

Kamseni tee 6, Kamseni tee ja Karja kinnistu detailplaneering

Järva vald, Imavere küla



Tellija: Evecon Solar 415 OÜ

Projekti juht: volitatud maastikuarhitekt-ekspert,
volitatud ruumilise keskkonna planeerija Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Töö nr: 22010DP3
Kuupäev: 06.01.2023

Sisukord

1	Üldosa ja analüüs	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	5
1.2	Vastavus üldplaneeringule	5
1.3	Olemasoleva olukorra kirjeldus ja kontaktvööndi analüüs	7
1.4	Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	8
1.5	Varem kehtestatud detailplaneeringud	9
1.6	Geodeetiline alusplaan.....	9
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	9
2.2	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine	10
2.2.1	Juurdepääs avalikule teele	10
2.2.2	Vesi	10
2.2.3	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	10
2.2.4	Drenaaž	10
2.2.5	Küte	10
2.2.6	Elekter	10
2.2.7	Sidevõrk.....	10
2.3	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	11
2.4	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	11
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	11
2.6	Tuleohutus.....	11
2.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	11
2.8	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	11
2.9	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	11
2.10	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus.....	12
2.11	Planeeringu elluviimine.....	12
3	Koostöö	13
4	Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	13



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Järva Vallavalitsuse 20.04.2022 a otsus nr 233 Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine Kamseni tee 6, Kamseni tee ja Karja kinnistule.

Planeeritud kinnistud:

- Kamseni tee 6 (katastritunnus 23401:003:0090; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 17,43 ha; kinnisturegistri nr 94736);
- Kamseni tee kinnistul (katastritunnus 23401:003:0183; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 1853 m² ; kinnisturegistri nr 3041636);
- Karja kinnistul (katastritunnus 23401:003:0177; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 14,91 ha; kinnisturegistri nr 20300450).

Karja kinnistu piirneb kõigist külgedest maatulundusmaadega, Kamseni tee 6 põhjast, läänest ja lõunast maatulundusmaadega, kirde ja ida suunal asuvad hoonestusega elumumaad. Kamseni tee kinnistul on avaliku teena kasutatav ligikaudu 160 m teelõik Karja ja Kamseni tee 6 kinnistute vahel.

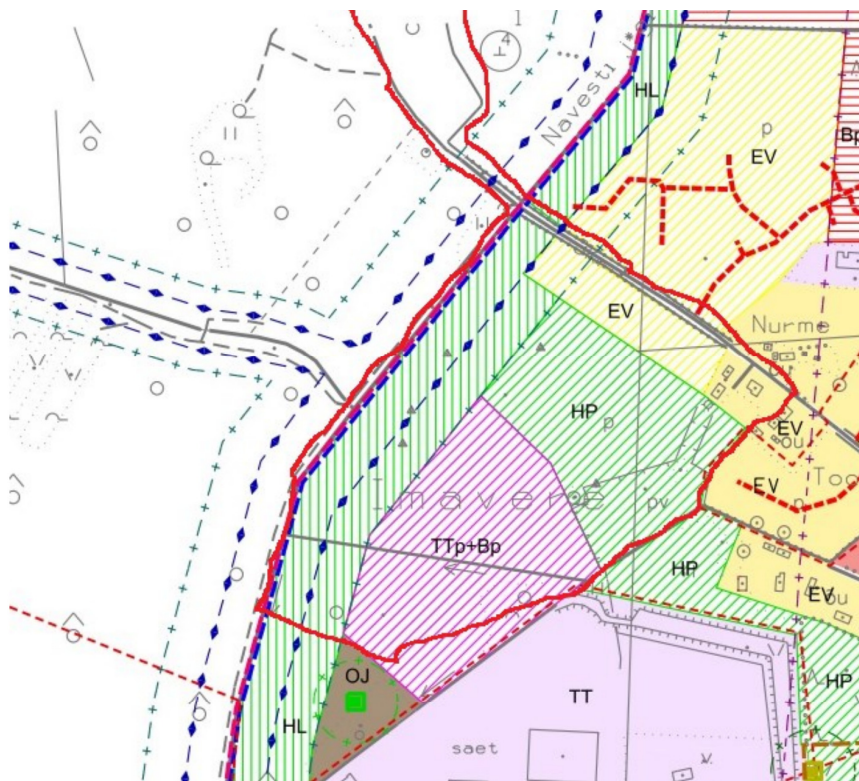
Planeeringuala suurus on kokku 32,53 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on välja selgitada Kamseni tee 6 ja Karja kinnistule päikeseelektrijaama rajamise võimalikkus.

