

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 15.02.2017
- 1.1 Detailplaneeringu eskiisilahendust tutvustaval avaliku arutelu protokoll ja arutelul osalenud isikute nimistu, 15.02.2017
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Vooremaa, 04.02.2017)
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Jõgeva LV koduleht, 02.02.2017)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Vooremaa, 17.11.2016)
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Ametlikud Teadaanded, 15.11.2016)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Ametlikud Teadaanded, 15.11.2016)
- 7 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Jõgeva LV koduleht, 14.11.2016)
- 8 Jõgeva Linnavalitsuse 14.11.2016 korraldus nr 254 detailplaneeringu algatamisest
- 9 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
  - 9.1 Päästeameti 25.10.2016 kiri nr 7.2-3.2/16/19210-2
  - 9.2 Maanteeameti 20.10.2016 kiri nr 15-2/16-00032/675
  - 9.3 Keskkonnaameti 26.09.2016 kiri nr 6-5/16/265-2
- 10 Detailplaneeringu algatamise avaldus, 06.09.2016

<b>1. SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	2
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS .....	2
3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED .....	3
3.3 HALJASTUS .....	3
3.4 TEHNOVARUSTUS .....	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU .....	3
4.1 LINNARUUM .....	3
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule .....	3
4.1.2 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele .....	4
4.1.3 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	6
4.1.4 Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	6
4.1.5 Linnaehituslikud ideed .....	6
4.1.6 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused .....	7
4.1.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks .....	7
4.1.8 Kavandatud kitsendused .....	8
4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS .....	8
4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD .....	10
4.3.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus .....	10
4.3.2 Haljastus ja heakord .....	10
4.3.3 Jäätmekäitlus .....	10

4.3.4	Müra .....	10
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED .....	10
4.5	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS .....	11
5	TEHNOVÕRGUD .....	11
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	11
5.1.1	Veevarustus .....	12
5.2	ELEKTRIVARUSTUS .....	13
5.3	SIDEVARUSTUS .....	14
5.4	SOOJAVARUSTUS .....	14

### III LISAD

1. Detailplaneeringuala ja selle mõjuala liiklusanalüüs, K-Projekt Aktsiaselts 2016
2. Planeeringuala illustratsioonid
3. Tehnilised tingimused:
  - 4.1 Osühing Jõgeva Veevõrk liitumistingimused nr 136, 04.10.2016
  - 4.2 AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused, 05.10.2016
  - 4.3 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 27416961, 10.10.2016
  - 4.4 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 245283, 13.10.2016

### IV JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Põhijoonis	DP-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5	Liikluskorraldus	DP-5

### V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

## 1. SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Jõgeva Linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 254, 14.11.2016)
- Neste Eesti AS taotlus detailplaneeringu koostamiseks, 06.09.2016

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Jõgeva linna üldplaneering
- Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneering „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“
- Jõgeva Linnavolikogu 16.06.2016 määrus nr 56 „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamine Jõgeva linnas“
- 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Majandus- ja taristuministri 5.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“
- Jõgeva linna jäätmehoolduseeskiri
- Tehnilised tingimused:
  - Osühing Jõgeva Veevärk liitumistingimused nr 136, 04.10.2016
  - AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused, 05.10.2016
  - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 27416961, 10.10.2016
  - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 245283, 13.10.2016

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, K-Projekt AS, töö nr 16098, 2016
- Detailplaneeringuala ja selle mõjuala liiklusanalüüs, K-Projekt Aktsiaselts 2016

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistud ümber kruntida, määrata kinnistute kasutusotstarbeks ärimaa, näha ette ehitusõigus olemasoleva hoonestuse lammutamiseks Suur tn 95 kinnistul ja sinna automaattankla püstitamiseks, näha ette ehitusõigus olemasoleva hoone juurdeehituse lammutamiseks Suur tn 91a // 93 kinnistul ja näha ette ehitusõigus olemasoleva hoonestuse lammutamiseks Tartu mnt 5 kinnistul ja sinna uue hoone rajamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Tartu mnt ja Suur tänava ristmiku vahetus läheduses.

