

**JÄRVA-JAANI TEHISJÄRVE ÜMBRUSE
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *JÄRVA MAAKOND, JÄRVA VALD, JÄRVA-
JAANI ALEV
JÄRVE (25701:001:0107)*

Tellijä: *JÄRVA VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA*

Planeerija: *MINEA KAPLINSKI-
SAUK*

Tehniline kontrollija: *REET LEHTLA*



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Järva-Jaani tehisjärve ümbruse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev Järve (katastriüksuse tunnus 25701:001:0107)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on heakorrastada järve ümbrus ja muuta ranna-ala kompaktsemaks, sealhulgas näha ette uus promenaad, laiendada ujumisala, leida asukohad uutele välikäimlatele, riietuskabiinidele, kämpingu- ja telkimisalale ning rahvaüritusteks sobivale maa-alale, korrastada sõidutee ja parkla ülesehitust, leida koht puurkaevu rajamiseks ning näha ette võimalused järve äärde vajalike hoonete püstitamiseks.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	Järva Vallavalitsus
Kontaktisik:	Teele Kukk
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, + 372 5187 602 teele@kobras.ee
Planeerija:	Minea Kaplinski-Sauk - maastikuarhitekt-planeerija
Planeeringu koostajad:	Minea Kaplinski-Sauk - maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooninsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooninsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINFO	7
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	9
2.3. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	9
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	10
3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS.....	12
4. PLANEERIMISETTEPANEK	15
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	15
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	16
4.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	17
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	17
4.5. EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	17
4.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	19
4.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	20
4.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	22
4.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	22
4.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	22
4.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	23
4.9.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ	23
4.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	24
4.9.5. GAASIVARUSTUS.....	24
4.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	24
4.9.7. SOOJAVARUSTUS	24
4.9.8. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD.....	24
4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	25
4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	25
4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	25
4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	25
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	26
6. JOONISED	27
Joonis 1. ASUKOHAJoonis	28
Joonis 2. FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	29
Joonis 3. OLEMASOLEV OLUKORD	30
Joonis 4: PÕHIJoonis	31

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Järva Vallavolikogu 28. novembri 2019. aasta otsus nr 77 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“

Detailplaneeringu eesmärgiks on heakorrastada järve ümbrus ja muuta ranna-ala kompaksemaks, sealhulgas näha ette uus promenaad, laiendada ujumisala, leida asukohad uutele välikäimlatele, riietuskabiinidele, kämpingu- ja telkimisalale ning rahvaüritusteks sobivale maa-alale, korrastada sõidutee ja parkla ülesehitust, leida koht puurkaevu rajamiseks ning näha ette võimalused järve äärde vajalike hoonete püstitamiseks.

Planeeringuala on ligikaudu 12,9 ha suurune ning hõlmab Järva vallas Järva-Jaani alevis asuvat Järve katastriüksust (25701:001:0107).

1.1. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 29 kehtestatud "Järva-Jaani valla üldplaneering";
- Järva maavanema 12.12.2017 korraldusega nr 1-1/17/329 kehtestatud „Järvamaa maakonnaplaneering 2030+“;
- Alekand, P. Järva-Jaani tehisjärve saneerimise projekt koos keskkonnamõju eksperthinnanguga. 2011. AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi;
- Uri, U; Kulm, N; Blankin, M; Järva-Jaani tehisjärve detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. 2019. Kobras AS töö nr 2019-152.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt septembris 2019 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2019-195. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola ja Minea Kaplinski-Sauk ning kontrollisid planeerija Reet Lehtla ja keskkonnaekspert Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Järva maakonnas Järva vallas Järva-Jaani alevis, jäädes selle lääneosasse. Planeeringuala suuruseks on ca 12,9 ha ning see paikneb Järva-Jaani tehisjärve kinnistul tunnusega Järve (25701:001:0107).

Järvamaa maakonnaplaneeringuga 2030+ on tehisjärv nimetatud maakondliku tähtsusega veekoguks ning täiendavalt kuuluvad järv ja selle ümbrus maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale (tunnusega Järva-Jaani – Kuksema maastik).

Kehtiva Järva-Jaani valla üldplaneeringuga on Järve kinnistu (25701:001:0107) määratud miljööväärtuslikuks loodusalaks, mis on ette nähtud säilitada korrastatud haljasalana, kus hoonete ehitamine on keelatud. Tehisjärve ümber on ette nähtud kulgema matkarada ning kergliiklustee. Järve kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

Planeeringuala asukoht on ära näidatud seletuskirja asukohaskeemil (skeem 1) ning planeeringu joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeritav maa-ala on tähistatud roosa värviga.
Aluskaart: Delfi kaardirakendus

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Idas:

- Salu (25701:001:0256), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa
- Pargiparadiisi (25701:001:0129), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa
- Pargi tänav (25701:001:0203), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa

Lõunas:

- Soo tn 8 (25701:001:1720), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa
- Soo tn 10 (25701:001:1780), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa
- Soo tn 12 (25701:001:0342), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa
- Soo tn 14 (25701:001:0075), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa
- 15143 Seidla-Järva-Jaani tee lõik 1 (25702:002:0026), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa
- 15143 Seidla-Järva-Jaani tee lõik 2 (25701:001:0029), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa
- 15143 Seidla-Järva-Jaani tee (25702:002:0025), katastriüksuse sihtotstarve 100 % transpordimaa

Läänes:

- Kraavitaguse (25702:002:0114), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa
- Laane (25701:001:0257), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa
- 15143 Seidla-Järva-Jaani tee (25501:001:0793), sihtotstarbeta maa

Põhjas:

- Laane (25701:001:0257), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa
- Niidu tee (25701:001:0217), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa

Nii mootorsõidukite kui kergliiklejate juurdepääs planeeringualale toimub peamiselt lõuna suunast Pargi tänavalt ning 15143 Seidla-Järva-Jaani tee 1. ja 2. lõigust. Täiendavalt on planeeringualale võimalik läheneda põhja suunas asuvalt Niidu teelt.

Idast piiravad planeeringuala Salu ja Pargiparadiisi kinnistud, mille näol on tegu loodusliku ilmega maastikega, mis loovad järve ümbruse ja Järva-Jaani aleviku vahele maalilise puhvertsooni. Pargiparadiisi kinnistul vahelduvad väiksemad puudegrupid avaramate niidualadega, Salu kinnistu on täies ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Täiendavalt jääb planeeringualast itta väike kruusakattega Pargi tänav.

Lõunast piirneb planeeringuala valdavas osas 15143 Seidla-Järva-Jaani kõrvalmaanteega, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 660. Maantee kiiruspiirang on Järva-Jaani aleviku poolses lõigus 50 km/h, alates Soo tn 14 kinnistuga piirnevast lõigust maantee 13,162 kilomeetril aga 70 km/h. Planeeringualast lõunasse jäävad ka neli väikest heakorrastatud erakinnistut Soo tn 8, 10, 12, millest kõik on hoonestatud väikeste puitmajadega. Katastriüksusel Soo tn 14 asub mahajäetud hoone.

Lääne suunas piirneb planeeringuala Metsataguse küla koosseisu kuuluva Kraavitaguse kinnistuga, mis on kaetud tiheda kuivenduskraavide võrgustikuga. Kraavide vahelised alad on rohkem või vähem võsastunud, luues Järvele ka lääne suunas kaitsva rohepuhvri.

Planeeringualast läände ja põhja jääb Laane kinnistu, mis on kaetud ilusa loodusemetsaga, kuhu Järva-Jaani lasteaia Jaanilill eestvedamisel on loodud loodusõppe matkarada. Lisaks asub planeeringualast põhjas ka väike kruusakattega Niidu tee nimeline tänav.