1.2 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Imavere valla üldplaneeringule asub planeeritavast alast Kamseni tee 6 tiheasustusega alal, mis on reserveeritud perspektiivseks tootmis- ja ärimaaks, haljasala ja parkmetsa maaks ning pereelamu maaks (joonis 1). Antud detailplaneeringuga soovitakse osaliselt muuta üldplaneeringuga määratud Kamseni tee 6 juhtotstarbeid. Päikeseпарк soovitakse rajada perspektiivsele tootmis- ja ärimaale, lisaks osaliselt haljasala ja parkmetsa maale ning pereelamu maale. Üldplaneeringu analüüsijoonisel (joonis 2) on toodud välja Kamseni tee 6 ala, kus punktiirjoonega on märgitud ala, kuhu soovitakse päikeseelektrijaama rajada. Joonisel 2 roosaka taustaga (33 926 m² suurune ala) on ala, mis ei ole üldplaneeringuga kooskõlas; tumedamal sinisel alal (suurus 33 704 m²) on määratud juhtotstarbeks äri- ja tootmismaa – seega on üldplaneeringuga kooskõlas olev ala. Sinakasroheline taustaga on ala (suurus 92 855 m²), kuhu päikesepaneeli ei planeerita ehk üldplaneeringuga planeeritud juhtotstarbeid ei muudeta. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine, kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet soovitakse ulatuslikult muuta. Võttes aluseks analüüsijoonise, siis ei ole tegemist ulatusliku juhtotstarvete muutmisega, seega on antud detailplaneering üldplaneeringu kohane. Karja kinnistu on käesoleval hetkel maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala, mis asub väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala ning üldplaneeringuga ei ole perspektiivset juhtotstarvet määratud. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt muudetakse Kamseni tee 6 ja Karja kinnistu päikesepargi ulatuses tootmismaa, Imavere ümbersõidu trassikoridori jäävatel aladel säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve.

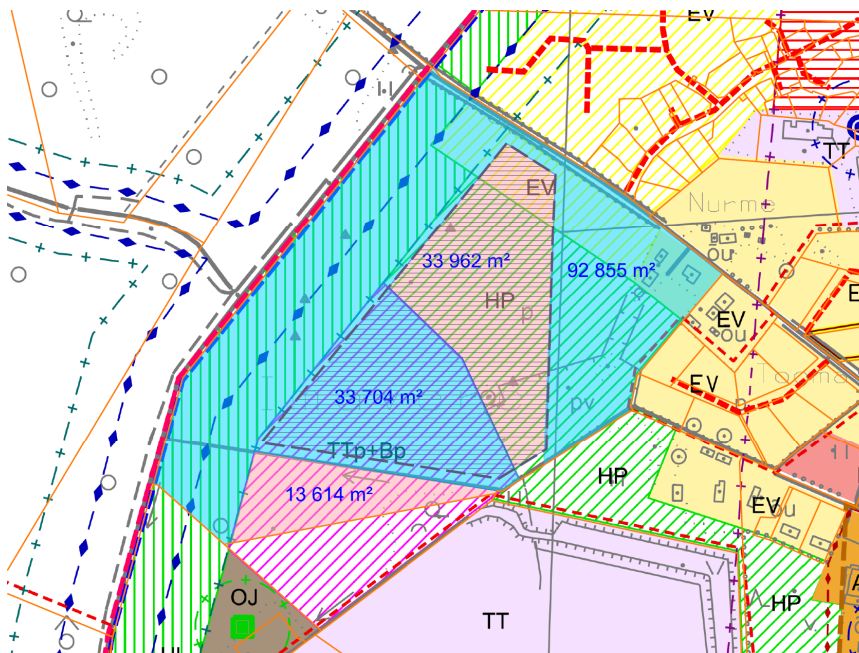




MAAKASUTUS:

EV	pereelamu maa	AA	üldkasutatava hoone maa
EV _p	perspektiivne pereelamu maa	AV	ametiasutuse maa
EK	korterelamu maa	AAp	perspektiivne üldkasutatava hoone maa
EK _p	perspektiivne korterelamu maa	HP	haljasala ja parkmetsa maa
TT	tootismaa	PP	puhke- ja virgustusmaa
TTp+Bp	perspektiivne tootmis- ja ärimaa	HL	looduslik haljasmaa
B	ärimaa	OJ	jäätmekäitluse maa
Bp	perspektiivne ärimaa	LT	teemaa

Joonis 1. Väljavõte Imavere valla üldplaneeringu Imavere küla maakasutuse kaardist.



