

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Suure-Jaani Vallavalitsus 27.11.2008 otsus nr 256 Ringpuiestee 10 kinnistu detailplaneeringu algatamine
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Leole nr 12 (105), Detsember 2008)
- 3 Suure-Jaani Vallavalitsus 22.12.2008 korraldus nr 1009 Ringpuiestee 10 kinnistu detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine
  - 2.1 Planeerimise lähteülesanne
- 4 Leping Suure-Jaani linna Ringpueste 10 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja finantseerimiseks, 05.01.2009
- 5 Suure-Jaani vallavalitsuse vastus detailplaneeringu läbivaatamise avaldusele (21.05.2010 nr 7.1.-2/834)
- 6 Suure-Jaani Vallavalitsus 06.01.2011 nr 7.1-2/23 Kirjaliku nõusoleku või seisukoha taotlus Ringpuiestee 10 kinnistu detailplaneeringu kohta, Maa-ametile
- 7 Maa-amet 25.01.2011 nr 6.2-3/251 nõusolek detailplaneeringu lahendusele

## II SELETUSKIRI ..... 1

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	1
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	1
3.1. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS .....	1
3.2. MAAOMAND PLANEERITAV ALAL .....	2
3.3. KEHTIVAD KITSENDUSED .....	2
3.4. HALJASTUS .....	2
3.5. LISAD .....	2
3.5.1 Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3130339 (Ringpuiestee 10, Suure-Jaani linn).....	2
3.5.2 Geoalus Ringpueste 10 katastriüksuslele, Reaalprojekt OÜ, töö nr VG46-09..	2
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	3
4.1 LINNARUUM .....	3
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	3
4.1.2 Kehtivad detailplaneeringud.....	3
4.1.3 Linnaehituslikud ideed .....	3
4.1.4 Üldised arhitektuurinõuded .....	3
4.1.5 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	3
4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS.....	4
4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	5
4.3.1 Haljastus ja heakord.....	5
4.3.2 Jäätmekäitlus .....	5
4.4 TULEOHUTUSNÕUDED .....	5
4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	5
5. TEHNOVÕRGUD .....	6
5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	6
5.1.1 Üldosa.....	6

5.1.2	Veevarustus .....	6
5.1.3	Kanalisatsioon .....	6
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	6
5.3	SIDEVARUSTUS .....	7
5.4	SOOJAVARUSTUS .....	7
5.5	LISAD.....	7
5.5.1	TEHNILISED TINGIMUSED .....	7
5.5.1.1.	Eesti Energia AS, OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.159817, 25.03.2009.a.....	7
5.5.1.2.	Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 9416956, 23.03.2010. a.....	7

### III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Konaktvõõndi analüüs – hoonete paiknemine	GE-5
6	Illustratsioonid	GE-6

### IV KOOSKÕLASTUSED

1	Ringpuiestee 10 detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabel
2	Kooskõlastused

## II SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Ringpuiestee 10 detailplaneeringu koostamise alused:

- Suure-Jaani valla üldplaneering
- Suure-Jaani ehitusmäärus
- Suure-Jaani Vallavalitsus 22.12.2008 korraldus nr 1009 Ringpuiestee 10 kinnistu detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine. Planeerimise lähteülesanne.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geoalus Ringpuiestee 10 katastriüksuslele, Reaalprojekt OÜ, töö nr VG46-09

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ringpuiestee 10 kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks. Hoonestamata krundile ehitusõiguse, liikluskorralduse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Vastavalt Suure-Jaani Volikogu 27.11.2008 otsusele nr 256 ja Vallavalitsus 22.12.2008 korraldus nr 1009 on algatatud detailplaneering Ringpuiestee 10 kinnistul.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Suure-Jaani linnas, Ringpuiestee ja Kõrge tänava ristmiku lähedal, Ringpuiestee tänava ääres. Ringpuiestee 10 krunt on hoonestatud.

Planeeritav ala asub Suure-Jaani linna ja Suure-Jaani valla piiril. Suure-Jaani linn on samanimelise valla osa ehk vallasisene linn.

Planeeritav ala külgneb põhjast ja lõunast riigi omandis oleva maaga, läänest Ringpuiestee. Idapoolne kinnistu piir külgneb Nuutre külaga (Suure-Jaani vald).