2.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala paikneb Järva-Jaani alevis asuva tehisjärve ümbruses. Maa-ala on valdavalt tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 91.30 – 92.90 m. Madalamad alad jäävad vahetult tehisjärve kaldale ning maa-ala kaguosasse, ülejäänud planeeringualal on kõrgusvahemiku kõikumine minimaalne ning seotud pigem mikroreljeefi ebatasasustega. Maa-ameti mullakaardi andmetel on Järve kinnistu järveäärses piirkonnas tegu paljandpinnasega (Pp), mis on seotud järveäärses maa-ala tõstmisega. Planeeringuala idapoolses servas Pargi tänava äärsel alal levivad ka õhukesed lammi-madalsoomullad (AM¹) ning kitsal maa-alal 15143 Seidla-Järva-Jaani maantee servas ka rähksed gleimullad (Gk).

Planeeritav ala on tehisjärve ümbrusesse jäävas osas valdavalt heakorrastatud, ent samas ka puhkeväärtuslikult loodusilmeline. Puuliikidest levivad alal looduslikult peamiselt soo- ja arukased ning erinevad remmelgad ja pajud. Alal leidub ka harilikku mäнди ja pihlakat ning alustaimestuses hariliku vahtra looduslikku uuendust. Järve kallastel elutsevad koprad, kes langetavad puid ka järve heakorrastatud piirkonnas.

Järveäärne liivaga kaetud supluskoht jääb planeeringuala lõunaosasse, kus asuvad ka peamised juurdepääsuteed ning parklad. Ranna-alal asuvad laste mänguatraktsioonid, kuivkäimla ning riietuskabiinid. Järve idakaldale on täiendavalt rajatud ujuvild ning põhjakaldale võrkpalliplatsid. Järve ümbritseb pinnasteena lahendatud kergliiklusrada, mille äärde on paigutatud pinke ja prügikaste. Järve idakaldal on tee äärde rajatud ka valgustus.

Planeeringuala olemasolev olukord on ära toodud joonisel 3.

2.3. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa-ala, mis hõlmab Järva-Jaani tehisjärve ja selle vahetut lähiümbrust, paikneb Järva maakonnas ning jääb Järva-Jaani alevi lääneosasse. Kuigi Järva-Jaani tehisjärv asetseb funktsionaalses mõttes alevi äärealadel, siis tänu Järva-Jaani kompaktsel kujule on järv asula keskusele väga lähedal ning funktsioneerib seega kogu aleviku jaoks olulise puhkealana.

Järvele lähemad hoonestatud alad on valdavalt väikesed aedlinlikud elumupiirkonnad, mis jäävad järvest itta. Järvest põhjas asuvad ka üksikud tootmis- ja tehnoehitiste maad, kus paikneb Järva-Jaani reoveepuhasti ning selle jäätmeoidla. Kuna tootmismaade ja järveäärses puhkeala vahele jääb haljaspuhver, ei ole nende kohalolu järve ääres liikujale tajutav ega häiriv. Täiendavalt asuvad üksikud hoonestatud erakinnistud ka järvest lõunas, ent kuivõrd ka nende eramute ja järve puhkeala vahele jääb ca 50 meetrine roheala, ei sega järve ääres liikujad erakinnistute elanikke.

Järva-Jaani aleviku olulisemad keskushooned nagu kultuurimaja ja vallavalitsus, samuti aleviku ruumilise dominandina mõjuv kirik asuvad järvest linnulennult vaid mõnesaja meetri kaugusel ida suunas. Teised aleviku olulised tõmbepunktid nagu Järva-Jaani gümnaasium ja Orina mõis, samuti

Järva-Jaani kinomuuseum ja Vanatehnika varjupaik jäävad planeeringualast ja aleviku ajaloolisest keskusest veidi kaugemale põhja suunas.

Peamised kergliiklejate juurdepääsud planeeringualale asuvad maa-ala kagu- ja kirdenurgas. Põhiline mootorsõidukite juurdepääs paikneb planeeringuala kaguosas ning on seotud suure olemasoleva parkimisplatsiga. Täiendavalt pargitakse autosid tehisjärve regulaatori juures asuval väikesel platsil ning järve kirdenurga juurde jääva Niidu tee katastriüksuse transpordimaal.

Planeeringuala teenindavad kaks olemasolevat tuletõrje veevõtukohta. Neist esimene on tuletõrje veevõtukoht, mis asub planeeringuala kirdeosas, tehisjärve regulaatori juures. Lisaks paikneb planeeringualast kagu suunas, Pargi tänava ja 15143 Seidla-Järva-Jaani kõrvalmaantee ristumiskohas tuletõrjehüdrant.

Järve läänepoolsesse vahetusse kontaktvööndisse jääb ulatuslik maaparandusala ning samuti metsatukk, kuhu Järva-Jaani lasteaed Jaanilill on tähistanud matkrajaga.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel 2.

2.4. Planeeringualal kehtivad kitsendused

Planeeringuala asub vastavalt Vabariigi Valitsuse 06.12.2019 määrusele nr 100 „Nitraaditundliku ala määramine ja põllumajandusliku tegevuse piirangud nitraaditundlikul alal“ Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, ent jääb väljapoole kaitsmata põhjaveega alasid ning olulisi allika- või karstialasid. Küll aga asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, millest tulenevad erinevad veekaitselised piirangud.

Planeeritavale alale jääb Järva-Jaani järv (VEE2054830), mille piiranguvööndi laius on 50 m, ehituskeeluvööndi laius 25 m ja veekaitsevööndi laius 10 m tavalisest veepiirist. Järva-Jaani järv on vastavalt Keskkonnaregistri andmetele avalikult kasutatav ning selle kaldale jääb 4 m laiune kallasrada. Järve idakaldale jääb eraldi kaitstav Järva-Jaani paisjärve allikas (VEE4311505), mille ümber kehtib samuti piiranguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning veekaitsevöönd 10 m.

EELISe andmetel ei esine planeeringualal ega selle lähiümbruses ühtegi kaitstavat ala, taime-, looma- ega seeneliigi elupaika ega kasvukohta. Siiski on 2011. aastal koostatud järve saneerimise projektis¹ välja toodud, et Järva Vallavalitsuse andmetel on tehisjärve ümbrusest leitud III kaitsekategooria aluseid taimi: sooneiuvaip (*Epipactis palustris*), tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*), kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*), harilik käoraamat (*Gymnadenia conopsea*), Balti sõrmkäpp (*Dactylorhiza baltica*) ja hall käpp (*Orchis militaris*). Lisaks on Järvamaa maakonnaplaneeringu 2030+ andmetel tehisjärve ja aleviku vahelisel luhaniidul kohatud III kaitsekategooriasse kuuluvat rukkiräaku.

¹ Alekand, P. Järva-Jaani tehisjärve saneerimise projekt koos keskkonnamõju eksperthinnanguga. 2011. AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi

Planeeringuala piirneb lõunast 15143 Seidla-Järva-Jaani kõrvalmaanteega, mille piiranguvöönd on Järva-Jaani alevile lähemas lõigus 10 m ning Järve kinnistu edelanurga juurest alates 30 m.