Joonis 2. Analüüsijoonis Imavere valla üldplaneeringu kohasuse kohta. Punktiirjoonega märgitud ala, kuhu soovitakse päikeseelektrijaama rajada.

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja kontaktvööndi analüüs

Kamseni tee 6 kinnistu on haritav põllumaa, kinnistu hulka kuulub ka avalikult kasutatav Kamseni tee (tee nr 2340028). Kinnistul asub elamu (ehitisregistri kood 107001194) ning kaks abihoonet (laut ja garaaž), mis ei ole kantud ehitisregistrisse. Lisaks asub kinnistul kaks alla 20 m² suurust abihoonet/varjualust. Kamseni tee 6 piirneb põhjast, läänest ja lõunast maatulundusmaadega, kirde ja ida suunal asuvad hoonestusega elamumaad.

Karja kinnistu on metsamaa, mis on aga võsastunud ning mida ei kasutata sihipäraselt. Karja kinnistu piirneb kõigist külgedest maatulundusmaadega. Hooned puuduvad.

Kamseni tee kinnistust on avaliku teena kasutatav ligikaudu 160 m teelõik Karja ja Kamseni tee 6 kinnistute vahel (tee nr 2340028).

Karja ja Karjamaa kinnistute piiril asub luuletaja Reinhold Kamseni sünnikoha mälestuskivi (registreerimisnumber 255:MAL:007), millele peab tagama avaliku juurdepääsu.

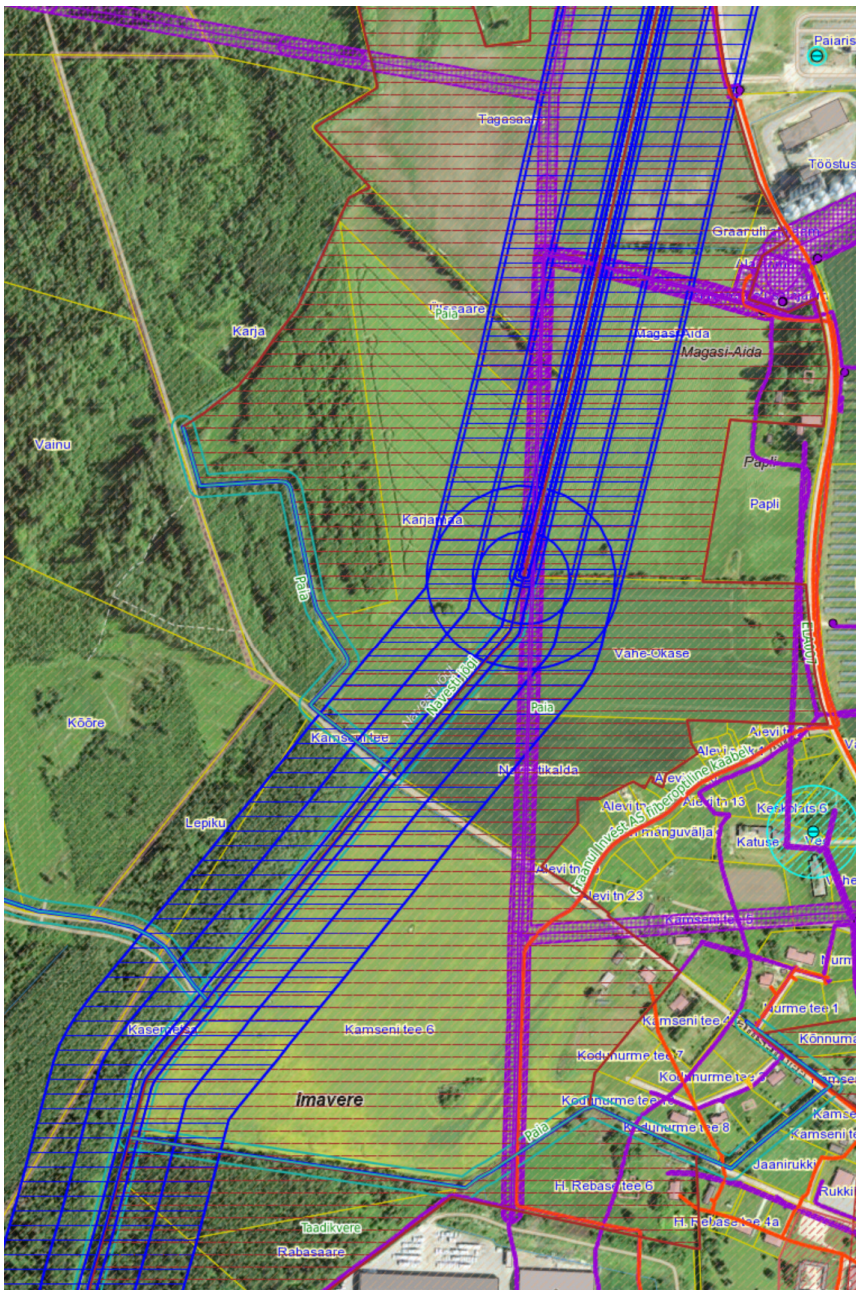
Planeeringualal asub:

- elektrimaakaabelliin (nimetus Imavere-Elektrijaama_1);
- elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) (nimetus VÕHMA:IMA);
- elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) (nimetus IMAVERE II:IMA);
- sideehitis maapinnal (nimetus Graanul Invest AS fiiberoptiline kaabel).

Planeeringualal asuvad kitsendused:

- maaparandushoiuala – maaparandussüsteem „Paia“;
- maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraavi „Paia“ kuni 10 km² valgala kaitsevöönd 12 m;
- geoloogilised piirangud (Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine)
- Navesti jõe piiranguvöönd 100 m;
- Navesti jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- Navesti jõe veekaitsevöönd 10 m;
- Navesti jõe kallasrada 4 m;
- elektri keskpingeliini kaitsevöönd 10 m;
- elektri keskpingekaabli kaitsevöönd 1 m;
- sidetrassi kaitsevöönd 1 m.





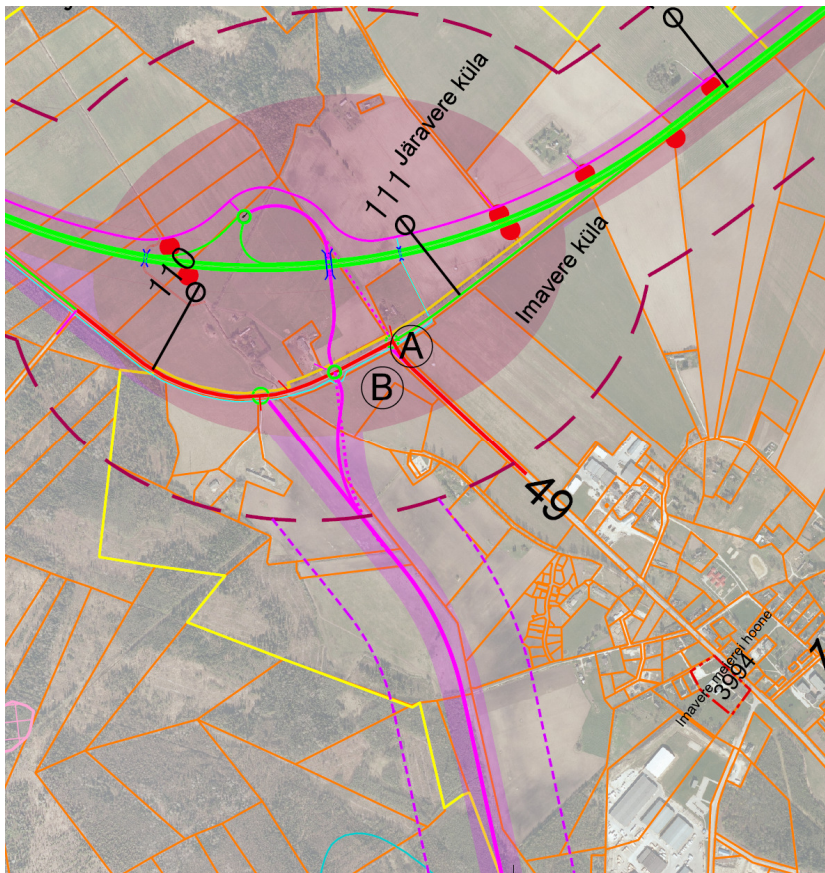
Joonis 3. Kitsenduste kaart (maamet.ee).