Suur tn 95 kinnistu sihtotstarve on elamumaa ja kinnistu on hoonestatud üksikelamuga. Kinnistu läänepiir on ääristatud kõrghaljastusega, kinnistu põhjapoolsel küljel kasvavad mõned üksikud suured kuused ja kuusehekk. Juurdepääs kinnistule on Tartu maanteelt.

Suur tn 91a // 93 kinnistu sihtotstarve on ärimaa. Kinnistul asub laohoone, kõrghaljastus puudub. Kinnistule on juurdepääs Suur tänavalt osaliselt läbi Suur tn 91 kinnistu.

Tartu mnt 5 kinnistul asub kauplusehoone ja kuur. Kinnistu lõunapoolses osas kasvavad üksikud puud. Juurdepääs kinnistule on Tartu maanteelt.

#### 3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIION JA SELLE ANALÜÜS

Maa-ala asub Jõgeva linnas Tartu mnt ja Suur tänava ristmiku ääres. Maa-ala suurus on ~0,35 ha.

Piirkond on polüfunktsionaalne, ümbritsetud elamumaadega-, tootmis- ja ärimaadega. Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega.

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud/katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Suur tn 95	563	319835	24901:003:0140	Elamumaa	OÜ Romasson Neweka Kapital
2	Suur tn 91a//93	1212	221735	24901:003:0070	Ärimaa	Ats Püvi, Marek Saksing, Jõgeva Katuseehitus OÜ
3	Tartu mnt 5	712	304935	24901:003:0180	Ärimaa	Erste Transport OÜ

### **3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED**

Planeeritud alale ulatub maantee kaitsevöönd ulatusega 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

### **3.3 HALJASTUS**

Planeeritud ala Suure tänava äärne ja Tartu maantee äärne serv on ääristatud kõrghaljastusega.

### **3.4 TEHNOVARUSTUS**

Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega.

## **4 PLANEERINGUS KAVANDATU**

Planeeringuga on kavandatud Suur tn 95 kinnistule liita Suur tn 91a//93 kinnistust ja Tartu mnt 5 kinnistust lahutatud osad ja määrata ehitusõigus automaattankla püstitamiseks. Tartu mnt 5 kinnistule on määratud ehitusõigus ühe kuni 7 m kõrguse ärihoone püstitamiseks. Suur tn 91a//93 kinnistule on määratud ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse ja katusekorrusega ärihoone ehitamiseks. Planeeringuga antakse teede- ja tehnovõrkude lahendus.

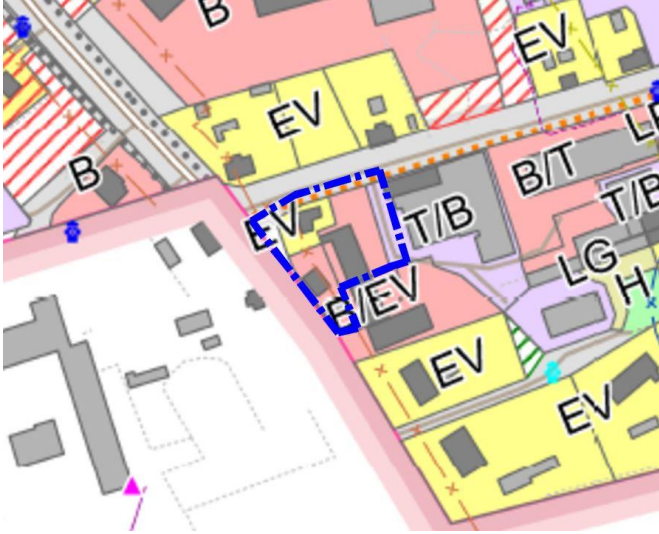
### **4.1 LINNARUUM**

#### **4.1.1 Vastavus üldplaneeringule**

Jõgeva linna üldplaneeringu täpsustamiseks on koostatud teemaplaneering „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ (kehtestatud Jõgeva Linnavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 23).

