

Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Tallinna tn 24, Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald



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

Tellija: Põhja-Sakala Vallavalitsus

Töö nr: 24104DP3
Kuupäev: 11.12.2024



Esikaane foto: Maa-ameti fotoladu, kaldaerofoto (pildistamise aeg 28.04.2024)

Sisukord

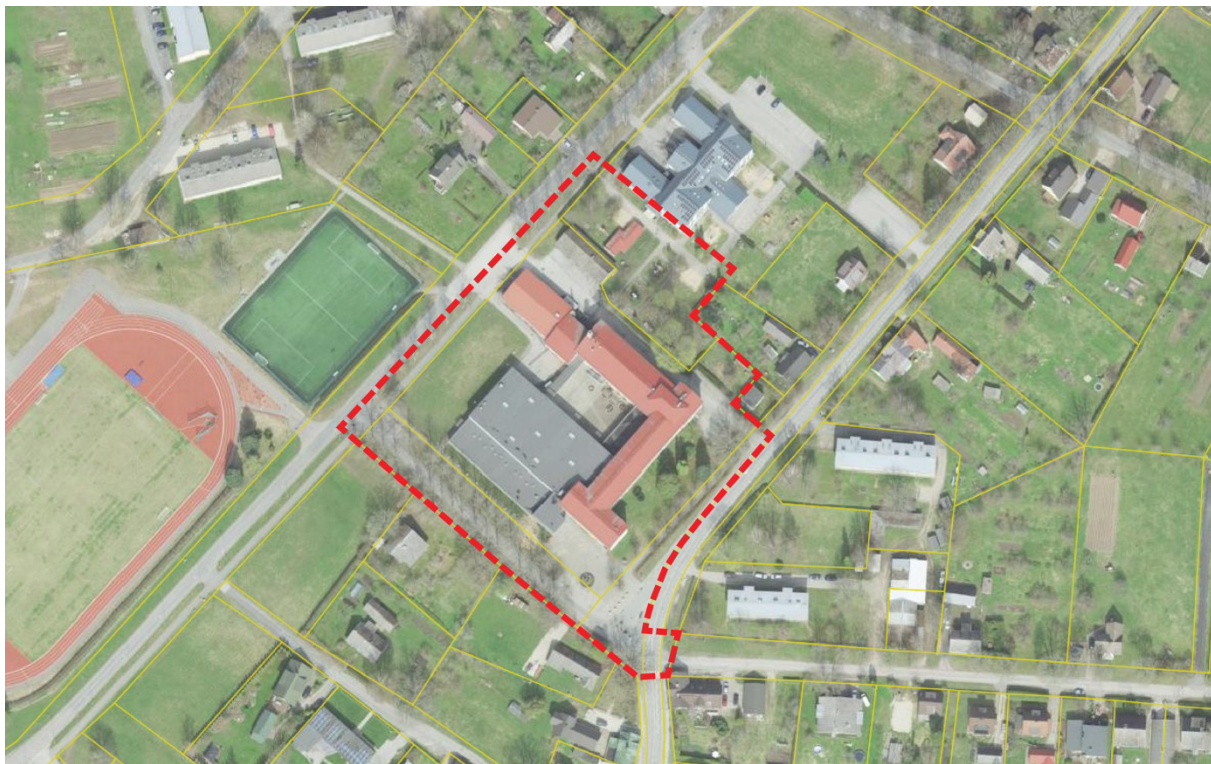
1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	6
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	6
1.4	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus.....	7
2	Planeeringulahendus	8
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	8
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
2.6	Tehnovõrgud.....	9
2.6.1	Sidevarustus.....	9
2.6.2	Elektrivarustus	9
2.6.3	Vee- ja tuletõrjeveevarustus.....	9
2.6.4	Reoveekanalistasioon	9
2.6.5	Sademevee ärajuhtimine	9
2.6.6	Soojavarustus.....	9
2.7	Kujad	9
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	10
2.10	Servituutide seadmise vajadus	10
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	10
2.12	Planeeringu elluviimine	10
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	11
4	Joonised (esitatud eraldi failidena)	11



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Tallinna tn 24, Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald on koostatud Põhja-Sakala Vallavalitsuse tellimisel AB Artes Terrae OÜ poolt. Planeeringuala pindala on ligikaudu 17 000 m² ning see hõlmab munitsipaalomandis olevat Tallinna tn 24 katastriüksust (reg tunnus 76001:001:0009) ja selle lähiala.