1.4 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Osali planeeringualast kehtib Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0", mille kohaselt on planeeritud võimalik kogujatee läbib planeeringuala.

Riikliku teehoiukava 2021-2030 järgi ei ole kogujatee rajamine kavas.





Joonis 4. Väljavõtte teemaplaneeringust

1.5 Varem kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

1.6 Geodeetiline alusplaan

Alusplaani mõõdistas Geoport OÜ 2022. a mais, töö nr A22-150, koordinaadid L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Kamseni tee 6 kinnistu on planeeritud jagada viieks krundiks, millest ühele (Pos 1) jääb olemasolev elamu koos abihoonete ja hoovialaga, lisaks olemasolevatele hoonetele on planeeritud ehitusõigus kuni kolme uue hoone ehitamiseks. Teisele krundile (Pos 2) on planeeritud ehitusõigus päikeseelektrijaama ehitamiseks. Kolmas krunt (Pos 3) eraldatakse olemasolevale Kamseni teele. Neljandal krundil (Pos 6) säilivad olemasolev põllumaa ja metsamaa. Viiendal krundil (Pos 7) asub olemasolev Kamseni tee.

Karja kinnistu (Pos 4) krundipiire ei planeerita muuta ning sinna on planeeritud ehitusõigus päikeseelektrijaama ehitamiseks.

Kamseni tee kinnistu (Pos 5) krundipiire ei muudeta.



Planeeringu põhijoonisel on esitatud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus. Kruntidel Pos 2 ja Pos 4 on määratud päikesepaneelide hoonestusala ja määratud suurim rajatise ehitisealune pindala. Krundi Pos 1 hoonestusala puurkaevu hooldusalasse ehitamisel jälgida veeseaduse § 154 nõudeid.

2.2 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1 Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs planeeritavale alale on mööda Kamseni teed (tee nr 2340028).

2.2.2 Vesi

Krundil Pos 1 olemasoleva hoone veevarustus säilib olemasolevast puurkaevust. Juhul kui tulevikus rajatakse piirkonda ühisveevärk võib sellega liituda. Võimalik ühisveevärgiga liitumine lahendatakse ehitusprojektis.

2.2.3 Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Krundil Pos 1 olemasoleva hoone reoveekanaliseerimise ühendus säilib olemasolev.

Sademevesi suunatakse vertikaalplaneeringuga kraavidesse või immutatakse krundil. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.2.4 Drenaaž

Planeeringualal asub „Paia“ maaparandussüsteem. Päikeseelektrijaama ehitusel säilitada dreene nii suures osas kui võimalik. Maaparanduse eesvooluks olevad kraavid säilitatakse.

Olemasoleva drenaažisüsteemi toimimise tagamiseks on planeeritud kruntidele Pos 1 ja Pos 2 uued kollektorid. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.2.5 Küte

Krundil Pos 1 säilib olemasolev kütelahendus, milleks on maakütte soojuspump. Kütmiseks on lubatud kasutada ka puitu, elektrit, päikeseenergiat ja õhksoojuspumpasid.

2.2.6 Elekter

Krundil Pos 1 säilib olemasolev elektrilahendus.

Päikeseelektrijaama planeerimise tehnilised tingimused väljastas Elektrilevi OÜ 10.06.2022 nr 411761.

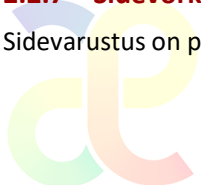
Krundile Pos 2 ja Pos 4 on planeeritud kuni 11 000 kW päikeseelektrijaam. Jaama keskpinge jaotuspunkt on planeeritud krundile Pos 4. Jaotuspunkti asukohta on lubatud projektis täpsustada. Vajadusel võib jaotuspunkt asuda ka krundil Pos 2. Täpne asukoht määratakse projektis.

Keskpinge jaotuspunkti toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga IMAVERE 110/15 piirkonnaalajaamast, 15 kV lahtrist. Toite planeerimisel on arvestatud koostamisel oleva Leonhard Weiss tööga nr LR5094 - EL01, mistõttu võib toitekaabli asukoht muuta. Täpne toitekaabli asukoht määratakse projekterimisel.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.2.7 Sidevõrk

Sidevarustus on planeeritud mobiilidel.