Teemaplaneeringu järgi asub planeeritav ala perspektiivse kaubandus-, teenindus- ja majutushoonete alal.

Väljavõte teemaplaneeringu maakasutusplaanist:



Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala pereelamu ja kaubandus- ja teenindus- ja majutushoone maal.

Teemaplaneeringu punkti 3.2 kohaselt võib Suur, Puiestee ja Aia tänavate ning Piiri ja Kesk tänavate ääres paikneva, kasutusest välja langenud elamumaad kasutada kaubandus-, teenindus- ja majutushoonete maana. Nii tagatakse linna keskmes ja põhitänavate ääres teenuste hea kättesaadavus ning välditakse maade kasutusest väljalangemist.

Planeeringus on elamumaa juhtotstarbega alale ette nähtud automaattankla rajamine.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### 4.1.2 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Detailplaneering algatati Jõgeva Linnavalitsuse 14.11.2016 korraldusega nr 254.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud LV korralduses toodud lisanõudeid:

- 1 Planeeringu joonistele kanda ja tuua seletuskirjas välja ehitusseadustiku § 71 kohane teekaitsevöönd. Arvestada riigitee kaitsevööndis keelatud tegevustega, neist kõrvalekaldumine on lubatud vaid Maanteeameti nõusolekul – *Tehtud, vt põhijoonis DP-3 ja seletuskirja punkt 3.2*
- 2 Planeeringu joonistele kanda kavandatud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms. Planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust – *Tehtud, vt põhijoonis DP-3*
- 3 Planeeringus tuleb kasutada riikliku teederegistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi – *Tehtud, vt põhijoonis DP-3*
- 4 Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendusega. – *Tehtud, vt ptk 4.1.1*
- 5 Riigiteelt planeeringualale juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida. Tagada juurdepääs naaberkinnistutele Suur tn 91b ja Suur tn 91c. – *Tehtud, vt põhijoonis DP-3 ja seletuskirja ptk 4.1.8*

- 6 Liikluskorralduse põhimõtete määramisel kavandada majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maantee de projekteerimisnormid“ tulenevate nõuete täitmiseks ümberehitus (kanaliseerimine, vajalikud laiendused, näha ette jalakäijatele ohutud teeületuskohad/ohutussaartega teeületuskohad jms) – *vasakpöörde jaoks on planeeritud aeglustusrada, autode turvalisemaks liiklemiseks ohutussaar, jalakäijatele on planeeritud ülekäigurada ja kergliiklusalad.*
- 7 Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt normide punktile 5.2.7, tabelile 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitlevad planeeringujoonisel. – *Tehtud, vt põhijoonis DP-3*
- 8 Planeeringus käsitleda jalgratta- ja jalgteid. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tanklaga ning jätkuvuse tagamine, sh mõjualal. Jalgratta- ja jalgteede ning sõidutee omavahelise paiknemise osas lähtuda jalakäijate ohutusest ja EVS 843:2016 Linnatänavad – *Planeeringus on ette nähtud kergliikuse alad, vt põhijoonis DP-3.*
- 9 Parkimine lahendada omal kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.- *Parkimine on lahendatud omal kinnistul, arvestatud on EVS 843:2016 Linnatänavad, vt põhijoonis DP-3*
- 10 Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning võtta vajadusel tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega saavutamiseks. Vajadusel kirjeldada planeeringu seletuskirjas ning näidata joonisel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitleval alal – *Arvestatud, nõue lisatud seletuskirja p 4.3.4*
- 11 Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevõõndeid riigitee alusele maaüksusele, mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil – *Tehtud, vt tehnovõrkude koondplaan DP-4*
- 12 Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused arvestades, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse – *Sademeveed on juhitud Suur tänava all asuvasse sademeveekanaliseerimisele.*
- 13 Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist
- 14 Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevõõndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. – *Nõue lisatud seletuskirja punkti 4.1.7.*
- 15 Kõik planeeringuga kavandatud maa-ala vajadused (sh teedeks, teede laienduseks) peavad jääma planeeringuala sisse – *kõik planeeringus kavandatud jääb planeeringuala piiridesse*
- 16 Planeeringuprotsessi käigus korraldada koostööd Jõgeva Linnavalitsusega vähemalt üks planeeringu eskiislahenduse avalik tutvustus – *eskiislahenduse avalik arutelu toimus 15.02.2017.*
- 17 Detailplaneeringu koosseisus peab olema planeeringu illustreerimiseks vähemalt kolm erinevat kolmemõõtmelist vaadet – *Tehtud, vt lisa 3.*