Skeem 1. Planeeringuala märgitud punase kriipsjoonega. Alus: Maa-amet.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks kaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ja planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks. Selleks, et arhitektuurivõistlusel koolimaja laiendamiseks või rekonstrueerimiseks oleks võimalus pakkuda välja erinevaid lahendusi, määratakse detailplaneeringus ehitusalaks võimalikult suur ala. Hoone täpne kuju ja see, millised hoonetuseala alla jäävad tehnovõrgud tuleb ümber tõsta selgub hiljem.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Osa käesoleval planeeringualal asuvast koolihoonest valmis 1961. aasta septembriks. Kooli võimla osa valmis 2005. aastal.





Foto 1. Suure-Jaani Keskkooli õpilased uue koolihoone ümbrust korrastamas. (Allikas: Fotis, EFA.204.0.43543)

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Põhja-Sakala Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsus nr 215 (25.04.2024) on planeeringu lähtedokument. Töö on koostatud tellija poolt esitatud digitaalsetele alusplaanile: Suure-Jaani kool. Topo-geodeetiline uuring. Maa-ala plaan tehnovõrkudega; töö nr 8685-24-2, Geodeesia24 OÜ.

Lisaks on aluseks AB Artes Terrae (Sulev Nurme, volitatud maastikuarhitekt tase 8) poolt 2024. aasta aprillis koostatud puittaimestiku hinnang (töö nr 24048HI2) ning Landverk OÜ poolt koostatud „Riigitee nr 24124 Viljandi- Suure-Jaani 21, 270- 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“ (töö nr T2213), koostatud 2023. aasta detsembris.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Suure-Jaani linna põhjaosas. Suure-Jaani koolist kirdes, linnulennult 50 m kaugusel asub vallavalitsus ja lasteaed, koolist samuti u 50 m kaugusel lääne suunas asub staadion. Muus osas on koolimaja ümbritsetud era- ja kortermajadega.

Planeeringuala on 100% ühiskondlike ehitiste maa ning sellel on hetkel koolimaja, millega on kokku ehitatud ka katlamaja, lisaks on kinnistul veel garaaž. Katlamajaga on ehtisregistri andmetel planeeringu koostamise ajal seotud seitse kaugküttetoru. Katlamaja haldab AS Põhja-Sakala Haldus.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- maa-alune sidekaabel (ELA069, omanik Eesti Lairiba Arenduse SA);
- maa-alune sidekaabel (52642200, omanik Telia Eesti AS);
- maa-alune elektrimaakaabelliin (42893522, omanik Elektrilevi OÜ);
- maa-alune elektrimaakaabelliin (78169876, omanik Elektrilevi OÜ).

1.4 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus

Alal kehtib Põhja-Sakala valla üldplaneering, mis on kehtestatud 24.03.2022 (Kobras OÜ töö nr 2019-007). Selle järgi on ühiskondlike ehitiste maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused järgmised:

- katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;
- säilitada ja/või rajada hoonete ümber haljasalad;
- arvestada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugava juurdepääsuga;
- arvestada erivajaduste ning puuetega inimeste vajadustega.

Tallinna tn 24 katastriüksuse pindala on 10 520 m², olemasoleva koolimaja alune pindala on 4032 m² ning garaaži alune pindala on 218 m². Praegune Tallinna tn 24 täisehituse protsent on 40.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada valla üldplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsenti 83%-ni.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud, kuna kavandatav koolimaja laiendamine/rekonstrueerimine ja elukeskkonna parendamine planeeringualal toimub avalikes huvides ning võimaldab planeeringuala otstarbekamat kasutamist ning läbi arhitektuurivõistluse luua paremat ruumi. Planeeringuga kavandatav tegevus võimaldab luua kaasaegse õpikeskkonna ja osutada piirkonnas kvaliteetsemat haridusteenust.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringulahenduses nähakse ette ehitusala olemasoleva koolimaja peal ja selle ümber suuremalt. Avalikes huvides on laiendada Suure-Jaani kooli ning selle jaoks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Selleks, et arhitektidel oleks võimalus pakkuda välja erinevaid lahendusi, määratakse detailplaneeringus hoonestusala võimalikult suur ala. Juurde ehitamise võimalus ei tähenda, et kogu ala ehitatakse täis – võimalik juurdeehitus toimub tõenäoliselt mingites osades ja juurde ehitamise täpne lahendus saab selgeks võistluse järgselt edasisel projekteerimisel. Eelnevalt tulenevalt ei ole võimalik esitada täpseid lahendusi krundisise parkimiskohtade ja tehnovõrkude osas.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonestusala määramisel on aluseks võetud olemasolevaid tehnovõrguliine ning olemasolevaid väärtuslikke puid. Hoonete ehitamine on lubatud põhijoonisel esitatud hoonestusala sisse. Igasuguse hoone ehitamine (nii ehitusloakohustuslik, ehitusteatisel kohustuslik kui vabaehitus) võib toimuda vaid eespool nimetatud alale. Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoone ehitamiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Selles tulenevalt ei ole määratud arhitektuurinõudeid. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Ehitisregistri andmetel on olemasoleva hoone suurim kõrgus 12,9 m.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Piirnevatel Tallinna tänaval, Vambola tänaval ja Lembitu puiesteel on planeeringuala poolses küljes kõnniteed, mille kaudu on juurdepääs olemasolevale kooli kompleksile.

