



Väliprojekt OÜ
Sepavälja tn 33, Tartu
50115 Tartumaa

KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE LINNAOSAS KALEVI TN 39 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT:
Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Virumaa

TÖÖ NR: DP-202342

KUUPÄEV: 21.08.2024

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kohtla-Järve Linnavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

L Tehnoülevaatus OÜ

**PLANEERINGU
KOOSTAJA**

Liis Alver
Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused	5
5. Olemasolev olukord	6
6. Planeeringulahendus	7
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.3. Krundi ehitusõigus	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.6.1. Juurdepääs kruntidele ja liikluskorraldus	10
6.6.2. Parkimislahendus	11
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
6.7.1. Haljastus	12
6.7.2. Piirded	13
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine	13
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	13
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	14
6.10.1. Üldised põhimõtted	14
6.10.1. Veevarustus	14
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	15
6.10.3. Reoveekanalisatsioon	15
6.10.4. Sademeveekanalisatsioon	16
6.10.5. Elektrivarustus	16
6.10.6. Soojavarustus	16
6.10.7. Gaasivarustus	17
6.10.8. Telekommunikatsioonivarustus	18
6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel	18
6.11. Servituutide vajaduse määramine	18
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	20
6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	20
6.16. Planeeringu elluviimise võimalused	21
JOONISED	23
Joonis 1. Asukohaskeem	24
Joonis 2. Tugiplaani	25
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem	26
Joonis 4. Põhijoonis	27
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	28

VALIPROJEKT

KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE LINNAOSAS KALEVI TN 39 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Virumaa

DP-202342

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohtla-Järve Linnavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 26 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Kalevi tn 39 kinnistu ja lähialale detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning korralduse juurde kuuluv lähteülesanne ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Detailplaneeringust huvitatud isik on L Tehnoülevaatus OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda olemasoleva maaüksuse jagamist äri- ja tootmismaa kruntideks ning määrata ehitusõigus ja arhitektuur-ehituslikud nõuded äri- ja laohoonete (sh stock-office tüüpi hooned ja tankla) püstitamiseks.

Lisaks määratakse juurdepääsude asukohad ning antakse liiklus- ja parkimiskorralduse, tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning määratakse seadusest tulenevad kitsendused ja servituutide seadmise vajadus.

Planeeritava ala suurus on ca 3,6 ha ning see hõlmab Kalevi tn 39 katastriüksust (32101:001:1345) ning osaliselt sellega piirnevaid transpordimaid Kalevi tänava lõik 2, Kalevi tänava lõik 3, Kalevi tänava lõik 5, Kalevi tänava lõik 7, Kalevi tänav J1 ning Endla tänav L1.

Planeeringualal kehtib Kohtla-Järve Linnavolikogu 7. juuli 2022. a otsusega nr 49 kehtestatud Kohtla-Järve linn Järve linnaosas Kalevi tn 39 ja lähiala detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärk oli muuta kehtivat üldplaneeringut ning määrata maaüksusele 100% ärimaa sihtotstarve ning ehitusõigus teenindus- ja kaubanduskeskuse rajamiseks. Planeeringu kehtestamise järgselt on teostatud katastrimöödistamine ning määratud maaüksuse sihtotstarbeks 100 % ärimaa.

Planeerimiseseaduse §140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §13 punkti 2 alla (infrastruktuuri ehitamine). KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang. Eelhindangu tulemuste põhjal ei tuvastatud ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) on antud piirkond märgitud üldkasutatava hoone, elamu ja vähesel määral ärimaa juhtfunktsiooniga maaks. Kalevi tn 39 kinnistu osas on Kohtla-Järve Linnavolikogu 7. juuli 2022. a otsusega nr 49 kehtestatud Kohtla-Järve linn Järve linnaosas Kalevi tn 39 ja lähiala detailplaneeringuga muudetud üldkasutatava hoone maa juhtotstarve ärimaa juhtotstarbeks.

Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringuga.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28. detsembri 2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278 „Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kehtestamine“);
- Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“);
- Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.09.2013 otsuse nr 294 kehtestatud Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Kalevi tn, Metsapargi tn, Aia tn ja Olevi tänavaga piiratud Põhja mikrorajooni asumi liiklusskeemi detailplaneering;
- Kalevi tn ja Järveküla tee lõigu projekteerimine, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 20180051, 2019. a;
- Kohtla-Järve Linnavolikogu 7. juuli 2022. a otsusega nr 49 kehtestatud „Kohtla-Järve linn Järve linnaosas Kalevi tn 39 ja lähiala detailplaneering“;
- Kohtla-Järvel Kalevi tn 39 detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Hendrikson & Ko, töö nr 18003045, 2018. a;
- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 27. juuni 2023. a korraldus nr 308 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Kalevi tn 43 ja Kalevi tänav 43 juurdelõige kinnistute ja lähialale detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline mõõdistus täpsusastmega 1:500. Koostaja Nagu Geodeesia OÜ (reg nr: 14467865, litsents: EEG000456), töö nr NG08/24 (30.01.2024). Koordinaadid L-EST 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linnas, Järve linnaosas. Kalevi tn 39 krunt paikneb Kalevi tänav ääres, mis on üks linna olulisematest peatänavatest ning mille kaudu on tagatud juurdepääs nii sõidukitele kui ka kergliiklejatele. Kergliiklejate jaoks on piki Kalevi tänavat ehitatud välja kahepoolsed kõnniteed. Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Kalevi 39 krundi läheduses, Kalevi tn 37 ja Kalevi tn 32a kruntide kõrval. Kohtla-Järve Metsapargi kergliiklussõlme projekteerimise käigus on kavandatud Kalevi tänavale uued ühistranspordipeatused, üks neist Kalevi tn 39 krundi põhjapoolse osa lähedusse. Kalevi tänavarekonstrueerimisprojektiga on kavandatud ringristmiku rajamine Kalevi tänav ja Metsapargi

