

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Järva-Jaani valla Järva-Jaani alevi Pärna tn 9 kinnistul

I LÄHTEANDMED

- 1.1. Alari Luntsi ja Järva-Jaani valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2. Järva-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 29).
- 1.3. Järva-Jaani Vallavolikogu 31.03.2016 määrus nr 11 „Planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusega kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuste lahendamise delegeerimine Järva-Jaani Vallavalitsusele“.
- 1.4. Planeerimisseadus
- 1.5. Maaüksuse plaan (väljavõte Maaameti kaardiserverist).

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Järva-Jaani Vallavolikogu oma 27. novembri 2008 otsusega nr 40 algatas detailplaneeringu koostamise Uuetoa kinnistul Järva-Jaani alevis. Toonase omaniku esialgne planeeringu eesmärk oli kinnistule püstitada veski-elamu ja kõrvalhoone sepikoda. Volikogu otsuse punkt 2 alusel andis vallavalitsus halduslepinguga detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise üle kinnistu omanikule. Aja jooksul kinnistu omaniku mõtted planeeringu osas pidevalt muutusid ja reaalselt planeeringu koostamiseni ei jõutudki. Aadressandmete korrastamise käigus muutus ka kinnistu aadress, Uuetoa kinnistust sai Pärna tn 9.

Detailplaneeringust huvitatud isik, Alari Lunts, kes käesolevaks ajaks on saanud kinnistu omanikuks, esitas Järva-Jaani Vallavalitsusele avalduse sooviga Järva-Jaani Vallavolikogu 27.11.2008 otsuse nr 40 tühistamist ja uue detailplaneeringu koostamise algatamist järgmistel põhjustel:

- 1) tema poolt kinnistu omandamisega, on muutunud kinnistu kasutamise eesmärk (muutunud ka kinnistu aadress)
- 2) viia maa sihtotstarve kooskõlla üldplaneeringuga
- 3) krundi jagamine kaheks elamukrundiks, kumbki suurusega 1245 m²
- 4) elamukrundidel elamute ja nende teenindamiseks vajalike hoonete ruumiliste mahtude ja paiknemise lahendamine.

Järva-Jaani Vallavolikogu oma otsusega nr 34 28.09.2017 lõpetas detailplaneeringu koostamise Pärna tn 9 (Uuetoa) kinnistul Järva-Jaani alevis ning tunnistas kehtetuks oma 27.11.2008 aasta otsuse nr 40 „Järva-Jaani alevis Uuetoa kinnistul detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pärna tn 9 kinnistul (katastritunnus 25701:001:1482) pindalaga 2490 m² maa sihtotstarbe (100% maatulundusmaast 100% elamumaaks) kooskõlla viimine üldplaneeringuga, kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks, kumbki suurusega 1245 m², hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritav ala jääb Järva-Jaani lõuna poolsesse osasse, mis piirneb Pärna, Mäe ja Laia tänavaga. Planeeritava ala moodustab Pärna tn 9 kinnistu.
- 3.2. Planeeritava ala suurus on 2490 m² (vt lisa 2).
- 3.3. Vastavalt Järva-Jaani valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maa juhtotstarve on elamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Järva-Jaani valla üldplaneeringuga.
- 3.4. Kehtestatud detailplaneering alal puudub.
- 3.5. Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga, kinnistul kasvavad üksikud põõsad, kõrghaljastus suuremate puude näol puudub.
- 3.6. Hooned ja rajatised: ehitisregistri andmeil asub kinnistul kelder, muud kunagi olnud hooned on hävinud ja ehitisregistris nende kohta andmed puuduvad.
- 3.7. Tehnovõrgud: vesi ja kanalisatsioon – ÜVK liitumispunktid asuvad Laia tn poolisel küljel krundi piiril, elekter – liitumiskilp Mäe tn poolisel küljel (liitumistingimused täpsustada Elektrilevi OÜ-ga)
- 3.8. Kitsendused: Maaameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi side ja elektripaigaldise kaitsevööndid.
- 3.9. Teed ja juurdepääsuteed: Pärna tänavalt, Mäe tänavalt ja Laialt 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 (Järva-Jaani Vallavalitsus) välja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punktis 10 nimetatud tegevuse (s.o infrastruktuuri ehitamine või kasutamine) alla. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu puhul planeeritakse kahe elamukrundi moodustamist, mille käigus täpsustakse ehitusalused pinnad ja hoonestusalad. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määruses toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine vajalik.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Järva-Jaani Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile, Maaameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ega kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks. Olemasolevate kitsendustega (vt p 3.8) tuleb planeerimisel arvestada.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni, valgus-, soojus-, kiirgus- või lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju, mis võiks põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 5.1. Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 5.2. Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetilisel plaanil mõõdus 1:500 või 1:1000, millele on kantud min. 25 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3. Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015): <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.
- 5.4. Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 5.5. Detailplaneering tuleb koostada vastavuses Järva-Jaani valla üldplaneeringuga.
- 5.6. Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbrusesse planeeritavat olukorda.
- 5.7. Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi 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; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 5.8. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 5.8.1. hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoone paigutus jms);
 - 5.8.2. kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused – maksimaalne kõrgus maapinnast);
 - 5.8.3. konstruktsioonipiirangud (nt palk-, kivihoone vms) tulepüsivus jm; ehitiste katused (kalded, materjal, viimistlus);
 - 5.8.4. hoonete välisviimistlus (nt laudis, looduskivi, tellis, betoon, krohv jne; soovituslikud värvitoonid vms);
 - 5.8.5. krundi piirded (looduslik hekk, aed (materjal – puit, metall vms, naturaalne, värvitud jne), kõrgus;
 - 5.8.6. arvestada piirkonnas oleva hoonestusega. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanal) varustamise lahendus.
- 5.9. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate kitsendustega.
- 5.10. Tuletõrjeveega varustamisel näidata hüdrantide ja tuletõrje veevõtu kohad.
- 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 vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.15. Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole detailplaneeringu koostamise käigus vaja 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 ja planeeringusse lisada.

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 6.1. Koostöö planeeringu koostamisel: Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada, kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel.
- 6.2. Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Järva-Jaani Vallavalitsus. Planeeringu koostamisse kaasatakse ka planeeritava ala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina kõigis kolmes eksemplaris. Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele. Joonistel peavad olema lõplikud originaalkooskõlastused, st kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse.
- 6.3. Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte Järva-Jaani valla Järva-Jaani alevi üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Järva-Jaani alevi üldplaneering on leitav: <http://jjaani.kovtp.ee/uldplaneering>.
- 6.4. Planeeringu kausta lisada koopiaid kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 6.5. Planeeringu kausta lisada koopiaid ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 6.6. Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised, tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused jm planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 6.7. Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda:
- 6.7.1. tekstiline osa;
- 6.7.2. joonised;
- 6.7.3. lisad.
- 6.8. Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 6.9. Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendusheakskiidu saamiseks Järva-Jaani Vallavalitsus-

sele. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.

- 6.10. Planeering esitada Järva-Jaani Vallavalitsusele menetlemiseks ühes eksemplaris.
- 6.11. Enne planeeringu vastuvõtmist esitada planeeringu joonised ja seletuskiri digitaalselt (joonised pdf ja dwg failides).
- 6.12. Planeering esitada Järva-Jaani Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) kolmes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lähteseisukohad koostas:



Uku Talvik
Abivallavanem
+372 386 3377;
uku@jjaani.ee