Naabruses on suures osas hoonestatud eramajade kinnistud. Olemasolev hoonestus ei jälgi ühtset ehitusjoont, samuti pole harja suund ühtne – harja suunad on paraleelse, risti või muu suunaga Ringpuiestee suhtes (v.t. joonis GE-5 Konaktvööndi analüüs – hoonete paiknemine). Planeeritava alal on välja ehitatud tänavate võrk koos tänavavalgustusega. Puuduvad tehnovõrgud.

Planeeritava ala seisukord on hea.

Planeeritava maa-ala suurus on 0,6 ha.

**\* Ringpuiestee katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel, mistõttu olemasolev hoone ja osad piirid asuvad kinnistu piirist väljapool. Detailplaneeringuga on krundi piirid korrigeeritud.**

### 3.2. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Ringpuestee 10	4709	76001:006:0003	elamumaa	Ülle Vahter

### 3.3. KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritavale maa-alale laienevad järgmised kitsendused:
  - Elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1kV (Suure-Jaani I) ulatusega 20 m<sup>2</sup>, Vabariigi Valitsuse määrus 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2.

### 3.4. HALJASTUS

Planeeritava maa-ala on olemasolevate hoonete juures kõrghaljastusega. Kinnistu lõunaküljel kõrghaljastus puudub.

### 3.5. LISAD

**3.5.1 Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3130339 (Ringpuestee 10, Suure-Jaani linn)**

**3.5.2 Geoalus Ringpuestee 10 katastriüksuslele, Reaalprojekt OÜ, töö nr VG46-09**

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuga on kavandatud Ringpuiestee 10 kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ja hoonestamata krundile (Pos. 2) ehitusõiguse, liikluskorralduse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

### 4.1 LINNARUUM

#### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Suure-Jaani valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala väikeelamumaa.

Detailplaneering ei muuda üldplaneeringut.

#### 4.1.2 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritaval maaalal puudub kehtiv detailplaneering.

#### 4.1.3 Linnaehituslikud ideed

##### Piirkonna hoonestuse iseloomustus:

- tegu on aja jooksul väljakujunenud elamute piirkonnaga;
  - hooned on erinevate kalletega viilkatustega;
  - karja suund risti või paralleelselt Ringpuiestega;
  - puudub ühtne ehitusjoon – hooned astuvad erinevalt tagasi Ringpuiestest.
- (v.t. joonis GE-5 Konaktvööndi analüüs – hoonete paiknemine)

#### 4.1.4 Üldised arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: Lahtine

Katusekalle: 15-45 kraadi; tänaväärse hoone (elamu) domineeriv katusekalle 40-45 kraadi;

Maksimaalne kõrgus maapinnast (harjakõrgus): 8,0 m;

Katusematerjal: kivi või plekk-katus;

Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, metall, klaas (lubatud ei ole plastik, värvi- ja viimistluseta plekk, voodrita ümarpalk);

Piirded: tänava pool puit lipp- või lattaed, kõrgus max 1,2 m (15% ulatuses läbipaistev); heki puhul võib kasutada metallpostidel võrkaeda;

Harja suund: tänaväärse hoone (elamu) domineeriv harja suund paralleelne Ringpuiestee tänavaga.

Elamu paigutus: paralleelne avaliku tee Ringpuiestee tänavaga

#### 4.1.5 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringuga jagatakse Ringpuiestee 10 elamumaa kinnistu kaheks elamumaa kinnistuks ja määratakse ehitusõigus hoonestamata kinnistule kuni 2-korruselise keldriga elamu ja kahe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

Ringpuiestee 10 elamumaa sihtotstarbega kinnistu, suurusega 4709 m<sup>2</sup> jagatakse kaheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks järgmiselt:

### **Pos. 1**

Määratakse krundi suurus. Olemasoleva hoonestusega krunt. Ehitusõigust, juurdepääse ja haljastust käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Krundi planeeritud suurus:	2304 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	170 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	8,0 m

Juurdepääs krundile Ringpuiesteelt.  
Parkimine on lahendatud omal krundil.

### **Pos. 2**

Hoonestuseta krunt, millele planeeringuga määratakse ehitusõigus, liikluskorraldus ja heakorrastuse põhimõtted.

Krundi planeeritud suurus:	2405 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	300 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	8,0 m

Juurdepääs krundile Ringpuiesteelt.  
Parkimine on lahendatud omal krundil.