ristumiskohta. Antud projekti raames on lahendatud ka tänavaruumi kergliiklusteed.

Planeeritav krunt piirneb põhja-, ida- ja läänesuunast transpordimaa kruntidega ning lõunasuunast ühiskondlike ehitiste maaga. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Kalevi tänava lõik 2	32211:003:0051	Transpordimaa 100%
Kalevi tänava lõik 3	32211:001:0007	Transpordimaa 100%
Kalevi tänava lõik 5	32201:001:0305	Transpordimaa 100%
Kalevi tn 43	32202:001:0010	Ärimaa 100%
Kalevi tänav 43 juurdelõige	32101:001:1030	Ärimaa 100%
Kalevi tn 41a	32101:001:0108	Tootmismaa 100%
Kalevi tn 41b	32101:001:1291	Maatulundusmaa 100%
Kalevi tn J1	32101:001:0562	Transpordimaa 100%
Endla tänav L1	32201:001:0322	Transpordimaa 100%
Kalevi tn 37	32211:002:0092	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Planeeringuala vahetus kontaktvööndis asuvad ühiskondlikud hooned ning äri- ja tootmisettevõtted. Kalevi tn 37 krundil asub Kohtla-Järve Kunstide Kool, Endla tn 4 krundil Vahtra Loomakeskus, Kalevi 43 krundil tankla ning Kalevi tn 41 krundil autobussipark. Lähimasse kontaktvööndisse jääb ida- ja lõunasuunas asuv suure elanike arvuga korruselamurajoon, kus on valdavaks 5- ja 9-korruselised kortermajad.

Kalevi tn 43 maaüksusel on koostamisel detailplaneering uue tankla, teenindushoone ja pesula rajamiseks. Kalevi tn 43 kinnistule kavandatud tankla koos erinevate rajatistega jääb käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusaladest rohkem kui 40 m kaugusele.

Planeeringuga moodustatakse Kalevi tn 39 maaüksusest äri- ja tootmismaa krundid ning määratakse ehitusõigus äri- ja laohoonete püstitamiseks, mis võimaldab püstitada erineva kasutusotstarbega ärihooneid, sh teenindus- ja kaubandushooneid. Kasutusena seisnud ala arendamine tõstab olemasoleva piirkonna väärtust, luues korrastatud linnaruumi ning parendades piirkonna elanike võimalusi kaasaegsete teenindus- ja kaubandusteenuste kättesaadavuseks. Planeeringuala asukoht on ärifunktsiooniga arenduse rajamiseks sobilik, kuna asub suure elanike arvuga elamurajooni vahetus läheduses ning on logistiliselt hästi ühendatav olemasoleva teedevõrgustikuga, paiknedes ühe linna peatänav ääres. Krundile on hea juurdepääs nii sõidukitele kui ka jalakäijatele ning see paikneb elamurajoonist optimaalsel kaugusel, põhjustamata kohalike elanike eluolu halvenemist (nt liiklusest tingitud häiringud). Kavandatavad hoonestusmahud on proportsioonis vahetu ümbritseva hoonestusega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala moodustab Kalevi tn 39 kinnistu (32101:001:1345), suurusega 29 774 m². Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks on planeeringualasse osaliselt hõlmatud ka Kalevi tn 39

krundiga piirnevad transpordimaa sihtotstarbega maaüksused.

Detailplaneeringu ala moodustavate maaüksuste andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala maaüksused

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Olemasolev maakasutuse sihtotstarve
Kalevi tn 39	32101:001:1345	29 774 m ²	Ärimaa 100%
Kalevi tänava lõik 2	32211:003:0051	hõlmatud osaliselt	Transpordimaa 100%
Kalevi tänava lõik 3	32211:001:0007	hõlmatud osaliselt	Transpordimaa 100%
Kalevi tänava lõik 5	32201:001:0305	hõlmatud osaliselt	Transpordimaa 100%
Kalevi tänava lõik 7	32101:001:1344	160 m ²	Transpordimaa 100%
Kalevi tänav J1	32101:001:0562	hõlmatud osaliselt	Transpordimaa 100%
Endla tänav L1	32201:001:0322	hõlmatud osaliselt	Transpordimaa 100%

Krundil asub endine kutseõppeasutuse õppehoone, mis on osaliselt lammutatud. Säilinud hooneosa on kasutusel autoremonditöökajana.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga põhja suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 0,5 m (absoluutkõrgused 55.40–55.90).