18 Kolmandatele isikutele kuuluvatele tehnovõrkudele määrata servituutide seadmise vajadus –  
*Tehtud, vt seletuskiri p 4.1.8 ja põhijoonis DP-3.*

#### 4.1.3 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikustamise ajal kirjalikke proteste ega ettepanekuid ei laekunud. Eskiislahenduse avalik arutelu toimus Jõgeva Linnavalitsuses 15.02.2017. Avalikust arutelust võtsid osa Linnavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja, huvitatud isik ja kodanikud. Eskiislahenduse avalikul arutelul tehti järgmised ettepanekud:

- Suur tn 91a // 93 ja 91b kinnistule võimaldada liitumispunkt uude planeeritavasse sademeveekanaliseerimisele, mis hakkab läbima krunde pos 2 ja 3. Detailplaneeringus ette näha servituudi vajadus.
- Planeeringu seletuskirja kanda sisse, et krundi pos 1 ventilatsiooni väljalase peab olema vähemalt 7 m kõrgusel.
- Detailplaneeringusse kanda sisse servituudi vajadusega ala Suur tn 91b kinnistuni tehnoarajatiste hooldamiseks.
- Vajadusel detailplaneeringus planeerida täiendav hüdrant, et tagada väline tulekustutusvesi kogu planeeringualal.
- Detailplaneeringus märkida bussipeatus perspektiivselt likvideeritavaks ja kanda seletuskirja, et tulevikus on Jõgeva Linnavalitsusel plaan bussipeatus likvideerida ja selle asemele rajada uus bussipeatus Tartu mnt ja Suur tänava ristmikult eemale.
- Veoautode sissesõidu keelumärk nihutada ristmikult Suur tn 91 kinnistu piirile.

Kõikide esitatud ettepanekutega arvestatakse.

#### 4.1.4 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes detailplaneeringu algatamisettepanekuga on muutunud pos 1 hoone kõrgus. Algatamisettepanekus oli hoone kõrguseks 5 m, kuid planeeringu koostamise käigus on hoone vajalik kõrgus täpsustunud. Pos 1 on planeeritud ühekorruseline ärihoone, mille katuse alla on ette nähtud ventkamber. Ventkambri tõttu on hoone maksimaalseks kõrguseks määratud 7m. Antud tingimust nõudis eskiislahenduse avalikul arutelul ka naaberkinnistu omanik.

#### 4.1.5 Linnaehituslikud ideed

Kasutusest kõrvale jäänud elamu ja kauplusehoone asemele on kavandatud rajada automaattankla ja ärihoone. Planeeringu realiseerumisega paraneb Tartu mnt ja Suur tänava ristmikul nähtavus. Suur tn 91a // 93 kinnistul asuva ärihoone juurdeehitus on ette nähtud lammutada. Jalakäijate tuvalisuse suurendamiseks on planeeritud ala peamistele käiguteedele ette nähtud kergliikluse ala.



#### 4.1.6 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Planeeringuga on kavandatud Suur tn 95 kinnistule liita Suur tn 91a//93 kinnistust ja Tartu mnt 5 kinnistust lahutatud osad ja määrata ehitusõigus automaattankla püstitamiseks. Tartu mnt 5 kinnistule on määratud ehitusõigus ühe kuni 7 m kõrguse ärihoone püstitamiseks. Suur tn 91a//93 kinnistule on määratud ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse ja katusekorrusega ärihoone rajamiseks.

##### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 90  
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 7 m

Juurdepääs krundile on Tartu maanteelt

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Planeeritud krundi ja Suur tn 91b kinnistu vahele võib rajada piirdeaia.

##### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 200  
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 6 m

Juurdepääs krundile on Tartu maanteelt ja Suur tänavalt läbi Suur tn 91a // 93 kinnistu.

##### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 280  
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m

Juurdepääs krundile on Suur tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile

#### 4.1.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

##### Hoone projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoonestusviis: lahtine
- Katusekalle ja katuseharja suund: 0-45°,
- Välisviimistluse nõuded: klaas, kivi, krohv, puit, profiilplekk (valtsplekk), lamekatuse rullmaterjalid
- Kruntide vaheliste piirdeaedadena on eelistatud hõredad piirded, kõrgusega kuni 1,3m. Keelatud on rajada läbipaistmatut plankaeda.

##### Muud nõuded projektide koostamiseks:

- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 ja EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleb projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida Tartu maantee poolisel küljel minimaalselt

selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R_w + C_{tr} \geq 35-40$  dB olenevalt ruumide kasutusotstarbest

- Kõik ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga
- Arendusega seotus teed ning nähtavust piiravad takistused (istandikud, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes ehitusloa väljastamist.

#### **Tehnovõrgu valdajate nõuded:**

- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

#### **Sidevarustus:**

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

#### **Elektrivarustus:**

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

### **4.1.8 Kavandatud kitsendused**

Pos 1:

- Tehnovõrguservituudi vajadusega ala Suur tn 91b igakordsete omanike kasuks.

Pos 2:

- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala kruntide pos 1, pos 3 ja Suur tn 91b kinnistu igakordsete omanike kasuks.
- Tehnovõrguservituudi vajadusega ala krundi pos 1 ja Suur tn 91b kinnistu igakordsete omanike kasuks.

Pos 3:

- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala krundi pos 2 ja Suur tn 91 kinnistu igakordsete omanike kasuks.

## **4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepääs hoonestatavatele kruntidele on kavandatud olemasolevatelt mahasõitudel Tartu maanteelt ja Suur tänavalt.

Kergliiklus- ja jalakäijate turvalisemaks liiklemiseks on ette nähtud pos 1 ärihoone ja autode parkimisala vahele kergliiklusala.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse leidmisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivi (vt normatiivset parkimiskohtade vajadus tabelis Parkimiskohtade kontrollarvutus). Detailplaneeringus kavandatud

maksimaalse ehitusmahu realiseerimisel tuleb tagada normikohane parkimine omal krundil hooneväliselt või hoone mahus.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada hoone parkimiskohtade vajadus vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutusfunktsiooni jaotusele.

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud ärihoone	100 / 230	1	4
3	Planeeritud ärihoone	775 / 250	3	4
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>4</b>	<b>8</b>

Krundile pos 2 on planeeritud automaattankla ja seega ei ole parkimiskohti ette nähtud. Nii liikluskorraldus- kui parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Tulenevalt ala piirnemisest riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete, on juhtinud maantee omanik Maanteeamet tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Krundi kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda arendajal.

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusrästast põhjustatud häiringute vältimiseks lisatud ärihoonete ehitusprojekti koostamiseks nõue (vt peatükk 4.3.4) arvestada sotsiaalministri määru nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Koostatav ristumiskoha projekt peab hõlmama maa-ala, mis on vajalik normidele vastava ristumiskoha väljaehitamiseks, sh lahendada sõiduradade markeeringud ja vajadusel tee laiendamine normidele vastava sõiduraja laiuse tagamiseks.
- Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

### 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

#### 4.3.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus

Detailplaneering algatati Jõgeva Linnavalitsuse 14.11.2016 korraldusega nr 254. Sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH mittevajalikkuse kaalutlust vt algatamise korraldusest.

#### 4.3.2 Haljastus ja heakord

Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus. Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad”

#### 4.3.3 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Jõgeva linna haldusterritooriumil on määratud Jõgeva linna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud oma krundile.