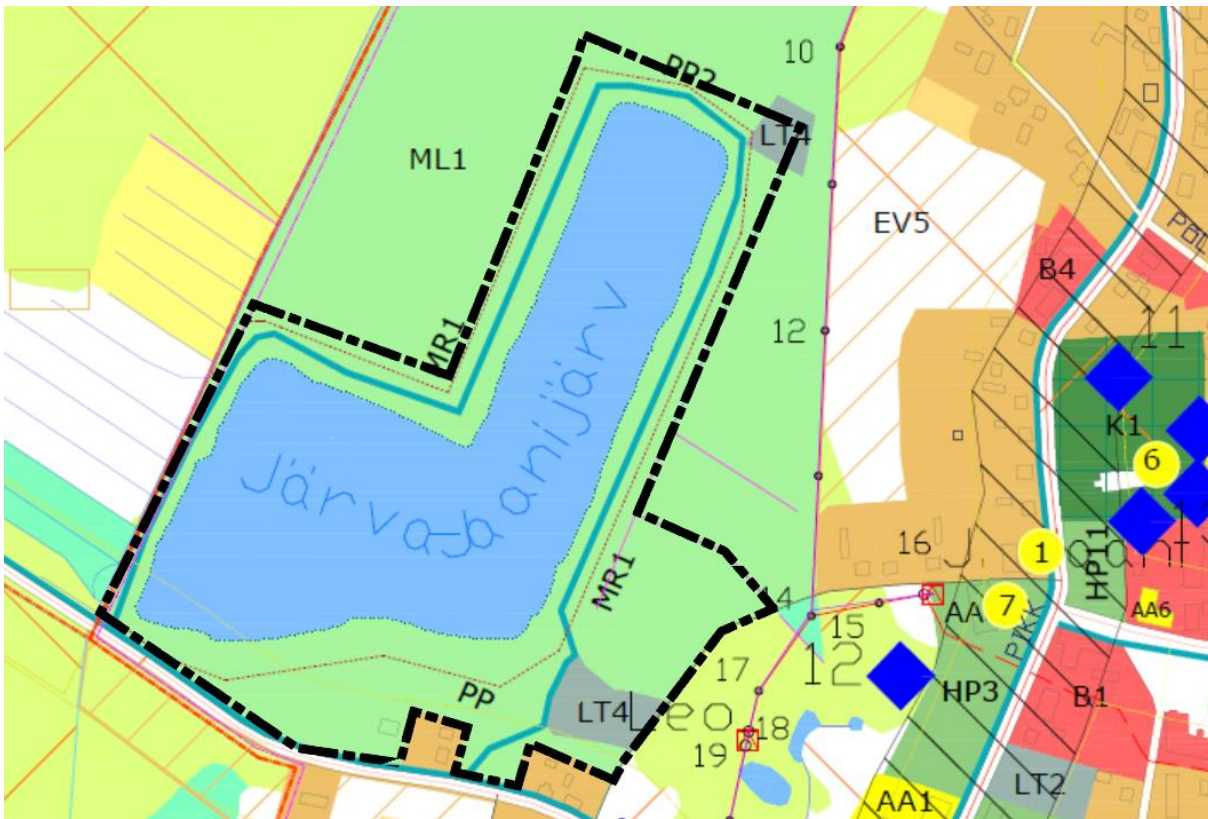
Täiendavalt kehtivad planeeringualal mõningad kitsendused seoses erinevate rajatistega. Planeeringuala idaosas kulgeb elektri madalpinge õhuliin alla 1 kV, mille kaitsevöönd vastavalt ehitusseadustiku määrusele „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on 2 m mõlemal pool liini telge.

Planeeritava ala lõunaosas paiknevad ka Telia Eesti AS sideehitised, mille kaitsevöönd on ehitusseadustiku määruse „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ alusel 1 m mõlemal pool sideehitist.

Planeeringualal paikneb geodeetilise võrgu punkt tähisega 210. Täiendavalt jäävad planeeringuala kontaktvööndisse veel geodeetilise võrgu punktid tähistega 8, 40 ja 209. Vastavalt ruumiseaduse määrusele „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ on geodeetilise võrgu punktide kaitsevööndiks 3 m märgi keskmest.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

3. Üldplaneeringu muutmise põhendus



Skeem 2. Planeeringuala kujutav väljavõte Järva-Jaani valla üldplaneeringust. Helerohelisega on tähistatud miljööväärtuslik loodusala, tähisega PP puhke- ja virgestusmaa, tähisega MR1 matkarada tunnusega „Ümber järve“, tähisega ML1 miljööväärtuslik ala tunnusega „Järv ja järveäär“, tähisega PP2 mänguväljakute ala. Musta kriipspunktjoonega on ära toodud planeeringuala paiknemine.

Kehtivas üldplaneeringus on tehisjärve ümbruse maa-ala markeeritud miljööväärtuslikuks loodualaks tähisega ML1 „Järv ja järveäär“, mida on ette nähtud pidevalt hooldada ning kuhu pole üldplaneeringuga lubatud hooned rajada. Täiendavalt on üldplaneeringus näidatud ära järve ida-, põhja- ja lääneküljes kulgev kergliiklustee (skeemil 2 helesinine pidevjoon) ning ümber järve suunduv matkarada tähisega MR1 „Ümber järve“ (skeemil 2 pruun punktiirjoon). Järve põhjatippu on paigutatud puhke-virgestusmaa tunnusega PP2 „Mänguväljakud (J-J)“. Matkarada MR1 on ette nähtud haljastatud alaks, kus paikneksid ka erinevad atraksioonid (mänguväljakud, kergliiklustee, atraksioonid, lõkkeplats, sild, telkimisplats). Puhke-virgestusmaale PP2 on ette nähtud rajada mängu- ja vabaaja alad, lubatud on kommunikatsioonide ja rajatiste rajamine, kuid hoonete püstitamine on keelatud.

Kokkuvõtvalt on kehtivas üldplaneeringus rõhutatud Järva-Jaani tehisjärve äärsel alal puhkeväärtuslikku olemust ning märgitud sinna mitmeid kohalike elanike ja külastajate jaoks olulisi funktsioone. Kuivõrd tegu on Järva-Jaani kõige olulisema puhkealaga, on maa-ala arendamise osas kaalukas avalik huvi. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse maa-ala puhkefunktsioonid süstemaatiliselt läbi töötada ning leida neile parim ruumiline lahendus, mis võtaks arvesse nii ümbritsevat väärtuslikku looduskeskkonda kui avalikku huvi.

Kehtivas üldplaneeringus on järveäärne jalakäijate liikumine lahendatud nii ümber kogu järve kulgeva matkaraja kui järve ida-, põhja- ja läänekaldal kulgeva kergliiklusteega. Kehtiva üldplaneeringu alusel suunatakse kergliiklejad järve läänenurga juurest maanteele, kuhu on üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee koridor. Kuivõrd maantee-äärset kergliiklusteed ei ole hetkel välja ehitatud ning ka ruumiliselt on loogiline, kui järve-äärne kergliiklusteede võrgustik moodustab puhkeala sees ühe kompaktse terviku, tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek laiendada kergliiklusteed ka järve lõunakaldale. Täiendavalt teeb planeering ettepaneku loobuda eraldi järve ümbritsevast matkarajast kaalutlusel, et niigi kitsastes ruumioludes oleks tegu põhjendamatult kergliiklustee funktsionaalsust ja trajektoori dubleeriva teerajaga, mis asjatult tekitaks täiendava häiringu järveäärses maastikus.

Kehtivas üldplaneeringus on rõhutatud erinevate puhkeväärtuslike funktsioonide rajamist maa-ala erinevatesse osadesse nii matkaraja ümbrusesse kui järve põhjakaldale. Käesolev detailplaneering on nende eesmärkidega kooskõlas, ent selleks, et maa-ala kasutatavust veelgi tõsta, on vajadus püstitada sinna erinevaid rajatise ja hooneid, mis teenindaksid puhkeala kasutajaid.

Kehtivas Järva-Jaani valla üldplaneeringus on Järva-Jaani alevi ruumilises arenguvisionis fikseeritud supelkoha vajadus Järva-Jaani järve ääres, samas supelranna maad üldplaneeringuga määratud ei ole. Selleks, et maa-ala ruumiliselt ja funktsionaalselt paremini tsoneerida, on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek moodustada tehisjärve kaldale kolm avalikult kasutatavat supelranna maad – üks järve lõuna- ja teine kirdeosas ning kolmas järve põhjakaldal. Supelranna maal on vastavalt looduskaitseaduse § 38 lubatud ka ehituskeeluvööndis rajada supelranda teenindavaid rajatise, mis võimaldab ranna-alale rajada riievahetuskaabiine, käimlaid, infostende, pinke jmt.