2.3 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Krundile Pos 1 uushoonestuse suurim lubatud korruselisus on 2. Välisviimistluses kasutada piirkonda sobilikke materjale. Täpne materjalivalik teha projektis.

Krundile Pos 2 ja Pos 4 on lubatud paigaldada päikesepaneelid kõrgusega kuni 5 m.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurepääs avalikule teele vt ptk 2.2.1.

Kamseni tee 6 kinnistust on planeeritud eraldada krundid (Pos 3 ja Pos 7) Kamseni teele. Tee krundi piir on planeeritud olemasoleva piirdeaia kohale ning olemasoleva kraavi telgjoonele.

Kamseni tee olemasolev laius on ca 3 m. Planeeringus on esitatud tee laiuseks 4,5 m. Kõnniteid ei planeerita. Tänavavalgustust ei planeerita.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundil Pos 1 on olemasolevad puud määratud säilitatavateks.

Krundil Pos 2 säilitatakse lõunaküljes olev puistu.

Krundil Pos 4 on olemasolev võsa ja puistu määratud likvideeritavaks.

Krundile Pos 6 on planeeritud elektri õhuliiniga paralleelselt kõrghaljastuse ala varjamaks vaateid elamualalt päikesepargile. Samal eesmärgil on planeeritud kõrghaljastuse ala krundi Pos 2 põhjakülge. Kõrghaljastuse ala on kantud joonisele lookleva servajoonega, st puid mitte istutada ühtlaste puuderidadena vaid vabakujulise istutusplaaniga.

2.6 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass krundil Pos 1 on vähemalt TP3.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht H. Rebase tee 1 kinnistul 415 m kaugusel planeeringualast. Planeeringualal tuleb tagada nõuetekohane tuletõrje veevarustatus vajadusel näiteks mahuti või tiigi ja kuivhüdrandiga. Täpne lahendus sh tuletõrje veevõtukooha asukoht määrata ehitusprojektis.

2.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringu elluviimisel tuleb tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.8 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Sademevesi juhtida maapinna vertikaalplaneerimise teel kraavi või immutada krundisiselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukohad määrata ehitusprojektis.

2.9 Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Kamseni tee, krundid Pos 3, Pos 5 ja Pos 7 on määratud avalikuks kasutamiseks. Krunt Pos 3 antakse tasuta üle vallale. Krundi Pos 7 osas on planeeritud servituudi seadmise vajadus kruntide Pos 2 ja Pos 4 kasuks

Krunti Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 6 ja Pos 7 läbivale elektri õhuliinile on planeeritud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Krunti Pos 2, Pos 3 ja Pos 6 läbivale sidekaablile ja elektrikaablile on planeeritud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Krundil Pos 2, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 säilib maaparandussüsteemi eesvoolu (kraav) talumiskohustus ning tagada tuleb vaba juurdepääs kraavi hooldamiseks.

Krundil Pos 2 ja Pos 6 asuvale maaküttekontuuri osale on planeeritud servituudi seadmise vajadus krundi Pos 1 kasuks.

2.10 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Krundil Pos 7 asuva Kamseni tee võib vajadusel seada avalikku kasutusse sundvaldusega.

2.11 Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega.

Enne hoonete või rajatiste kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.



3 Koostöö ja kooskõlastused

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnoõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Märkused
1	Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm	9735136112 20.09.2022	Märkusteta. Tüüptingimused kooskõlastuslehel
2	OÜ Alevi Kinnisvara Veljo Varing	03.10.2022	Ei ole nõus väljaspool planeeringuala Alevi tänavale kavandatava elektrikaabliga. Lisatud alternatiivne elektrikaabli asukoht, mis ei läbi Alevi tänavat.
3	AS Graanul Invest ja OÜ Imavere Energia Imre Drovtar	04.10.2022	Märkusteta
4	Päästeamet Margo Kubjas	2858-2022-2 13.10.2022	Märkusteta
5	Põllumajandus- ja toiduamet Janek Kivi	6.2-2/46143 28.10.2022	Märkusteta
6	Transpordiamet Marek Lind	7.2-2/22/10620-7 02.11.2022	Kooskõlastab märkusega, et Imavere ümbersõidu trassikoridori jäävatel kinnistutel säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve alal, kuhu ei kavandata päikesepaneele. Täidetud.

4 Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

- | | |
|-----------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:1500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:1500 |