Olemasolev kõrghaljastus Kalevi 39 krundil puudub. Hoonestusest vaba ala on osaliselt kaetud asfalt- ja killustikkattega, põhjapoolset ala kasutatakse parkimisplatsina. Ülejäänud maa-ala on kasutuseta roheala.

Juurdepääsud planeeringualale on Kalevi tänav lõik 5 ja Endla tänav L1 kaudu.

Tehnovõrkudest on planeeringualal olemas ühendused ühisveevõrgu, ühiskanalisatsiooni ja sademeveevõrguga, keskküttevõrgu ning elektri- ja sidevõrguga.

Maa-ala läbivad keskpinge maakaabel, sidekanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon ning isevoolsed ja survevõrked reoveetorustikud. Planeeringuala idanurka läbib Kalevi tn 37 krundi teenindav isevooline reoveetorustik.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Kohtla-Järve linn kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alal (50-100 kBq/m³ interpolateeritud ala). Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala suhteliselt kaitsmata põhjaveega alal, kus põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

6. Planeeringulahendus

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuala asub olemasolevate äri- ja ühiskondlike ehitiste maade vahelisel alal, kuhu on planeeritud äri- ja tootmismaa krundid uute äri-, kaubandus- ja teenindushoonete ja laohoonete püstitamiseks. Kalevi tänava poolsele alale on ette nähtud ärimaa sihtotstarbega krundid, kuhu

püstitatavad hooned täidavad peamiselt äri-, teenindus- ja kaubandusfunktsiooni ning ehitiste arhitektuursed lahendused peavad olema esinduslikud ja visuaalselt rikastama olemasolevat keskkonda. Kalevi tänavast eemale jäävatele kruntidele on täiendava funktsioonina lubatud tootmismaa sihtotstarve, et võimaldada vajadusel ka laopindade rajamist. Lubatud on stock-office tüüpi hoonete ehitamine.

Kruntidele Pos 1 ja 2 on planeeritud võimalus tankla ja seda teenindavate rajatiste ning autopesula püstitamiseks, mis on sobilik asukoht Kalevi tänava äärde, mis on üks linna peatänavatest ja hea juurdepääsetavusega.

Kõrguslikult ja mahult on uus planeeritav hoonestus piirkonda sobilik, moodustades seni kasutusest seisnud krundi hoonestamisel ühtse ja sidusa tänavafrondi.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse viis uut krunti:

- Pos 1, 4, 5 – 100% ärimaa
- Pos 2, 3 – 80% ärimaa, 20% tootmismaa

Lubatud on kruntide liitmine. Juhul, kui liitmise teel moodustatava krundi koosseisu kuulub Kalevi tänava vahetusse lähedusse planeeritud krunt Pos 1 või Pos 5, on krundi kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa ning tootmismaa kõrvalsihtotstarve ei ole lubatud.

Näited võimalikest kombinatsioonidest kruntide liitmisel (vt Kruntimise skeem, joonis 4):

- Pos 1 + Pos 2: 100% ärimaa (tootmismaa kõrvalsihtotstarve ei ole lubatud)
- Pos 2 + Pos 3: 80% ärimaa/20% tootmismaa
- Pos 3 + Pos 4: 80% ärimaa/20% tootmismaa
- Pos 4 + Pos 5: 100% ärimaa (tootmismaa kõrvalsihtotstarve ei ole lubatud)
- Pos 3 + Pos 4 + Pos 5: 100% ärimaa (tootmismaa kõrvalsihtotstarve ei ole lubatud)

6.3. Krundi ehitusõigus

Olemasolev hoone on planeeritud lammutada.

Planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud ehitusõiguse tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 50% krundi pindalast, maksimaalne kõrgus põhimahul kuni 12 m. Erandina on kõrgemana lubatud hoonete tehnoloogilised osad ning reklaamtahvlid ja -postid.

Lubatud on maa-aluse korruse rajamine (sh maa-alune parkla).

Kaubanduspindade ehitamisel tuleb taara vastuvõturuumid projekteerida hoone mahus – eraldiseisvad hooned ja paviljonid pandipakendi vastuvõtupunktide tarbeks ei ole lubatud.

Tankla rajamisel ja sobiva asukoha kavandamisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ seatud nõuetega, sh tankla seadmestiku tuleohutuskujadega naaberkruntidele planeeritud ja olemasolevatest erineva kasutusviisiga hoonetest, bussipeatustest, tänavamaast jm.

Autopesula või teiste äritegevuses tarbevett vajavate ettevõtete rajamise eeltingimuseks on vajaliku veekoguse kättesaadavus ühisveevõrgu kaudu, mis tuleb täpsustada enne projekteerimist ühisvee- ja ühiskanalisisatsioonivõrgu valdajaga.

Ehitusõigusega määratud hoonetele lisaks on lubatud ehitada kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihooned ja rajatisi (nt jäätmemaja, paviljon, jalgrataste varjualused jms).