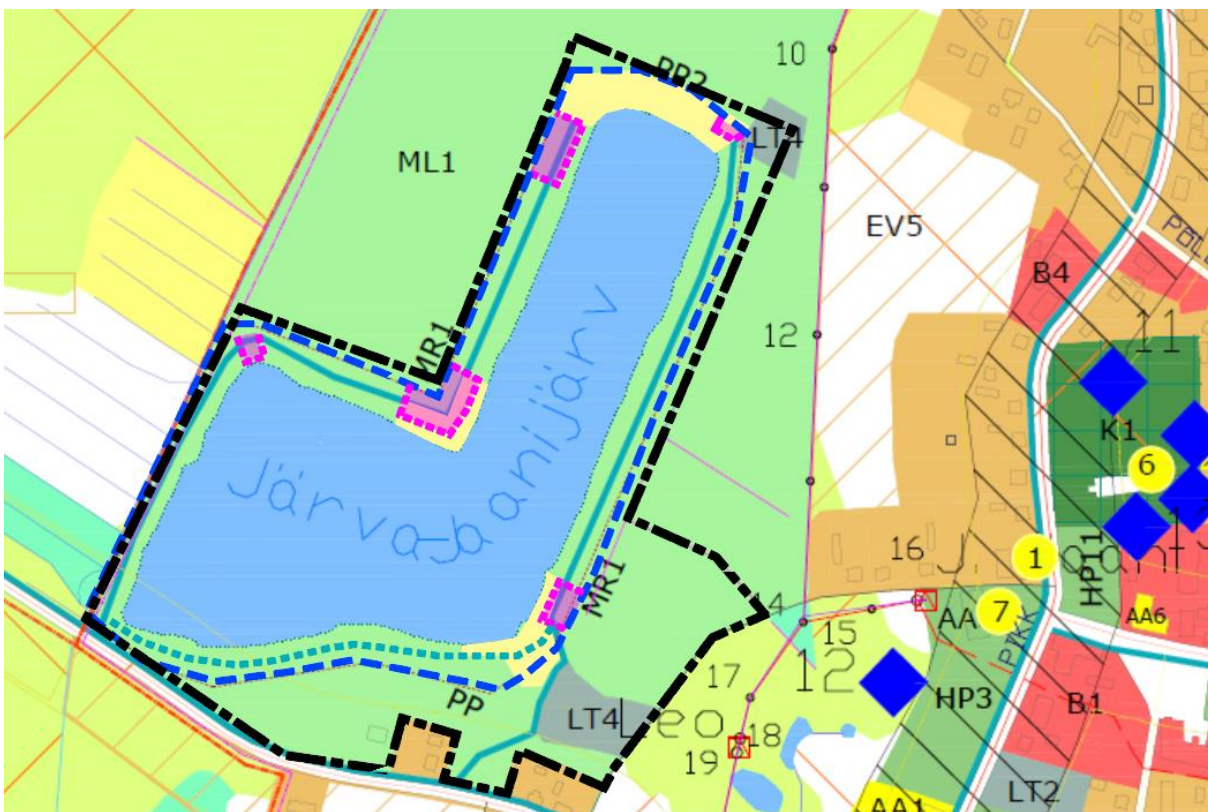
Lisaks supelrannale on planeeringualal ka laiem puhkeväärtuslik potentsiaal ja kasutus, mille maksimaalseks ärakasutamiseks on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud täiendav võimalik ehitustegevus väljõusaali rajamiseks. Kuna tegu on avalikku huvi teeniva üldkasutatava objektiga, tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit antud rajatiste asukohtades kuni veekaitsevööndini. Samuti on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek näidatud planeeritud lemmikloomade ujutamise alale järve loodenurgas, et võimaldada infotahvli rajamist. Lisaks on detailplaneeringuga ette nähtud grilliplatside rajamine, ent nende asukohavalikul on püütud neid paigutada järve olemasolevast ehituskeeluvööndist välja või siis aladele, kus tulenevalt mõnest teisest eesmärgist on välja pakutud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

Olemasoleva üldplaneeringu järgi ei ole järve ümbrusesse hoonestuse rajamine võimalik, ent käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek näha ette hoonestusalad uue rannahoone, võrkpalliplatse teenindava hoone ning kämpingute rajamiseks. Kõigil nimetatud juhtudel on tegu funktsioonidega, mis otseselt teenindavad nii kohalikke elanikke kui suurendavad ka maa-ala turismipotentsiaali. Kuivõrd tehisjärve äärne maa-ala on kitsas ning jääb suures osas ehituskeeluvööndisse, on antud asukohtades tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit kuni veekaitsevööndini. Täpsem ülevaade ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekute kohta on ära toodud seletuskirja peatükis 4.5.

2019. aastal koostatud „Järva-Jaani tehisjärve detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu“² alusel ei ole kavandatav tegevus vastuolus kehtivate ega koostatavate strateegiliste dokumentidega ning rakendades eelhinnangus välja toodud leevendavaid meetmeid on võimalik ära hoida võimalikku negatiivset keskkonnamõju. Seetõttu on piirkonna terviklikku arengut ja puhkeväärtuslikku potentsiaali arvestades põhjendatud muuta kehtivat üldplaneeringut selliselt, et tehisjärve äärsele alale oleks ette nähtud uued supelranna alad, järve lõunaküljele uus kergliiklustee ning ehituskeeluvööndit oleks vähendatud sellised mahu, et oleks võimalik planeeringus kavandatud avaliku funktsiooniga hoonete rajamine.

Ülevaate üldplaneeringu muutusest annavad skeemid 2 ja 3.

Käesolev detailplaneering ei ole vastuolus Järvamaa maakonnaplaneeringuga 2030+.



Skeem 3. Planeeringuala kujutav väljavõte Järva-Jaani valla üldplaneeringust. Helerohelisega on tähistatud miljööväärtuslik loodusala, tähisega PP puhke- ja virgestusmaa, tähisega MR1 matkarada tunnusega „Ümber järve“, tähisega ML1 miljööväärtuslik ala tunnusega „Järv ja järveäär“, tähisega PP2 mänguväljakute ala. Helehalliga on tähistatud teemaa, sinakasroheline joonega kergliiklustee. Musta kriipspunktjoonega on ära toodud planeeringuala paiknemine, sinise katkendjoonega tehisjärve ehituskeeluvöönd, sinakasroheline katkendjoonega uus kergliiklustee, helekollase alaga planeeritud supelranna maa ning erkroosa katkendjoonega ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

² Uri, U; Kulm, N; Blankin, M; Järva-Jaani tehisjärve detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. 2019. Kobras AS töö nr 2019-152

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringualaks on ca 12,9 ha suurune maa-ala, mis asub Järva-Jaani alevi lääneosas ning hõlmab Järva-Jaani tehisjärve ja selle vahetusse lähedusse jäävat looduslikku puhkeala. Maa-ala on hetkel aktiivselt kasutatav ja atraktiivne puhkeala, kus paiknevad kergliiklustee, väike ranna-ala, laste mänguvahendid, ujumissild, võrkpalliplatsid ning samuti erinevad puhkeala teenindavad rajatised nagu riietevahetuskabiinid, käimlad, prügikastid, pingid jmt. Tehisjärve ümbrus on regulaarselt hooldatud, ent samas on säilinud ka piisavalt looduslikku kooslust, mis suurendab maa-ala väärtust nii liigirikkuse kui maastiku vaheldusrikkuse mõttes.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on ennekõike oluliseks peetud seni veidi kaotiliselt arenenud maa-ala tugevamat ruumilist ja funktsionaalset tsoneerimist. Sellest tulenevalt on käesoleva planeeringu põhiliseks kontseptuaalseks eesmärgiks koondada erinevaid tegevusi ja leida nende jaoks ala piires parimad asukohad. Lisaks on läbi mõeldud ala juurdepääsud ning erinevad ala kasutajaid teenindavad rajatised ja hooned.