#### 4.3.4 Müra

##### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

### 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tanklasse paigaldatakse topeltseintega maa-alused mahutid: kaks 50 m<sup>3</sup> (bensiini ja diisli hoidmiseks) ja üks 10 m<sup>3</sup> mahuti (adblue kütuselisand), kokku kuni 110 m<sup>3</sup> autokütuse hoidmiseks.

Tule leviku tõkestamiseks on uued hooned ja rajatised planeeritud olevatest hoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Suur tn 91a // 93 kinnistu ja Suur tn 91b kinnistu vahele on ette nähtud tuletõrjemüüri vajadus.

Krundi pos 1 ja 2 planeeritud hoonete ja rajatiste tuleohutuskujad on tagatud vastavalt EVS 812-5:2014.

Detailplaneeringus on tagatud päästetehnikale juurdepääs.

Tuletõrje veevõtu vajadus on lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012.

Tulekustutusvesi on lahendatud lahendatakse olemasoleva ja planeeritava hüdrandi baasil.

Olemasolev hüdrant asub Tallinna mnt 1b kinnistul. Lisaks olemasolevale hüdrandile, on ette nähtud uue hüdrandi rajamine Suur tänavale. Maksimaalne vajalik välistulekustutusvesi on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualal kemikaalide käitlemisel peab ettevõtja, kui ettevõttes samaaegselt käideldavate ohtlike kemikaalide maksimaalsed võimalikud kogused on võrdsed või suuremad kui Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.02.2016 määruses nr 10 toodud kemikaalide ohtlikkuse alammäär või künniskogus, esitama Kemikaaliseaduse kohaselt pädevatele asutustele seaduses märgitud dokumendid enne ettevõttes tegevuse alustamist. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikkus ettevõttes tohib kemikaale käidelda üksnes tegevusloa alusel.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vastavalt põhijoonisel toodud kruntide kasutamise tingimustele vastavalt. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Hooned võib projekteerida TP-2 tulepüsivusklassile vastavana.
- Planeeritud hüdrant peab vastama standardile EVS 812-6:2012.

#### 4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringus käsitletud kvartal on mitmefunktsiooniline ning planeeritud otstarvetega hooned ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad uksed ja aknad.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Kavandada krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonetesse valgustada.
- Krundid heakorrastada.
- Tagada parklate hea vaadeldavus.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Lahendus on koostatud vastavalt OSAÜHINGU JÕGEVA VEEVÄRK 04.10.2016 liitumistingimustele nr 136.

### 5.1.1 Veevarustus

#### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on Ø110 mm ühisveetorustik Suur tänaval ning kinnistul Suur tn 91 paiknev Ø63 mm ühisveetorustik.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 230 kPa.

#### Planeeritud veevarustus

Planeeritud ärihoone (pos 1) veevarustuse allikaks on Suur tänav 91 kinnistul paiknev Ø63 mm ühisveetorustik, mille rekonstrueerimis vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis vastavalt välja kujunenud olukorrale. Rekonstrueerimisel tuleb olemasolev torustik asendada Ø110 m torustikuga kuni ühenduspunktini magistraaltorustikuga suur tänaval.

Krundi pos 1 Ø40 mm veetoite toru on ette nähtud viia läbi kruntide pos 2 ja pos 3.

Krundi Pos 1 liitumispunktiks ühisveevõrguga on maakraan (DN32 mm) hargnemisel ühisveetorustikust, Suur tn 91 kinnistul.

Krundi pos 2 (Suur tn 95) olemasolev liitumispunkt on ette nähtud likvideerida.

Krundi pos 3 (Suur tn 91a/93) liitumispunkt ühisveevõrguga jääb muutmata, selleks on maakraan kinnistu piirist seespool.

Planeeritud ala tarbevee vooluhulk on  $Q=1,1$  L/s.

Krunte pos 2 ja pos 3 läbivale Ø40 mm veetorule on ette nähtud servituudi ala 2+2 m.