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud hoonete katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

Lubatud on reklaampostide paigaldamine Kalevi tänava lõik 2 ja Kalevi tänava lõik 3 kinnistutele, sõidutee ja kõnnitee vahelisele alale. Reklaampostide orienteeruvad võimalikud asukohad on tähistatud joonisel 4. Postide arv ja asukohad täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve (täpsustada projekteerimisel vastavalt planeeritud krundi kasutamise otstarvetele):

- 12200 – büroohooned
- 12130 – toitlustushooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12650 – spordihooned
- 12520 – hoidlad ja laohooned

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (jalgrataste ja prügikonteinerite varjualused, reklaampostid jms).

Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevate säilivate tehnovõrkude asukohtadega. Minimaalne kaugus naaberkruntide (v.a transpordimaad) piiridest on vähemalt 4 m. Kalevi tänavaga piirnevate kruntide hoonestusalade kaugus transpordimaast on vähemalt 2 m, olemasolevast sõiduteest ca 16 m kaugusel.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Tabelis 3 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete projekteerimisel.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitisele

Korruselisus	3 (k.a katusekorrus) lubatud maa-alune korrus (sh parkla)
Katusekalle	0-15° (põhimahul) Hoone väiksematel lisamahtudel lubatud vajadusel suuremad kalded
Katusetüüp	Lame, kald, viil s.h parapetiga
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Hoone orientatsioon (sh katuseaharja suund)	Risti või paralleelne krundipiiriga

Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, klaas, metall, kunstplaadid (soovitatavalt kombineerituna) vm kaasaegne ja kõrgetasemeline ehitusmaterjal plekkmaterjali kasutamine on lubatud ainult kompaktse Sandwich-paneelina (v.a tänavapoolsetel fassaadidel)
+/- 0.00	0,1 – 0,6 m
Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, väliruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja keskkonda rikastavaid materjale. Lubatud ei ole palkseinad ning sellega sarnased materjalid.

Tänavamiljöö rikastamiseks tuleb Kalevi tänava äärsete kruntide (Pos 1, 4 ja 5) tänavapoolsed hooneosad lahendada peafassaadina ehk esindusliku arhitektuuriga (sh kasutada materjalide liigendamist). Peatänavalt nähtavusala piiridesse jäävate külgfassaadide osade projekteerimisel tuleb arvestada, et need sobiksid oma stiililt ja arhitektuurselt lahenduselt peafassaadiga. Esinduslikud fassaadid tuleb projekteerida avatud fassaadina, rakendades inimese tasandil paiknevate hoone-elementide (suured aknapinnad ja avarad ukseavad) kasutamist. Rangelt tuleb vältida nn tumma seina kavandamist.

Hoonete projekteerimisel on kohustuslik projekti eskiisi tasemel esitada välisviimistluseks kavandatavate materjalide näidised kooskõlastamiseks linnaarhitektile.

Kalevi tänava äärsetele kruntidele Pos 1 ja 5 rajatavate hoonete katusekalded peavad olema sarnased.

Kõik planeeritud kruntidele rajatavad hooned (sh väikeehitised ja maapealsed rajatised) peavad olema ühtse ja kokkusobiva arhitektuuriga (sh materjalid ja tonaalsus).

Krundi Pos 5 planeeritud hoonestusalale jääb Kalevi tn 37 krundi teenindav kanalisatsioonitrass, mille säilitamine olemasolevas asukohas on võimalik juhul, kui hooned paigutatakse kanalisatsioonitrassist eemale või rakendatakse arhitektuurseid lahendusi, mis lubavad hoone rajada kogu planeeritud hoonestusala ulatuses, kuid jättes kanalisatsioonitrassi puutumata. Selleks on võimalik kasutada postidele asetuvaid varikatuseid, hooneosadid või muid lahendusi (nt väljaulatuv teine korrus).

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale.

Arhitektuursed projektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Juurdepääs kruntidele ja liikluskorraldus

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Kalevi tänava (Kalevi tänav lõik 2, Kalevi tänav lõik 3, Kalevi tänav lõik 5) kaudu. Kruntide Pos 1 ja 2 juurdepääs on võimalik rajada otse avalikult transpordimaalt (Kalevi tänavalt).

Kalevi tänava lõik 5 kinnistule on planeeritud planeeringualaga piirnevas lõigus olemasoleva killustikkattega sõidutee lõigu rekonstrueerimine nõuetekohaseks asfaltkattega

juurdepääsuteeks ning kõnnitee ehitamine. Sõidutee rekonstrueerimine ja kõnnitee ehitamine on Pos 2 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelduseks ning sõidutee ja kõnnitee tuleb rajada kuni Pos 2 juurdepääsu(de)ni (k.a). Juurdepääsude arv ja asukoht selguvad projekteerimisel.

Planeeringuala keskele on planeeritud juurdepääsutee, mis jääb kruntidele Pos 1 ja 2 ning eraldi transpordimaad ei moodustata. Juurdepääsutee lõppu on kavandatud ümberpööramiseks, mille asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel. Antud juurdepääsutee kaudu võimaldatakse servituudi alusel juurdepääs kõikidele kruntidele. Krundile Pos 3 on täiendav juurdepääsu võimalus ka Endla tänava kaudu (vajadusel ainult teenindavale transpordile ja operatiivsõidukitele).