Käesoleva planeeringulahenduse järgi on alale ette nähtud kuni kolm ehitusloakohustuslikku hoonet – uus rannahoone, võrkpalliplatse teenindav hoone ning kämpingute teenindushoone. Kõigi planeeritud hoonete eesmärgiks on teenindada supelranna ja puhkeala külastajaid. Uude rannahoonesse loodavatest funktsioonidest kõige olulisemaks on tagada tualettide, duširuumide, spordivarustuse hoidmise ja aastaringse riiete vahetamise kättesaadavus. Lisaks võimaldab rannahoone erasektoril pakkuda maa-ala külastajatele erinevaid teenuseid nagu näiteks toitlustus või paadilaenus. Riiete vahetamise hoone võrkpalliplatside läheduses on vajalik ennekõike spordiväljakute teenindamiseks (kinnised riietusruumid, hoiukapid varustuse hoidmiseks). Kämpingute hoonestusala on planeeritud tulevikuperspektiiviga, pakkudes eraettevõtjale võimalust käivitada Järva-Jaani seisukohast olulist turismiteenust. Kämpingute hoonestusalale on lisaks väikestele kämpingutele (alla 20 m²) lubatud ehitada üks ehitusloakohustuslik teenindushoone.

Planeeringuala põhiline puhkefunktsioon on koondatud tehisjärve lõunaosasse, kus ka praegu toimib väike ranna-ala ning mille läheduses asuvad peamised juurdepääsuteed ning parkla. Ranna-ala on ette nähtud laiendada ning selle kõrvale on planeeritud uus rannahoone. Supelranna alale on täiendavalt planeeritud uued riietevahetuskabiinid ning laste mänguväljaku ala. Samuti on pikemas perspektiivis ette nähtud olemasolev ujuvsild liigutada ümber supelranna maa-alale, et pakkuda taliujujatele, kes silda aktiivselt kasutavad, talveperioodil pakkuda võimalust mugavalt rannahoones riideid vahetada ja oma asju hoiustada. Samuti on rannahoone mootorsõidukitega paremini ligipääsetav ning likvideerib selliselt vajaduse, et ala külastajad peaksid sillale lähenemiseks sõitma autodega mööda selleks mitte ette nähtud kergliiklusteed.

Olemasoleva liiklusskeemi korrastamiseks teeb planeering ettepaneku mõningad mootorsõidukite juurdepääsud sulgeda ning markeerida selgemalt parkimiskohad. Samuti on tähelepanu pööratud

kergliiklejate liikumisteedele, töötades läbi loogilised ühendused aleviku keskuse, tehisjärve parkla ning veeäärsete puhkealade vahel. Lisaks on planeeringuga ette nähtud pikendada olemasolevat järve ümbritsevat kergliiklusteed ka järve lõunakaldale selliselt, et moodustuks katkematu kergliiklusmarsruut ümber kogu järve, mis seob kõik alale planeeritud tegevused üheks terviklikuks puhkealaks.

Järve kirdeosasse, kus asuvad juba olemasolevad võrkpalliplatsid, on ette nähtud moodustada uus supelranna ala. Tegu on päikselise ja põhilisest tegevuspunktist veidi kaugemale jääva alaga, mille täiendav kasutuselevõtt võimaldab tegevusi järve ümber paremini tsoneerida. Nii on järve kirdeosasse moodustatud supelranna maa ette nähtud ka avalike ürituste läbiviimise alaks, kaalutlusel, et selliselt ei hakkaks võimalikud suurüritused segama põhilise ranna-ala kasutamist. Lisaks on supelranna ala kõrvale ette nähtud uue väljõusaali ala, mis mõtteliselt haakub võrkpalliplatsidega ning pakub järve ääres sportijatele täiendavaid treeninguvõimalusi. Väljõusaali asukohavalikul on oluliseks peetud selle paiknemist ilmakaarte suhtes – treeningvahendite ala on avatud jahedamale hommikupäikesele, ent piiratud lämbe õhtupäikesese eest metsatukaga.

Maa-alale planeeritud karavaniparkla on paigutatud planeeringuala idaosas asuva noore metsatuka sisse. Selliselt on karavandiparkla ühelt poolt funktsionaalselt seotud rannahoone ja selles asuvate teenindusfunktsioonidega, ent samas on hästi ühendatud ka aleviku keskusega, et pakkuda karavanireisijatele mugavat võimalust külastada Järva-Jaani huviväärsusi. Asukoht metsatuka sees tagab karavanidele privaatsuse ning samas varjab parklamahtu ranna-ala külastajate eest, luues puhkekoha ümber hubase loodusmaastiku. Kuigi metsatuka piires on tegu pigem madala alaga mis tähendab, et parkla piires võib osutada vajalikuks maapinna tõstmine, aitab vett läbilaskvate katendite kasutamine säilitada maa-ala loodusliku ilme.

Täiendavatest puhkerajatistest on maa-alale planeeritud telkimisalad. Neist üks on paigutatud järve loodekaldale moodustatava supelranna maa lähedusse. Tegu on lõuna poole avatud alaga, kus samas kasvab ka puid, mis võimaldab valida telkimiseks sobivaim asukoht. Teine telkimisala on funktsionaalselt seotud planeeritud karavaniparklaga. Selleks, et telkijad karavanidest eraldada ning pakkuda mõlemale rohkem privaatsust, on telkimiseks ette nähtud metsa vahele uue osaliselt avatud tugevdatud pinnasega muruala loomine. Telkimisala on ülejäänud järve äärsest puhkealast ning karavaniparklast eraldatud metsatukaga.

Lisaks on planeeringuga ära näidatud asukohad grillimisplatsidele. Kaks neist on paigutatud planeeritud telkimiskohtade kõrvale, ülejäänud kolm on hajutatud erinevatesse asukohtadesse ümber järve.

Planeeringu põhilahendus on ära toodud joonisel 4.

4.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringuala krundistruktuuri käesoleva planeeringuga ei muudeta.

4.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas tabelis „Kruntide andmete ja ehitusõiguse tabel“.

Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustuseta hooneid ja rajatise vastavalt ehitusseadustikule, samuti paigaldada valdaja ja omaniku loal ajutisi müügikioskeid.

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kuivõrd järve äärde jäävad maa-alad on planeeringuala piires valdavalt suhteliselt kitsad, on hoonestusala määramisel üldisteks piiravateks teguriteks Järva-Jaani tehisjärve veekaitselehted kaalutlused ning Järve kinnistu krundipiir.

Rannahoone hoonestusala on määratud võimalikult suur, et võimaldada hilisemates projekteerimisetappides parima arhitektuurse ja ruumilise lahenduse väljatöötamist. Rannahoone hoonestusala piiritlemisel on arvesse võetud Järva-Jaani tehisjärve veekaitsevööndit, tehes ettepanek vähendada antud asukohas järve ehituskeeluvööndit veekaitsevööndini. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud peatükis 4.5 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).

Tehisjärve kirdeosas on planeeringus ette nähtud täiendav hoonestusala, et luua võimalus rannavõrkpalli platside juurde supelranda teenindava väikese abihoone rajamiseks. Abihoone rajamise vajadus tuleneb ennekõike sellest, et antud rannaosa jääb planeeritud rannahoone liiga kaugemale, et oleks otstarbekas sealseid hoiuruumi kasutada võrkpallivarustuse hoidmiseks ning võistluste ja treeningute ajal riiete vahetamiseks. Seetõttu teeb käesolev planeering ettepaneku vähendada hoonestusala juures Järva-Jaani tehisjärve ehituskeeluvööndit veekaitsevööndini, et võimaldada väikese abihoone ehitamist. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud peatükis 4.5 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud rannahoone üle järve jäävale ja järvega kahest küljest (kagust ja edelast) piirnevale maanurgale on planeeringuga kavandatud hoonestusala kempinguhoonete rajamiseks. Hoonestusala on määratud võimalikult suur, et võimaldada parima arhitektuurse ja ruumilise lahenduse väljatöötamist ning erineva mahuga kempingute rajamist. Kempingute hoonestusala piiritlemisel on arvesse võetud Järve kinnistu piiri ning Järva-Jaani tehisjärve veekaitsevööndit, tehes ettepanek vähendada antud asukohas järve ehituskeeluvööndit veekaitsevööndini. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud peatükis 4.5 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).