Vajalik on kinnistul Suur tn 95 paikneva veekaevu tamponeerimine.

Kasutusest väljajäädavad veeühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

### 5.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Välis tulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Suur tänaval, kinnistu Suur tn 88 vastas.

### 5.1.3 Kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonivõrgu torustik on Ø160 mm torustik Suur tänaval ning Suur tänav 91 kinnistul.

Suur tänaval paikneb Ø315 mm ning kinnistul Suur tn 91 paikneb Ø200 mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik.

#### Planeeritud reoveekanaliseerimine

Planeeritud ala reoveekanaliseerimise eelvooluks on Ø160 mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik, mis paikneb Suur tänav 91 kinnistul.

Krundi pos 1 reovesi on ette nähtud juhtida läbi kruntide pos 2 ja pos 3 kinnistul Suur tn 91 paiknevasse kaevu (OK-2).

Krundi pos 1 liitumispunktiks on vaatluskaev magistraaltorust hargnemisel, Suur tn 91 kinnistul.

Krundi pos 2 olemasolev liitumispunkt on ette nähtud likvideerida.

Krunte pos 2 ja pos 3 läbivale planeeritud Ø160 mm torule on kavandatud servituudi alal 2+2 m

Krundi pos 3 liitumispunkt ühiskanalisatsioonivõrguga jääb muutmata, selleks on olemasolev kaev kinnistu piirist seespool.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on  $Q = 1,1$  L/s.

Ühiskanalisatsiooni lubatud paisutustase on 73,64. Paisutustasemest allpool olevate ruumide ja seadmete kaitsmiseks tuleb ette näha sobilik tehniline lahendus.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

### **Planeeritud sademeveekanalisisatsioon**

Planeeritud ala sademevee eelvooluks on rekonstrueeritav Ø200 mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik Suur tänav 91 kinnistul, mis suurendatakse läbimõõdule 250 mm. Kruntidele Pos1, Pos 2, Suur tn 91b ja Suur tn 91a/93 on planeeritud ühine Ø200 mm sademevee kanalisatsiooni ühendus. Liitumispunkt on kontrollkaev ühiskanalisatsioonitorustikust hargnemisel, Suur tn 91 kinnistul.

Krunte pos 2 ja pos 3 läbivale planeeritu Ø200 mm torule on kavandatud servituudi ala 2+2m

Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on positsioonide kaupa järgmine:

Pos 1 katustelt 0,7 L/s, asfalt/betoon kattega aladelt 0,7 L/s , haljasalalt 0,2 L/s.

Pos 2 katustelt 1,2 L/s, asfalt/betoon kattega aladelt 6,5 L/s , haljasalalt 0,2 L/s.

Pos 3 katustelt 2,1 L/s, asfalt/betoon kattega aladelt 3,9 L/s , haljasalalt 0,1 L/s.

Suur tn 91b kinnistu katuselt tulev pool sademevee aravool on 1,1 L/s.

Platsidelt ja teedelt ära juhitavad sademeveed tuleb puhastada liiva-õlipüüdjas enne eelvoolu juhtimist.

Planeeringualast välja jäävad sademeveetorustikud lahendatakse eraldi projektis. Kinnistu sisene sademevee lahendus on põhimõtteline ning lõplik lahendus antakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistuse sisene sademeveelahendus.

### **5.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht** (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

#### Veevarustus

PE plasttoru Ø40 mm PN10	2 m
PE plasttoru Ø 110 mm PN10 (rekonstrueeritav toru)	21 m

#### Kanalisisatsioon

##### Reovesi

PVC või PE plasttoru Ø160mm SN8	4 m
---------------------------------	-----

##### Sademeveekanalisisatsioon

PP või PE plasttoru Ø200 mm SN8	3 m
PP või PE plasttoru Ø250 mm SN8 (rekonstrueeritav toru)	22 m

## **5.2 ELEKTRIVARUSTUS**

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 245283, 13.10.2016.a.