Juurdepääsud planeeritud kruntidele on erinevate tänavalõikude kaudu, mille tulemusel on hajutatud planeeringu realiseerimise tulemusel piirkonda lisanduv liikluskooormus. Kuigi detailplaneeringu realiseerimisel on ette näha olemasolevate ristmike (Kalevi tänav–Kalevi tänava lõik 5 ja Kalevi tänav–Metsapargi tänav L3) liiklussageduse kasv, võib eeldada, et olemasoleva ja planeeritud ristmike liiklustihedus ei ole oluliselt koormav ümbritsevale linnakeskkonnale. Kalevi tänava näol on tegemist linna peatänavaga, mis on rekonstrueeritud ning võimeline võtma vastu lisanduva liiklusmahtusid.

Juhul, kui planeeringu realiseerimisel kavandatakse suurema avaliku huvi ja rohkete kasutajatega kaubandus- ja teeninduskeskus (nt erinevate kruntide liitmise alusel), tuleb projekteerimisel analüüsida võimalikke transpordivoogusid ja koostada liiklusanalüüs ning näha vajadusel ette nõuetekohaste ja ohutute ristmike projekteerimine (nt täiendavad pöördarajad, ohutussaared, ringristmik vms), mille kaudu kavandatakse peamised liiklusvood.

Kalevi tänavale on koostatud rekonstrueerimisprojekt, mille raames on muuhulgas antud lahendus Kalevi tänava ja Metsapargi tänava (Metsapargi tänav L3) perspektiivsele ringristmikule (kantud informatiivsena planeeringu joonistele) ning seda ümbritsevale kergliiklusteede võrgustikule. Projekt on osaliselt realiseeritud, kuid antud ringristmik on välja ehitamata. Kui käesoleva detailplaneeringu realiseerimise käigus selgub (sh liiklusanalüüsi tulemused), et lisanduv liikluskooormus halvendab oluliselt ristmike läbilaskvust, tuleb liiklusolukorra parendamiseks ja ohutuse tagamiseks näha ette täiendavalt vajalikud meetmed ning üheks võimalikuks variandiks on Kalevi tänavale projektijärgse ringristiku rajamine, mille väljaehitamise tingimustes tuleb kokku leppida kohaliku omavalitsusega.

Kergliiklejate juurdepääs on võimalik Kalevi tänava äärse olemasoleva kergliiklustee kaudu ning Kalevi tänava lõik 5 äärde kavandatud kõnnitee ja planeeringuala sisese juurdepääsutee äärde planeeritud kõnnitee kaudu. Joonistele on informatiivsena kantud Kalevi tänava rekonstrueerimisprojekti kavandatud kergliiklusteede lahendus. Krundisisesed kergliiklejate liikumisalad lahendatakse projekteerimisel.

6.6.2. Parkimislahendus

Tabelis 4 on näidatud planeeritud kruntide ligikaudne parkimiskohtade vajadus maksimaalse ehitusõiguse korral. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvutamise aluseks on suurim võimalik brutopind (sb – m²). Reaalne parkimiskohtade vajadus, parkimisalade paiknemine ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete mahud, kasutamise otstarve ja paiknemine. Tuleb arvestada, et maksimaalne planeeritud ehitusõigus on võimalik realiseerida tingimusel, et krundisiseselt on tagatud parkimiskohtade arv ning haljastuse osakaalule seatud nõuded. Parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimisel täpsustada vastavalt reaalsele vajadusele.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt (sh ettevõtte töötajad ja külastajad), tänavamaale

parkimise rajamine ei ole lubatud. Tuleb arvestada, et parkimiskohad peaksid paiknema planeeritud hoonetest kaugemal (ohutu kaugus 4 m hoone välisseinast). Pargitud mootorsõidukid ei tohi tekitada ehitisele tuleohtu, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust. Parkimisalasid on lubatud rajada vajadusel projekteeritava hoone mahus ning maa-aluste parklatena.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Suurim võimalik brutopind	Sõidukite parkimis-normatiiv	Planeeritud sõidukite max parkimiskohtade arv krundil	Jalgrataste parkimis-normatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv krundil (sb)
Pos 1	10800 m ²	ärihoonetel 1/90 (sb – m ²) tootmishoonetel (sh laod) 1/250 (sb – m ²)	120 (100% Ä)	ärihoonetel 1/100 (sb – m ²) 1/10 (töötaja kohta) tootmishoonetel 1/200 (sb – m ²) 1/12 (töötaja kohta)	97 (min 6) (100% Ä)
Pos 2	13200 m ²		128 (80% Ä + 20% T)		120 (min 6) (100% Ä)
Pos 3	6750 m ²		65 (80% Ä + 20% T)		61 (min 6) (80% T + 20% Ä)
Pos 4	6600 m ²		74 (100% Ä)		66 (min 6) (100% Ä)
Pos 5	6600 m ²		74 (100% Ä)		66 (min 6) (100% Ä)

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid. Parkimisalad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks osadeks.

