tn 23 kinnistul

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Järva Vallavalitsus.
- 1.2 Krundi tunnused ja maakasutuse sihtotstarbed: katastriüksuse tunnus 25501:001:0718, sihtotstarbeta maa 100%.
- 1.3 Kinnistu omanik: Järva vald Järva Vallavalitsuse kaudu.
- 1.4 Järva-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 29).
- 1.5 Järva Vallavolikogu 22.02.2022 määrus nr 5 "Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Järva vallas".
- 1.6 Planeerimisseadus.
- 1.7 Maaüksuse plaan (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist).

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Järva Vallavalitsus algatab detailplaneeringu koostamise Järva valla Järva-Jaani alevi Raudtee tn 23 maaüksusel. Planeeringuala on 8884 m² ning detailplaneering on vaja koostada maaüksuse jagamiseks, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks. Maa-ala praegune sihtotstarve on sihtotstarbeta maa ning detailplaneeringu käigus soovitakse maa-ala jagada neljaks elamualaks. Järva-Jaani valla üldplaneeringu järgi on Raudteetammi ja Kalda tn vahelise ala kasutamise ja arendamise tingimusteks: elamute ja abihoonete rajamine, ühepereelamud ja ridamajad, parkimine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaajaalad, ühinemine kommunikatsioonidega. Ehitustingimustena on toodud välja, et krundi miinimumsuurus 1500 m², max 2 korrust kuni 9 m kõrguseni, elamute vaheline kaugus 15 m.

Antud planeeritava tegevusega lahendatakse üks kohaliku omavalitsuse ülesanne – elamumajandus. Antud planeeritava tegevusega soovitakse luua soodsad tingimused elukoha saamiseks. Olemasolevat olukorda planeeritav tegevus oluliselt ei muuda, sest läheduses paiknevad ühepereelamud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Raudtee tn 23 kinnistu (katastritunnus: 25501:001:0718; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala 8884 m²; kinnisturegistri nr

19976450) jagamine neljaks elamualaks, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine ühepereelamute ja abihoonete rajamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Järva-Jaani alevi Raudtee tänava äärsel alal. Planeeritav ala koosneb Raudtee tn 23 maaüksusest (katastritunnus: 25501:001:0718; eskiis korralduse lisa 2).
- 3.2 Vastavalt Järva-Jaani valla üldplaneeringule (kehtestatud Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 29) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mis on reserveeritud pere ja ridaelamu jaoks. Üldplaneeringus on toodud välja Raudteetammi ja Kalda tn vahelise ala kasutamise ja arendamise tingimused: elamute ja abihoonete rajamine; ühepere elamud ja ridamajad; parkimine; jäätmekäitlus; siseteevõrgustik; vabaajalad; ühinemine ühiskommunikatsioonidega. Seega on detailplaneering kooskõlas Järva-Jaani valla üldplaneeringuga. Järva Vallavolikogu 31.08.2022 otsusega nr 56 vastu võetud Järva valla üldplaneeringus on ala määratud väikeelamu maa-alaks.
- 3.3 Kehtestatud detailplaneering alal puudub.
- 3.4 Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Järva-Jaani Vallavolikogu 29.12.2009 otsusega nr 60 Lai tn 23 ja Jaani tn 6 maa-ala detailplaneering.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga, planeeringuala piirneb põhjast Hommiku tänavaga, lõunast 15127 Järva-Jaani-Pikevere-Ebavere teega, idast Raudtee tänavaga ja läänest elamumaadega. kinnistul kasvavad üksikud puud. Planeeringuala läheduses asuvad elumajad, kauplused, bussijaam.
- 3.6 Hooned ja rajatised: ehitisregistri andmetel Raudtee tn 23 kinnistul ehitised ja rajatised puuduvad.
- 3.7 Tehnovõrgud: Raudtee tn 23 kinnistul puuduvad tehnovõrgud.
- 3.8 Kitsendused: Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad planeeritaval alal avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (15127 Järva-Jaani-Pikevere-Ebavere tee), Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala, Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine.
- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on Raudtee tänavalt.

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Järva Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10

nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu puhul soovitakse jagada maa-ala neljaks elumualaks. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määruuses toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine vajalik.

Vastavalt Järva Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile, Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ja EELISE kaardile ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 5.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 5.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering aktuaalsel (vahetult planeerimiseelset olukorda kajastaval) geodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3 Planeeringu koostamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 5.4 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolev olukord ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritav olukord.
- 5.5 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 5.6 Detailplaneeringuga määrata:
 - kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv alal, suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast);
 - hoonete maksimaalne korruselisus ning paiknemise suund;
 - ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded;

- nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted;
- krundile pääs ja parkimise põhimõtted;
- haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus);
- servituutide vajadused;
- seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

5.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:

- hoonete ja rajatiste paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, põhihoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, hoone põhimahu suund, abihoonete paigutus jms);
- kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast):
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- hoonete välisviimistlus;
- arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.

5.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.

5.10 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

5.11 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

5.12 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

5.13 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.

5.14 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.15 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

VI KOOSTÖÖ JA KAASAMINE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL

Järva Vallavalitsus ja planeeringu koostaja kaasavad planeeringu koostamisse olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad (nt AS Järva Haldus, Elektrilevi OÜ, AS Paide Vesi vm) ning teevad koostööd teiste puudutatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringuprotsessis fikseerida kirjalikult.

Detailplaneering esitada Järva valla ametiasutusele põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks enne kooskõlastamist valitsusasutustega. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt.

Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästekeskusega ja Transpordiametiga. Lähtuvalt PlanS § 127 lõigetest 2 ja 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute

omanikud. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Järva valla ametiasutus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina (jrk nr; kooskõlastav asutus /krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta).

VII NÕUDED DETAILPLANEERINGU VORMISTAMISELE

- 7.1 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte Järva-Jaani valla lähiala üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Järva-Jaani valla üldplaneering on kättesaadav <https://jarvavald.kovtp.ee/uldplaneering>.
- 7.2 Detailplaneering vormistada vastavalt planeeringute vormistamise juhendile (<https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/planeeringute-vormistamise-juhend-alates-1-novembrist-2022-kehtestatud-planeeringutele/>).
- 7.3 Detailplaneeringu digitaalne kaust vormistada vastavalt planeeringute andmekogusse esitamise nõuete järgi (<https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/andmekogusse-esitamise-nouded-failidele-ja-nende-struktuurile/>).
- 7.4 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 7.5 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 7.6 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 7.7 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 7.8 Järva Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 7.9 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 7.10 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.

Lähteseisukohad koostas:

Triin Tippi

arendus- ja majandusosakonna juhataja

triin.tippi@jarva.ee

520 7938

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Laane

Õigusnõunik

Vallasekretäri asendaja