Detailplaneeringu objektide varustamine elektrienergiaga on ettenähtud olemasolevast 10/0,4kV „Uku“ alajaamast. Alajaamast planeeritud uued kaabelliinid ning jaotus- ja liitumiskilbid. Liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga asuvad liitumiskilpides, liitumiskilbid on planeeritud kinnistu piirile.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate objekti liitumiskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **5.3 SIDEVARUSTUS**

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 27416961, 10.10.2016.a.

Uus võrk tuleb lahendada optilise kaabliga ja hoonete sisendid planeeritavast sidekanalisatsioonist. Splitter asub kaablikaevus 099JGV.

Planeeritav sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Objekti ehitusprojektide koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **5.4 SOOJAVARUSTUS**

Kinnistute küttelehendus tuleb lahendada lokaalselt edasise projekteerimise käigus.



IV SUUR TN 95 JA 91A // 93 NING TARTU MNT 5 KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Neste Eesti Aktsiaselts (huvitatud isik)	07.03.2017	Kooskõlastatud Allkirjastatud digitaalselt /Tõnu Mõttus/ juhatuse liige	Joonised DP-3 ja DP-4, kinnitusleht Jõgeva LV arhiiv	
2	Osaühing Jõgeva Veevärk	07.03.2017	Planeeringu üvk ja kinnistu pealset võrku puudutava lahendusega ja seletuskirja tekstiga nõus. Kalle Pint /juhatuse liige	e-kiri, joonis DP-4 Jõgeva LV arhiiv	
3	Päästeamet Lõuna päästkeskus	30.03.2017 Nr K-ML/22	Kooskõlastus Allkirjastatud digitaalselt/ Margo Lempu/ ohutusjärelvalve büroo nõunik	Kinnitusleht (saadud digitaalselt), joonised DP-3 ja DP-4 Jõgeva LV arhiiv	
4	Erste Transport OÜ (Tartu mnt 5 kinnistu omanik)	04.04.2017	Kooskõlastus Allkirjastatud digitaalselt /Leho Laht/ juhatuse liige	Joonised DP-3 ja DP-4, kinnitusleht Jõgeva LV arhiiv	
5	Jõgeva Katuseehitus OÜ (Suur tn 91a//93 kinnistu omanik)	11.04.2017	Kooskõlastus Allkirjastatud digitaalselt /Marek Saksing/ juhatuse liige	Joonised DP-3 ja DP-4, kinnitusleht Jõgeva LV arhiiv	
6	Telia Eesti AS	21.04.2017 Nr 28278513	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri. Kooskõlastuse andis Margus Kukk	Kiri (saadud digitaalselt), seletuskirja väljavõte lk 13-14, joonis DP-4 Jõgeva LV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.1.7
7	Elektrilevi OÜ	28.04.2017 Nr 6963941026	Kooskõlastatud ingimusel: *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Kiri (saadud digitaalselt)	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 16098

Jõgeva linn

Suur tn 95 ja 91a // 93 ning Tartu mnt 5 kinnistute detailplaneering

U:\OBJEKTID\16098 Jõgeva Neste DP\16098 Seletuskiri.doc/5.05.2017 15:50

			Allkirjastatud digitaalselt/ Tatjana Borševitskaja/	Jõgeva LV arhiiv	seletuskirja punktis 4.1.7
8	Maanteeamet	05.05.2017 Nr 15-2/16- 00032/869	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, koostööstamine K-Projekt AS töö nr 16098 „Jõgeval Suur tn 95 Suur tn 91a // 93 ja Tartu mnt 5 kinnistute detailplaneering“. Palume ohutuse tagamiseks lähtuda liiklusanalüüsis (planeeringu lisa 1) toodud soovituselt keelata vasakpöörde tanklast riigiteele. Käesolev koostööstamine kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt/ Marten Leiten/ planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kiri (saadud digitaalselt), joonised DP-3 ja DP-5 Jõgeva LV arhiiv	Ettepanekuga arvestatud. Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.2

Projektijuht

Irene Leivategija