4.5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Järva-Jaani tehisjärve ümbruse näol on tegu kogu piirkonna jaoks olulise avaliku puhkealaga: Järvamaa maakonnaplaneeringus 2030+ on järv nimetatud maakondliku tähtsusega veekoguks ning järv ja selle ümbrus määratud maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku koosseisu (tunnusega Järva-Jaani – Kuksema maastik). Järve ümbrust kasutavad nii aleviku ja ümbruskonna elanikud kui külalised aktiivselt nii suplemiseks, sporditegemiseks kui jalutamiseks. Kuivõrd Järve kinnistust enamiku võtab enda alla

tehisjärve veeala, on puhkealaks ette nähtud maismaaosa kohati väga kitsas ning jääb suures osas järve ehituskeeluvööndisse. Avaramad ehituskeeluvööndist välja jäävad maa-alad paiknevad planeeringuala lõuna- ja kaguosas, ent kumbki neist ei ole hoonestuse rajamiseks optimaalne. Lõunapoolne planeeringuala osa piirneb väikeste hoonestatud erakinnistutega, mille kõrvale uute, avalikult kasutatavate hoonete rajamine rikuks märgatavalt sealsete elanike senist privaatsust ning likvideeriks praegu eksisteeriva rohepuhvri, mis jääb erakinnistute ja aktiivselt kasutatava järvekalda vahele. Planeeringuala kaguosa asub seevastu madalamal alal, kus levivad madalloomullad, mistõttu hoonestuse rajamisega seotud suurema ehitustegevuse koondamine antud asukohta lõhuks ebamõistlikult olemasolevat loodusala. Lisaks tuleb arvestada, et kuna veekogu äärse alana on selle peamiseks tõmbenumbriks just maaliline veepeegel, on põhjendatud, et inimesed kogunevad ennekõike kaldaaladele, kuhu praeguse seisuga ei ole aga võimalik püstitada ühtegi ehitist.

Tulenevalt Kobras AS-i poolt 2019. aastal läbi viidud keskkonnamõju eelhindangu³ tulemustest, ei too planeeringuga kavandatav tegevus kaasa negatiivseid tagajärgi. Seda arvesse võttes ning kaalutlusel, et maa-alale täiendavate funktsioonide lisamine pakub olulist avalikku hüve, teeb käesolev planeering ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks selliselt, et järve äärde oleks kindlates asukohtades võimalik rajada puhkeala jaoks olulisi funktsioone täiendavaid ehitisi ja rajatisi.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud viies asukohas: maa-ala kagunurka planeeritud rannahoone (hoonestusala 1), kirdeosasse planeeritud võrkpalliplatse teenindav abihoone (hoonestusala 2) ja selle lähedusse jääv välijõusaal, loodekaldale planeeritud kámpingud (hoonestusala 3) ja järve loodeosasse planeeritud lemmikloomade ujutamise ala. Järgnevalt on toodud eelnimetatud alade kohta täpsem põhjendus ja planeeritu kirjeldus.

Rannahoone püstitamine on põhjendatud ennekõike arvestades järveäärse puhkeala suurt populaarsust ning kasutuskoormust. Konkreetne rannahoone, kuhu oleks koondatud nii wc-d, pesemisvõimalus, riietevahetus kui toitlustus, aitaks välistada olukorda, kus maa-ala erinevaid piirkondi kasutatakse ebasihtotstarbepäraselt. Kuna rannahoone oleks suunatud avalikkusele, aitaks see tõsta Järva-Jaani järve turismi- ja puhkepotentsiaali nii aleviku elanikele kui ka kaugemalt tulnud külastele, elavdades seeläbi piirkonna majandust. Rannahoone asukohavalikul on peetud oluliseks selle funktsionaalset ühendust põhilise ranna-ala ning planeeritud karavaniparkla ning telkimisalaga. Selleks, et tõsta erainvestoritele huvi rannahoones erinevaid teenuseid pakkuda (nt toitlustus ja paadilaenus), on oluline selle atraktiivne asukoht veepeegli läheduses. Selliselt on rannahoone jaoks välja pakutud avatud ala planeeringuala kaguosas juba praegugi aktiivselt kasutatava rannaala servas. Hoonestusala on paigutatud olemasolevast avalikust kasutatavast kergliiklusteest aleviku suunas, tagades järve-äärse vaba liikumiskoridori säilimise endises mahus. Planeeringuga ei ole lubatud kogu hoonestusala

³ Uri, U; Kulm, N; Blankin, M; Järva-Jaani tehisjärve detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. 2019. Kobras AS töö nr 2019-152

täisehitamine, vaid ette on nähtud nii puhkefunktsiooni kui ümbritseva eluslooduse seisukohast olulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses võimalikus mahus.

Võrkpalliplatse teenindava abihoone rajamine on vajalik ennekõike planeeringuala kirdeosa funktsionaalsuse tõstmiseks. Abihoonesse on võimalik rajada funktsioone nii võrkpalliplatse kui avalike ürituste külastajate teenindamiseks. Hoonestusala on paigutatud avatud ja regulaarselt hooldatud alale kahe olemasoleva kergliiklustee ristumiskohas, kus see on hästi ligipääsetav, ei sega järve äärset vaba liikumist ega riku olulisi looduskooslusi.

Kämpingute hoonestusala on paigutatud järve loodekaldale, rahulikumasse ja ülejäänud tegevustest veidi kaugemale jäävasse asukohta, et võimaldada kämpingute kasutajatele veidi enam privaatsust. Kämpingute rajamine on põhjendatud Järva-Jaani tehisjärve äärse maa-ala turismipotentsiaali tõstmise ning aleviku suviste majutuskohtade puuduse valguses. Selleks, et kämpingud ei segaks järveümbruse kergliiklustee avalikku kasutust ega rikuks järveäärse loodusmaastiku terviklikkust, on kõik kämpinguhooned koondatud ühel pool kergliiklusteed asuvasse kompaktsesse kobarasse, säilitades samas asukohas ka avalikult kasutatava supelranna ala. Hoonestusalale on lubatud ühe suurema ehitusloakohustusliku kämpingute teenindushoone ning kuni viie väikese kämpingumaja ehitamine.

Lemmikloomade ujutamise ala asukohavalikul on nii hügieeni kui ohutuse kaalutlustel arvestatud, et see paikneks kaugemal supelranna aladest. Selleks, et lemmikloomade ujutamise koha saaks tähistada vajalike siltidega ning välja tuua ala kasutamise reeglistiku, on detailplaneeringuga ette nähtud infotahvli rajamine. Selleks, et infotahvel oleks hästi nähtav, on vajalik rajada see vahetult kergliiklustee kõrvale, mis aga asub ehituskeeluvööndis. Kuivõrd infotahvli näol on tegemist ehitusseadustiku mõistes rajatisega, mille püstitamine kalda ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud, on põhjendatud ette näha antud asukohas ehituskeeluvööndi vähendamine kuni veekaitsevööndini.