Juurdepääs planeeringualale on Tallinna tänavalt, mille ääres on ka koolibussi peatus, Vambola tn ja Tallinna tn nurgal asub hetkel parkimine 12 parkimiskohaga. Töötajate parklasse pääseb Tallinna tn pealt, Tallinna tn 26a katastriüksuse nurga juurest. Lisaks toimub parkimine Vambola tänava sõidutee servas Tallinna tn 24 katastriüksuse pool ning planeeringulahendusega säilib Lembitu ja Vambola tn ristmiku juures nelja kohaga parkimistasku.

Tallinna tänava ääres muutub kõnnitee, bussipeatuse, parkimise ja sõidutee lahendus vastavalt Landverk OÜ poolt koostatud projektile „Riigitee nr 24124 Viljandi- Suure-Jaani 21, 270- 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“. Projekti kohaselt on kooli esine bussipeatus viidud Tallinna magistraaltänavalt Vambola kõrvaltänavale. Kooli ette on projekteeritud liiklust rahustava meetmena tõstetud ristmik künnistega.

Jalgrataste parkimiskohad ja kooli teenindavad parkimiskohad tuleb lahendada olemasolevate kõvakatetega pindade ja/või planeeritud hoonestusala piires, tagada tuleb teenindava transpordi ja häiresõidukite juurdepääs ning ohutu juurdepääs bussipeatuseni.

2.5 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Tallinna tn 24 krundil on väljaspool planeeritud hoonestusala oleva haljasala pindala 1033 m² ehk 9,8% krundi pindalast on haljasala. Selline haljastuse protsent tuleb edasisel projekteerimisel minimaalselt säilitada. Soovitav on säilitada ka elupuud nr 70 ja 71, mis on II väärtusklassi puud.

Krundi siseselt haljasalade loomisel arvestada võimalusega, et suure harva esineva vihma korral saaks haljasala töötada puhverpinnana.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Sidevarustus

Krundil on olemas sideühendus, mis planeeritakse töösse jätta. Kuna ei ole teada täpne uue ehitise asukoht, siis võimalikul sideühenduse peale ehitamise soovi korral tuleb projekteerida selle ümber tõstmine.

2.6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeringualal olemas liitumisega Tallinna tn 26a alajaamast. Täiendava liitumisvõimsuse vajadusel taotletakse võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja vajadusel ehitatakse uus kaabel projekteerimistingimuste alusel.

2.6.3 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Tallinna tn 24 on olemas veeühendus ühisveevärgiga. Lähimad hüdrandid on Vambola ja Tallina tänavate ristmikul ning Lembitu pst 42 hoone ees.

Täiendavaid veetorustikke ega hüdrante ei planeerita.

2.6.4 Reoveekanalistsatsioon

Tallinna tn 24 on olemas reoveekanalistsatsiooni ühendus ühiskanalistsatsiooniga.

Täiendavaid reoveekanalistsatsiooni ühendusi ei planeerita.

2.6.5 Sademevee ärajuhtimine

Lembitu puisteel on olemas sademeveekanalistsatsiooni torustik, millesse suubub ka Tallinna tn 24 krundilt tulenev sademevesi. Edasisel koolihoone projekteerimisel lahendada sademevee ärajuhtimine olemasoleva ühenduse kaudu. Projekteerimisel võtta kasutusele sadevett *suure vihma* puhul puhverdavad lahendused (vee ajutine juhtimine madalamalehaljasalale vms).

2.6.6 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeringualal olemas. Katlamaja, mis on osa koolihoonest, planeeritakse töösse jätta. Täiendavaid soojatorustikke ei planeerita.

2.7 Kujad

Planeeritud hoone on tuleohutuse poolest IV kasutusviisiga hoone. Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

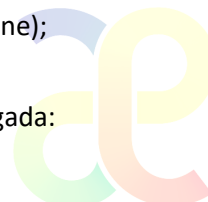
2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);



- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooni- või kütteagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada sissesõidutee lähedusse, konteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õli-liivapüüduriga ning käidelda krundi siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvalduse seadmiseks või sundvõõrandamiseks vajadus puudub.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

Jrk. nr	Kooskõlastaja/ arvamuse esitaja	Kuupäev ja number	Märkused
1			
2			
3			
4			

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.

4 Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000
2. Kontaktvööndi seosed, M 1:3000
3. Olemasolev olukord, M 1:1750
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500