Projekteerimisel tuleb lahendada jalgrataste parkimisalade paiknemine ning täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt reaalsele vajadusele.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Haljastus

Planeeringualal kasvavad mõned üksikud väheväärtuslikud puud ja põõsad, mis jäävad planeeritud hoonete alla ning kuuluvad likvideerimisele. Lisaks on lubatud likvideerida Kalevi tänava äärsed puud, mis jäävad planeeritud juurdepääsuteede või trasside alla (tähistatud joonisel 4).

Põhijoonisel on näidatud planeeritud kõrg- ja madalhaljastuse põhimõtteline lahendus ning projekteerimisel tuleb arvestada nõudega, et kõrg- ja madalhaljastuse osakaal oleks hoonestatava krundi pinnast vähemalt 10% (osakaalu arvutamisel lähtuda täiskasvanud puu või põõsa võra pindalast). Puid ja põõsasistutust tuleb rakendada ka parkimisaladel (sh platside liigendamisel väiksemateks osadeks. Juhul, kui haljastuslahenduses kasutatakse alleehaljastuse elementi, tuleb tagada selle loogiline ja katkematu jätkuvus (sh samasugune liigiline koosseis) kogu planeeringuala ulatuses ning arvestada sellega planeeringuala siseselt iga järgmise krundi haljastamisega. Kogu planeeringuala ulatuses tuleb saavutada ühtse ja sidusa haljastusega keskkond (sh sarnaste põhimõtetega parkimisalade lahendus ja haljastuse liigiline koosseis).

Kruntide väliruumi kujundus ja haljastuse lahenduse (istutatavate puude ja põõsaste arv, liigid ja asukohad) tuleb anda ehitusprojekti mahus ning projekteerimisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.

Planeeritud kruntide haljastus peab olema sobilik peatäna äärde, rikastama visuaalselt linnapilti ning vastama sellest tulenevalt avaliku ruumi haljastusele seatavatele nõuetele. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, mis sätestab nõuded täna- ja pargipuuistikutele (sh suurus, tüve kõrgus, proportsioon jms). Istutatavate puude istikute tase peab olema „4+“ ehk kõrgem kui 4 m.

Hoonestusest ja liiklusalustest pindadest välja jäävad alad on planeeritud katta muruga.

6.7.2. PiirDED

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid metallpiirdeid (v.a kruntide Pos 1 ja 5 Kalevi täna poolne krundi külg, kuhu ei ole lubatud piirete paigaldamine). Lubatud on kruntide Pos 2, 3 ja 4 piiritlemine ning kruntide Pos 1 ja 5 tagumiste alade piiramine olukorras, kus seda kasutatakse näiteks välise laoplatina erinevate objektide hoiustamiseks. Piirdeid võib lahendada vabakujulise või hooldatud hekina. Keelatud on avasteta müüride ja plankaedade rajamine.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kohtla-Järve linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada jäätmete sorteerimise vajadusega ning kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele ja Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjale. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel tuleb need ümbritseda piirde või varjualusega.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi maapind on ühtlase reljeefiga ning selle kõrguste muutmist (sh tõstmine) ei ole ette nähtud. Vajadusel on lubatud reljeefi vähesel määral korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool olemasolevasse sademeveesüsteemi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud kuni 12 m kõrguste IV kasutusviisiga (kaubandus- ja teenindushoone), V kasutusviisiga (büroohoone) ja VI kasutusviisiga (laohooned, kütusetankla, sõdukite teenindushoone) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass maksimaalse lubatud ehitusõiguse korral on TP2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsed kõrgused, mahud ja kasutamise otstarbed, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

Tankla rajamisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ seatud nõuetega, sh tankla seadmestiku

tuleohutuskujadega naaberkruntidele planeeritud ja olemasolevatest erineva kasutusviisiga hoonetest, bussipeatustest, tänavamaast jm.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringualal asuvad olemasolevad toimivad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud, mille nõuetekohane toimimine peab olema tagatud. Samuti peab säilima planeeringuala läbivale ÜVK võrgule takistusteta juurdepääs torustike hooldus- ja/või remonttöödeks.

Lisaks läbib planeeringuala sidekanalisatsioon ning elektri kaablid, mis on planeeritud säilitada olemasolevas asukohas. Vajadusel on tuleb projekteerimisel hinnata planeeringuala läbivate elektri kaablite ja sidekanalisatsiooni ümbertõstmise võimalikkust ja vajadust avalikult kasutatavale transpordimaale.

Planeeringualasisesed olemasolevad vanad torustikud ja kaablid, mis on teenindanud Kalevi tn 39 krunti on lubatud likvideerida.

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning gaasi- ja soojaravustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning need tuleb täpsustada projekteerimisel (sh planeeritud võrkude asukohad, ühenduskohad olemasoleva võrguga ja kruntide liitumispunktid).

Projekteerimisel tuleb arvestada Kalevi tn 37 kinnistut teenindavate reovee- ja sademeveekanalisatsioonitorustike ümber tõstmise vajadusega ning leida sobivad asukohad ja ühenduskohad ümbertõstetavale torustikule.

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Eraomandisse jäävatel kruntidel asuvatele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele (sh liitumispunktid) on ette nähtud võrguvaldaja kasuks servituudi seadmise vajadus tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ulatuses.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on tuginetud OÜ Järve Biopuhastus poolt 02.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-1.2023/4726-3.

