

Ambla alevikus Heina tn 4 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Idakeskus OÜ.

1.2. Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav alevikes ja üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Ambla alevikus asuv Heina tn 4 kinnistu (KÜ 13401:001:0079, pindala ligikaudu 4 ha, sihtotstarve 100% elamumaa) on detailplaneeringu kohustusega alal nii planeerimisseaduse mõistes kui ka kehtiva Järva valla üldplaneeringu (2026) järgi.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht. Maa- ja ruumiameti kaldaerofoto 2022

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

2.1. Ambla alevikus asuv Heina tn 4 kinnistu on hoonestamata elamumaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on luua eeldused uute elamukruntide moodustamiseks ning elukeskkonna terviklikuks välja arendamiseks koos juurdepääsude, tehnilise taristu, haljastuse ja avaliku ruumi

lahendustega. Eesmärgi saavutamiseks jagatakse kinnistu elamukruntideks ning määratakse ehitusõigus. Planeeringuga antakse lahendus hoonestuse iseloomule, kruntide suurusele ja paiknemisele, juurdepääsudele ning tehnovõrkude ühendustele.

2.2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal ning nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

2.3. Kinnistutele juurdepääsud kavandatakse riigimaanteelt 15118 Räsna-Ambla tee ja kohalikult teelt 1340262 Paju tänav. Arendajal on võimalik välja ehitada juurdepääsu tarbeks vallale kuuluv Heina tänav.



Joonis 2. Ambla alevik, Heina tn 4 ja kontaktvöönd

3. Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringus tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9 nimetatud ülesanded:

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 8) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 9) kuja määramine;
- 10) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

11) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja isolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

Lisaks märgitakse vajadusel servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus, lahendatakse tuletõrjevesi vastavalt kehtivatele nõuetele, seatakse ehitustingimused põhjendatud juhul nendele ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav ning lahendatakse muud eelpool nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Elamurajooni planeerimisel hinnatakse kogu avaliku ruumi vajadus ja kavandatakse see vastavalt – jalakäijate teed, kvartalisisesed prügimajad, tänavaruum, puhkeala vms.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Järva valla üldplaneering annab väikeelamu maa-alale järgmised hoonestustingimused:

- Enam kui 2 ha suuruse elamumaa (planeeringuga, mille ala suurus on üle 2 ha, jagatakse maa hoonestatavateks maaüksusteks) maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks läbikäimiseks ja tervislike eluviiside harrastamiseks. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist.
- Kasutusotstarve: Korter või ridaelamu, üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaja või ühiselamu.
- Suurim lubatud hoonete arv ja asukoht määratakse detailplaneeringuga.
- Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent 30%.
- Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus: kuni 2 maapealset korrust.
- Korterelamu suurim lubatud kõrgus: kuni kolm maapealset korrust.
- Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: arhitektuurne lahendus peab olema kõrge kvaliteediga, kohapõhistest oludest lähtuvalt määrab detailplaneering.
- Ehitusuuringu tegemise vajadus: hinnata radooniohtu, muud uuringud määrab detailplaneering. Kõrge radooniriskiga (pinnaseõhus üle 50 kBq/m³) alale ehitamisel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes).
- Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: maaüksuse tänavapoolsel küljel on piirde suurim lubatud kõrgus 1,5 m tee tasapinnast, piire peab olema avaustega (osaliselt läbipaistev) ning sobituma teiste ümbruskonnas levinud piiretega. Ohutuse tagamiseks ning negatiivsete keskkonnahäiringute leevendamiseks võib teha erandeid. Tiheasustusega aladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS standard Linnatänavad) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus. Tegevuste kavandamisel tuleb arvestada invasiivsete võõrliikide levikuga omavalitsuse haldusterritooriumil ning vajadusel võtta kasutusele meetmeid selliste liikide tõrjumiseks.
- Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus: 1500 m².



Joonis 3. Ambla aleviku põhijoonis. Väljavõte Järva valla üldplaneeringust 2026

4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud

4.1. Enne detailplaneerimist on planeeringualal vajalik koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500), mille aruanne esitada Järva Vallavalitsusele.

4.2. Planeeringu koostamisele asumisel selgitada välja tehnoarajatiste olemasolu krundil. Detailplaneeringu algatamise hetkel teadaolevalt asuvad kinnistul teisele omanikule kuuluvad elektriõhuliinid.

4.3. Detailplaneeringu algatamise hetkeks muude uuringute vajadust ette ei nähta. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

5. Detailplaneeringu koostamise kaasatavad isikud

5.1. Detailplaneeringuala hõlmab täies ulatuses Heina tn 4 kinnistut. Planeeringuala ulatub riigimaantee 15118 Räsna-Ambla tee ja kohalikul teel 1340262 Paju tänavani, mis on vajalik juurdepääsuteede planeerimiseks. Planeeringuala idaküljel asub välja ehitamata Heina tänav T2 kinnistu. Detailplaneeringuala naaberkinnistud on Tapa mnt 20, Tapa mnt 24, Tapa mnt 26, Tapa mnt 30, munitsipaalomandis olev tänavalõik Tapa maantee T3, Tapa mnt 32, Tapa mnt 34 ja Heina tn 2. Planeeritava elamurajooni mõjualasse jäävad veel Tapa mnt 28, Taga-Niidu, Spordi tn 4 ja Rehe tn 3 kinnistud.

5.2. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu koostamisele asumisel taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.

5.3. Kinnistul asub arheoloogiamälestis nr 9516 kultusekivi.

5.3. Kinnistule ulatub riigimaantee teekaitsevöönd ja elektripaigaldiste kaitsevöödid.

5.4. Planeeringu koostamisel osalevate asutustega koostöö tegemisel lähtuda kehtivates õigusaktides sätestatust. Detailplaneeringu algatamise hetkeks teadaolevalt tuleb koostööd teha Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga, Transpordiametiga, Päästeametiga ja Terviseametiga.

6. Detailplaneeringu koostamine ja vormistamine

- 6.1. Koostada situatsiooniskeem ja kirjeldada funktsionaalsed seosed kontaktvööndiga.
- 6.2. Detailplaneeringu mahus anda ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, mis sobivad piirkonda.
- 6.3. Näidata joonistel planeeringuala olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu.
- 6.4. Planeeringu vormistamisel järgida kehtivaid norme.
- 6.5. Detailplaneeringu joonised vormistada mõõtkavas 1:500, situatsiooniskeemi võib vormistada teises mõõtkavas.
- 6.6. Näidata servituudi seadmise vajadus.
- 6.7. Lahendada tuletõrjaveega varustamine.
- 6.8. Käsitleda avalikku kasutusse planeeritavate rajatiste ehitamine ja avalikku kasutusse andmine.
- 6.9. Anda ülevaade tekkivatest jäätmetest, jäätmete käitlemise lahendus, sh sorteeritud jäätmete kogumise vajadus.
- 6.10. Detailplaneeringu mahus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 6.11. Detailplaneeringu projektile lisada illustreeriv(ad) 3D-joonis(ed) olemasolevate ja planeeritavate ehitiste, olulisemate mahuliste rajatistega, üldise planeeringulise lahendusega ning planeeringus ettenähtud kõrghaljastusega arvestades tegelikule situatsioonile vastavaid maapinna kõrgusi.
- 6.12. Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 6.13. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.

Lähteseisukohad koostas: Triin Pärsim, arenduse peaspetsialist

/allkirjastatud digitaalselt/
Karin Tenisson-Alev
Vallasekretär