Kõik hoonestusalad on paigutatud selliselt, et vee ääres säiliks 10 meetrine veekaitsevöönd, mis tagab kaldaala avaliku kasutuse ning loomade vaba liikumistee. Samuti on ette nähtud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kuivõrd järveäärne ala on ennekõike avalikult kasutatav puhkeala ning samuti on väga oluline tagada loomadele vaba liikumine, on keelatud eraldavate piirete rajamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse looduslikku ja puhkeväärtuslikku keskkonda. Käesoleva planeeringuga antakse alale siiski vaid üldised arhitektuursed suunised, kuna tegu pole linnaehitusliku miljöö mõttes selgelt välja kujunenud piirkonnaga. Vallavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud arhitektuuritingimuste hilisem täpsustamine. Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	0° – 45°
Hoonete katusekate	looduslikud ja ökoloogilised materjalid, plekk, puit, katusekivi
Hoonete välisviimistluse materjal	looduslikud ja ökoloogilised materjalid, kivi, puit, klaas, krohv
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirded	planeeringuala toimib ühtse loogilise tervikuna, mistõttu pole piirdeaedade rajamine lubatud; erandiks on spordiväljakutega seotud turvapiirded

4.7. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualal säilib olemasolev kergliiklustee, millele on ette nähtud lisada täiendav lõik tehisjärve lõunakalda sihis. Planeeringus on eristatud olemasolevad ja uued rajatavad kergliiklusteed, kusjuures uued teed on paigutatud selliselt, et need asuksid väljapool Järva-Jaani tehisjärve veekaitsevööndit. Kergliiklustee laiuseks on ümber järve kulgevas sihis planeeritud 3 m.

Lisaks järve ümbritsevale kergliiklusteele on planeeringuga korrastatud maa-ala lõunaosas asuva supelrannaga seotud juurdepääsuteid. Uued teesihid on planeeritud loogiliste liikumisteedena, mis ühendavad puhkeala aleviku ning külastajate parklaga. Ühendusteel on planeeritud kahes laiuses – olulisemates sihtides 3 m, väiksemate ühendustee lõikude osas 2 m.

Kergliiklustee ja teiste jalgradade katendina kasutada eelistatult kruusa või teisi looduslikke puistematerjale, mis tagaksid tee kasutamise võimaluse kõigile liiklejagruppidele (sh lapsevankrid ja ratastoolid). Asfaltkatte kasutamine ei ole lubatud. Kergliiklusteede täpne asukoht ja teekatendite lõiked täpsustatakse projekteerimise käigus.

Täiendavalt on karavaniparkla kõrvale planeeritud telkimisala jaoks ette nähtud kaks sisseniidetavat muruteed, mis ühendavad telkimisplatsi rannaga ning tagavad juurdepääsu aleviku keskuse suunalt. Telkimisala juurdepääsud on lahendatud muruteedena kaalutlusel, et nende kasutajaskond on arvestuslikult suhteliselt väike ning sellised mururajad mõjuvad looduslikus ümbruses loomulikumana.

Jalgratate parkimise võimalikud asukohad on ette nähtud planeeritud rannahoone ning võrkpalliplatside juurde planeeritud abihoone lähedusse. Jalgrattaparklate täpsem paigutus ning suurus täpsustada hilisema projekteerimise käigus.

Uusi mahasõite 15143 Seidla-Järva-Jaani kõrvalmaanteelt planeeringualale ette ei nähta. Sealjuures ei ole ükski riigimaanteega seotud juurdepääsudest ette nähtud puhkeala külastajatele, vaid üksnes kohalikele elanikele (Soo tn 12 juurdepääsutee) ning päästeautodele ja tehisjärve kollektori hoolduseks vajalikele sõidukitele (juurdepääs maa-ala edelaosas).

Põhiline mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale säilib maa-ala kaguosas. Senine liikluskorralduslik olukord, kus parklasse viib kolm sõiduteed, mõjub maastikus aga ruumi raiskavalt ja põhjendamatult. Seetõttu on planeeringuga senise kolme juurdepääsutee asemel moodustatud üks

konkreetne teekoridor, mis ühendab Pargi tänava puhkeala parklaga. Ka olemasoleva parkla piire on korrastatud ja täpsustatud, nähes ette parkimisruumi 28 sõiduautole. Täiendavalt on maa-ala kaguosasse planeeritud uus karavaniparkla kuni kuuele autokaravanile ning tehisjärve kollektori juurde väike kolmekohaline parkla.

Lisaks puhkeala põhiparklale teenindab maa-ala ka planeeringuala kirdepoolsesse kontaktvööndisse jääv Niidu tee. Tegu on tupiktänavaga, mille planeeringualaga piirnevas lõigus asub avar transpordimaa plats, mille saab ümber kujundada konkreetsema struktuuriga parklaks. Niidu tee parkla on ette nähtud teenindama järveäärse puhkeala kirdeosa, sh sealseid spordirajatisi ning avalike ürituste ala. Eraldi parklat Järve kinnistule ei ole antud asukohas ette nähtud, kuivõrd see satuks liiga lähedale järvele ning lõhuks põhjendamatult olemasolevat maastikustruktuuri.

Planeeringuga on tagatud päästeautode juurdepääs tuletõrje veevõtukohtadele ning planeeritud hoonestusaladele. Uuele planeeritud kuivhüdrandile ning võrkpalliplatside abihoonetele (hoonestusala 2) tagab juurdepääsu Niidu tee transpordimaa. Olemasolevale järve kollektori juures asuvale tuletõrje veevõtukohale juurdepääsu tagamiseks on sinna planeeritud päästeautode ümberpööramiseks. Kämpinguhoonete rajamise järgselt tuleb tagada kergliiklustee koridoris kulgev 3,5 m laiune päästeautode juurdepääs ning välja ehitada kämpinguhoonete lähedusse planeeritud päästeautode ümberpööramiseks. Rannahoone hoonestusalale päästeautode juurdepääsu tagamiseks on selle juurde planeeritud normidele vastav päästeautode ümberpööramiseks.

Uus kavandatud kergliiklustee järve lõunakaldal, samuti kollektori juures asuvad parkimiskohad ning päästeautode ümberpööramiseks kohad järve kollektori ja kämpingute juures jäävad Järva-Jaani tehisjärve ehituskeeluvööndisse, kuhu looduskaitseaduse § 38 lõige 3 alusel on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Küll aga sätestab looduskaitseaduse § 38 lõige 5, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Tehisjärve-äärne kergliiklustee ja kergliiklustee sihis kulgev päästeautode juurdepääs on ehitusseadustiku mõttes avalikult kasutatavad teed.

Kõik mootorsõidukite juurdepääsud ja parklad on ette nähtud lahendada vett läbilaskva katendiga, eelistatult kruusa või teiste looduslike puistematerjalidega.

Käesolevas planeeringus on parkimiskohtade vajadus ära toodud ligikaudsena, mistõttu täpsustatakse parkimiskohtade arv hilisema projekteerimise käigus, kui on selgunud maakasutuse ning hoonestuse täpne kasutusotstarve. Autode parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on soovituslik kasutada Eesti standardit „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Arvestada tuleb sealjuures ka liikumispuudega inimeste sõidukitele mõeldud parkimiskohtadega, mida tuleb standardi järgi kavandada 1 koht iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega ühendamise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab Maanteeamet nõuded projektile ning väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa.

Kõiki tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastava pädevusega isik. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kuna Järva-Jaani tehisjärve ümbrus on väärtuslik ja atraktiivne puhkeala, on oluline säilitada seal võimalikult looduslik, meeldiv ning vabas õhus ajaveetmist soodustab keskkond. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada, et tagada ala liigendatus erinevateks mõttelisteks välisruumideks. Uushaljastuses on soovitatav kasutada järveäärsetele niisketele aladele sobivaid taime- ja puuliike (näiteks sookask, sanglepp, harilik pihlakas, höheremmelgas, pajud). Kindlasti tuleb veenduda, et maa-alal säiliks lisaks kõrghaljastusele ka piisav põõsarinne, mis tagab elupaigad erinevatele loomadele ja lindudele ning muudab maa-ala visuaalse ilmse looduslähedasemaks. Uusistutuste täpne paigutus ja liigiline koosseis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Supelranna maa-alad on joonisele kantud põhimõttelisena ning nende täpne asukoht ja piirid tuleb paika seada hilisema projekteerimise käigus. Samuti on põhimõttelised teiste rannaalale jäävate funktsioonide (spordiplatsid, mänguväljak, väljõusaal, telkla, grillplatsid) asukohad, mida võib vajadusel edasise projekteerimise käigus täpsustada.