Planeeritud hoonete arvutuslik veevajadus tuleb anda projekteerimisel.

Liitumine ühisveevärgiga on planeeringu koostamise hetkel võimalik ainult planeeritavate kruntide Pos 1–5 olmeveevarustuseks maksimaalse veevooluhulga 60 l/d (60 liitrit ööpäevas) ühe töötaja kohta. Tingimused planeeritud kruntide liitumiseks ühisveevärgiga tuleb täpsustada ühisveevärgiga liitumise menetluse käigus (sh kooskõlastada planeeritav töötajate arv). Suuremad veekogused on võimalik tagada ainult juhul, kui planeeringu realiseerimise ajaks on lahendatud piirkonna tarbeveega varustamise probleemid.

Planeeritud kruntide võimalikud ühenduspunktid ühisveevärgiga on tähistatud joonisel 5. Täpsed ühenduspunktid ühisveevärgiga tuleb määratleda projekteerimise käigus ning

kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Täpsemad tingimused liitumiseks ühisveevärgiga ning veeühenduste projekteerimiseks on toodud tehniliste tingimuste dokumendis (vt lisad).

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast lipipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrjeveega varustamine toimub olemasolevate ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantide abil. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad planeeringualaga piirnevatel transpordimaadel, kuni 15 m kaugusel planeeringualast – ida suunas Kalevi tänav lõik 2 krundil, põhja suunas Kalevi tänav lõik 5 krundil ning lõuna suunas Endla tänav L1 krundil. Hüdrandid on tähistatud joonisel 5.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud vähemalt 10 l/s 3 tunni jooksul. Võrguvaldaja andmetel jääb eespool loetletud hüdrantide tootlikkus vahemikku 34-46 l/s.

Täpne kustutusvee vajadus selgub projekteerimisel, kui on selgunud projekteeritavate hoonete mahud ja kasutamise otstarbed.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise ühenduste planeerimisel on tuginetud OÜ Järve Biopuhastus poolt 02.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-1.2023/4726-3.

Planeeritud kruntide võimalikud ühenduspunktid ühiskanaliseerimisega on tähistatud joonisel 5. Täpsed ühenduspunktid tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Rasvade või õlijäätmete olemasolul tuleb enne reovee juhtimist ühiskanaliseerimise reovesi lokaalselt puhastada (rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l. Ühiskanaliseerimise juhitud reovesi peab jääma seadusandlusega määratud reostusnäitajate piirnormidesse.

Reoveekanaliseerimise on keelatud juhtida sademe- ja drenaaživett.

Täpsemad tingimused liitumiseks ühiskanaliseerimisega ning reoveekanaliseerimise projekteerimiseks on toodud tehniliste tingimuste dokumendis (vt lisad).

Läbi olemasoleva Kalevi tn 39 krundi (krunt Pos 5) kulgeb Kohtla-Järve linnale kuuluvat Kalevi tn 37 krundi teenindav reoveetorustik ning mõlema krundi reovee ärajuhtimine toimub planeeringu koostamise hetkel ühise liitumispunkti kaudu. Tulenevalt planeeritud hoonestusala asukohast on lubatud Kalevi tn 37 krundi teenindava reoveetorustiku ümbertõstmine (vt joonis 5, alternatiiv 1), juhul kui olemasolev toru jääb projekteeritavate hoonete alla. Võrguvaldaja nõusolekul on võimalik Kalevi tn 37 reoveetoru ühendamine ka otse tänavatorustikku ning uue liitumispunkti ehitamine (vt joonis 5, alternatiiv 2), milleks tuleb taotleda Kalevi tn 37 krundi omanikul liitumistingimused. Juhul, kui projekteerimisel selgub, et Kalevi tn 37 krundi teenindav reoveetrass jääb kavandatavate hoonete alt välja, on lubatud ka trassi säilitamine olemasolevas asukohas. Tehnovõrkude joonisel on näidatud olemasoleva ja uue Kalevi tn 37 teenindava reoveekanaliseerimistoru põhimõttelised võimalikud asukohad. Kui naaberkrundi teenindav

reoveetoru jääb krundile Pos 5, tuleb sellele seada servituut Kohtla-Järve linna kasuks. Torustiku ümbertöstmiseks (sh projekteerimine ja väljaehitamine) tuleb sõlmida kokkulepe arendaja ja Kohtla-Järve Linnavalitsuse vahel, mis on eelduseks krundi Pos 5 ehitusõiguse realiseerimiseks.

Krunti Pos 4 teenindav kanalisatsioonitorustik on planeeritud alates liitumispunktist kuni Pos 4 krundipiirini krundi Pos 1 kaudu, milleks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus krundi Pos 4 igakordse omaniku kasuks (antud lõigus jääb torustik eraomandisse).