Korterite arv planeeritavates hoonetes on sõltuvuses parkimiskohtade arvust omal krundil - ühele korterile peab olema tagatud minimaalselt kaks parkimiskohta omal krundil.

## **4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Ringpuiestee on kahesuunaline kruusakattega tee.  
Planeeringuga määratakse Puiestee teekaitsevöönd, lähtuvalt Suure-Jaani valla üldplaneeringust, kogulaiusega 20 m.

Parkimine on lahendatud omadel krundidel.

Normatiivselt on krundil ette nähtud 2 parkimiskohta. Planeeringuga nähakse hoonestamata kinnistule ette 3 kohta omal kinnistul, millest 1 hoones ja kaks õues.

### 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

#### 4.3.1 Haljastus ja heakord

Planeeringuala jaotub kaheks. Hoonestatud alal on väljakujunenud õu koos kõrghaljastusega. Hoonestamata, lõunapoolne kinnistu osal haljastus puudub.

Planeeringuga nähakse ette hoonestamata kinnistule (Pos.2) hekk kinnistu piirile. Kruntil on ette nähtud lahendada iluaiana, kus võib istutada lisaks viljapuudele ka okas ja lehtpuid. Puude mahavõtmist ette ei ole nähtud.

#### 4.3.2 Jäätmekäitlus

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ette nähtud kohtades.

Mahutid nähakse ette hoovi sissepääsu juurde, võimaldades prügiautode juurdepääsu.

Liigiti kogumisest ülejäänud olmejäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlusettevõttele nõuetekohaseks käitlemiseks.

### 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete tulepüsivusklassiks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud TP-3.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on Suure-Jaani järv mis ca 500m kaugusel.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).

### 4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Planeeritaval alal puudub käesoleval hetkel tsentraalne linna veevarustus ja kaanalisisatsioon.

#### 5.1.2 Veevarustus

Veevarustus on ette nähtud lokaalsest puur- või salvkaevust kuni linna veevõrgu väljaehitamiseni. Planeeringu joonisele on märgitud võimalik puurkaevu asukoht koos kaitsetsooniga (10m).

#### 5.1.3 Kanalisatsioon

Reoveed juhatakse läbi õuevõrgu torustiku reovete kanalisatsiooni kogumismahutisse kuni linna veevõrgu väljaehitamiseni.

Planeeritavad isevooldes reoveekanalisisatsioonitorud ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø110 mm tugevusklass SN4 või SN8.

Sadeveed imenduvad pinnasesse loomuliku filtratsiooni teel oma kinnistu piires.

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava alal on olemasolev liitumine. Kinnistu jagamisel nähakse ette uus liitumine hoonestamata kinnistule (Pos. 2)

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on:

- Eesti Energia AS, OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.159817, 25.03.2009.a.

Elektrivarustus on ette nähtud "Suure-Jaani 110/14" toitealajaama "VALULA:SJA" toitefiidri jaotusalajaam SUURE-JAANI I jaotusfiidri T1 toitel.

0,4 kV elektrivarustus nähakse ette olemasolevalt õhuliinilt, millest tuuakse maakaabel kinnistu piirile paigaldatavasse liitumiskilpi.

0,4 kV toitevõrk ehitatakse planeeritavast liitumiskilbist ja lahendatakse hoone elektrivarustuse projektis.

Käesolev lahendus on põhimõtteline.

Planeeritava hoone liitumiskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus. Konkreetse objekti elektrivarustus toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.



### **5.3 SIDEVARUSTUS**

Detailplaneeringu projekti side kaablitrassi lahenduse aluseks on:

- Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 9416956, 23.03.2010. a.

Side kaablitrass on planeeritud olemasolevast Köleri ja Kõrge tn ristmikul asuvast sidekaevust SJN8 kuni planeeritavate kruntideni.

Projekteeritava sidekaabli trassi sisestus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritava sidetrassi ja kaabliühenduse projekteerimiseks.

### **5.4 SOOJAVARUSTUS**

Soojavarustus lahendatakse eraldi projektiga ehitusprojekti mahus..

### **5.5 LISAD**

#### **5.5.1 TEHNILISED TINGIMUSED**

- 5.5.1.1. Eesti Energia AS, OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.159817, 25.03.2009.a.**
- 5.5.1.2. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 9416956, 23.03.2010. a.**