Maa-ala hooldamise käigus tuleb silmas pidada, et otstarbekas on puhkeala jagada erineva intensiivsusega hooldusklassi tsoonideks. See tähendab, et olulisemates sõlmpunktides, kuhu on koondunud peamised tegevused (supelrandade alad, väljõusaali ala, võrkpalliplatsid), tuleks ette näha regulaarne niitmine ja lehtede koristus. Teistes, vähemintensiivselt kasutatavates puhkeala piirkondades tuleks elurikkuse ja liigilise mitmekesisuse huvides pigem näha ette niitmine üks kuni kaks korda aastas koos niite äravedamisega. Selliselt soodustatakse ka maa-alal levivate III kaitsekategooria käpaliste levikut ning luuakse sobiv keskkond liigirikaste aasakoosluse kujunemiseks.

Kuna planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada, et sellega kaasnevad müra, õhusaaste ning vibratsioon. Seetõttu on planeeritavad puhketegevused paigutatud maanteest pigem kaugemale. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuga oli algselt kavandatud puurkaevu rajamine planeeritud ehitiste varustamiseks veega, ent planeeringu koostamise käigus otsustati, et otstarbekam on ette näha liitumine Järva-Jaani ühisveevärgiga. Põhimõtteline liitumistaotlus on kooskõlastatud AS Järva Haldusega. Lähimad kohad veevarustusega liitumiseks asuvad Soo tänaval ja Põllu tänaval. Võimalike ühenduskohtade markeerimiseks on planeeringus kasutatud vastavas asukohas asuvaid kanalisatsioonikaeve (KK-250,

KK-211), mille kõrval kulgevast veetorst on võimalik planeeringualale tagada veeühendus sadula abil. Võimalikud ühenduskohad on ära toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2). Täpne liitumislahendus selgitatakse välja detailplaneeringu kehtestamise järgselt taotletud liitumislepingu alusel.

AS Järva Haldus on teavitanud detailplaneeringu koostajaid, et planeeringualast välja jääv veetoru osa kuni liitumispunktini tuleb välja ehitada tellijal. Kinnistu veevõrk tuleb ehitada vastavuses Eesti standardile EVS835:2003 "Kinnistu veevärgi projekteerimine".

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringuala edelanurgas, tehisjärve kollektori läheduses ning lähim tuletõrjehüdrant asub Pargi tänava ja 15143 Seidla-Järva-Jaani kõrvalmaantee ristumiskohas. Kollektori juurde jääva veevõtukohta juurde on planeeringuga ette nähtud uue päästeautode überpööramiseks kohajamine.

Lisaks olemasolevatele tuletõrje veevõtukohtadele on planeeringuga ette nähtud uue kuivhüdrandi baasil veevõtukohta rajamine tehisjärve kirdeosasse. Uue kuivhüdrandi läheduses on päästeautode juurdepääs ja überpööramine tagatud Niidu tee transpordimaal.

Olemasolevate ja planeeritud tuletõrje veevõtukohtade asukohad on ära toodud planeeringu funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2) ja põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud veetorstike paiknemine on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.2. Reoveekanaliseatsioon

Uus planeeritav rannahoone on ette nähtud ühendada Järva-Jaani ühisreoveekanaliseatsiooni võrgustikuga. Põhimõtteline liitumistaotlus on kooskõlastatud AS Järva Haldusega. Lähimad liitumispunktid asuvad Soo tänaval (KK-250) ja Põllu tänaval (KK-211) ning need on ära toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2). Täpne liitumislahendus selgitatakse välja detailplaneeringu kehtestamise järgselt taotletud liitumislepingu alusel.

AS Järva Haldus on teavitanud detailplaneeringu koostajaid, et planeeringualast välja jääv kanaliseatsioonitoru osa kuni liitumispunktini tuleb välja ehitada tellijal. Kinnistu kanaliseatsioon tuleb ehitada vastavuses Eesti standardile EVS 846:2003 „Kinnistu kanaliseatsioon.“

Planeeritud reoveekanaliseatsiooni torustike paiknemine on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja dreenaž

Ühtset sademeveekanaliseatsiooni planeeringualale ette ei nähta. Sademevesi immutatakse lokaalselt vertikaalplaneerimise teel.

Edasise projekterimise käigus tuleb vajadusel maa-ala madalamatesse osadesse ette nähtud rajatiste püstitamisel (karavaniparkla ja telkimisala) näha ette maapinna tõstmise ligikaudu absoluutkõrgusele 92.50.

4.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringualal on olemasolev elektrivarustus, millega on hetkel tagatud järve idakaldal asuva kergliiklustee valgustus. Käesoleva planeeringuga on elektrivarustus planeeritud uuele rannahoonele (hoonestusala 1), võrkpalliplatside abihoonetele (hoonestusala 2) ning kämpingutele (hoonestusala 3). Hoonestusala 1 elektriga varustamiseks on ette nähtud liitumiskilp mastile. Hoonestusalade 2 ja 3 elektriga varustamiseks on planeeritud liitumis- ja jaotuskilbid hoonestusalade lähedusse hästi ligipääsetavatesse kohtadesse.

Samuti on planeeringuga ette nähtud valgustada kogu järve ümbritsev kergliiklustee. Eraldi valgustuskaabel on planeeringus näidatud alates hoonestusalast 3 kuni järve lõunakaldal asuva rannaalani. Lõigus hoonestusala 2 kuni hoonestusala 3 lahendada valgustus kas planeeritud madalpingekaabli koosseisus või rajada madalpingekaabliga samas trajektooris eraldi valgustuskaabel. Valgustid on ette nähtud paigutatud 30-meetriste vahedega. Rannahoone ja teiste ehitiste ümbruse valgustus tuleb lahendada hoonete arhitektuurse lahenduse koosseisus.

Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused tuleb lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks ja ehitustööde teostamiseks tuleb sõlmida projekteerimise lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab taotleja.

Planeeritud elektriliinide asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.5. Gaasivarustus

Gaasitorustiku rajamist käesoleva planeeringuga ette ei nähta.

4.9.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal säilitatakse olemasolevad sidekaablid. Täiendavate telekommunikatsioonivõrkude rajamist käesoleva planeeringulahenduse käigus ette ei nähta.

4.9.7. Soojavarustus

Soojustorustiku rajamist käesoleva planeeringuga ette ei nähta. Uute planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lubatud on kasutada taastuvenergia allikaid ja meetodeid. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi.

4.9.8. Servituutide seadmise ettepanekud

Käesolev planeering teeb ettepanekud tehnovõrkude servituutide seadmiseks. Servituutide põhimõttelised ettepanekud on ära toodud seletuskirja tabelis 2.

Tabel 2. Servituudi ettepanekud

Teeniv kinnisasi	Servituudi valitseja	Servituut/kasutusõigus
Järve (25701:001:0107)	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (madalpinge elektrikaabel, madalpinge valgustuskaabel,

		veetoru, reoveekanaliseerimise toru, sidekaabel)
--	--	--

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale, nõuetekohaselt taaskasutada või kõrvaldada. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Kõik prügikastid, prügikonteinerid, käimlad jm jäätmemajandusega seonduv tuleb lahendada projekteerimise käigus ning anda neile ümbritsevasse looduskeskkonda sobitav lahendus.

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Maa-ala heakorra ja turvalisuse tagamiseks on kergliiklustee koridoris ette nähtud välisvalgustus.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi omanik.

4.13. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Rahandusministeerium		
	Keskkonnaamet		
	Maanteeamet		
	Päästeameti Lääne päästekeskus		
	Terviseamet		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	AS Järva Haldus		

6. Joonised

Joonis 1. Asukohajoonis

Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4: Põhjoonis