6.10.4. Sademeveekanaliseatsioon

Kalevi tänaval (Kalevi tänava lõik 2, Kalevi tänava lõik 3, Kalevi tänava lõik 5) asub olemasolev sademeveevõrk, mis koosneb avatud kraavidest ja sademeveetorustikust. Planeeritud kruntidelt kogutakse hoonete katustelt ja parklatest sademevesi kokku ning juhitakse planeeritud sademeveetorustiku kaudu olemasolevasse sademeveesüsteemi. Kokkukogutav sademevesi tuleb enne kraavi või sademeveetorustikku juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

Planeeritud kruntide võimalikud ühendused olemasoleva sademeveesüsteemiga on tähistatud joonisel 5, mis tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud hoonete ja parkimisalade täpsed asukohad.

Läbi Kalevi tn 39 maaüksuse (planeeritud krunt Pos 5) on juhitud Kalevi tn 37 krundi teenindav sademeveetorustik, mille toimivust tuleb projekteerimisel täpsustada. Vajadusel on ette nähtud naaberkrundi teenindava sademeveetoru ümbertöõtmine. Põhimõtteline lahendus on kantud joonisele 5.

Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Krunti Pos 4 teenindav sademeveekanaliseatsioonitorustik on planeeritud krundi Pos 1 kaudu, milleks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus krundi Pos 4 igakordse omaniku kasuks (antud lõigus jääb torustik eraomandisse).

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 13.03.2024 tehnilised tingimused nr 469193.

Kalevi tn 39 olemasolev lepinguline peakaitse on 3x315A.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga on planeeritud alajaamadest K-Järve Nr 80: (Kohtla-Järve) (Kalevi tn 41b, 32101:001:1291) ja K-Järve Nr 81:(Kohtla-Järve)(Endla tn 2a, 32211:002:0036). Planeeritud kruntide ühendamiseks elektrivõrguga on kavandatud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid ning krundi piirile liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist või jaotusseadmest kuni objektini on planeeritud maakaabliga.

Eraomandisse jäävatele kruntidele planeeritud elektrivõrgule (kuni liitumispunktideni) on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud põhimõtteline Kalevi tn lõik 5 ning planeeringuala keske juurdepääsutee tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (sh elektrikaablite ja valguspostide asukohad).

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale. Asukoha valikul tuleb arvestada, et need ei oleks keskkonnas visuaalselt häirivad või domineerivad ning ei pimestaks naaberalade elanikke ja möödujaid.

6.10.6. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada kaugküttega. Gren Viru AS on soojatorustike

planeerimiseks väljastanud 15.03.2024 tehnilised tingimused.

Kalevi tn 39 krundil asuvad olemasolevad soojatorustikud, mis kulgevad piki krundi idapiiri, paralleelselt Kalevi tänavaga, kuuluvad likvideerimisele.

Planeeritud kruntide soojavarustus on võimalik kavandada olemasolevast soojuskambrist (K-90-3), mis asub Kalevi tänaval, Kalevi tn 37 ja Kalevi tn 39 ristumiskoha läheduses. Ühenduskoht olemasoleva kaugküttevõrguga tuleb täpsustada projekteerimisel ning see võib muutuda. Tehnovõrkude joonisele on kantud projekteeritav soojatorustik. Ühenduskohast alates on planeeritud uus soojatorustik kuni planeeritud kruntideni. Erakruntidele kavandatud torustikule on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Soojuskandja parameetrid:

- toitvas torus $P = 6.5 \text{ Bar}$, $T_{\text{talv}} = 120^{\circ}\text{C}$, $T_{\text{suvi}} = 70^{\circ}\text{C}$
- tagastuvas torus $P = 3.5 \text{ Bar}$, $T_{\text{talv}} = 66^{\circ}\text{C}$, $T_{\text{suvi}} = 45^{\circ}\text{C}$
- $P_{\text{katsetus}} = 16 \text{ Bar}$

Ühendatavate kruntide soojuskoormused ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse projekteerimisel.

Kaugküttevõrguga liitumine on võimalik peale liitumislepingu sõlmimist, millega lepitakse kokku liitumise väljaehitamise tähtaeg ja liitumise maksumus liituja jaoks. Gren Viru AS projekteerib ja ehitab peale liitumislepingu sõlmimist uue maa-aluse soojustrassi alates ühenduspunktist kuni soojussõlmeni. Soojussõlme projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused Gren Viru AS-lt ning projekt tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga.

Eraomandisse jäävatele kruntidele planeeritud kaugküttetorustikule (kuni liitumispunktideni) on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

6.10.7. Gaasivarustus

Gaasivõrgu planeerimiseks on AS Gaasivõrk väljastanud 08.03.2024 tehnilised tingimused nr 3-6/60-24.

Planeeritud kruntide ühendamiseks olemasoleva gaasivõrguga on kaks alternatiivi:

1. Alates olemasolevast A-kategooria (ST 219x5, 0,05 bar) gaasitorustikust Kohtla-Järve A20 Kalevi tänav lõik 2 (32211:003:0051) maaüksusel, Kalevi tn 36 kinnistu lähedusel, rajada A-kategooria (0,1 bar) gaasitorustik kuni planeeritud kruntideni.
2. Alates olemasolevast B-kategooria (PE80 63x5,8, 3,0 bar) gaasitorustikust Kohtla-Järve B3 Kalevi tänav lõik 2 (32211:003:0051) maaüksusel, Kalevi tn 26 kinnistu lähedusel rajada B-kategooria gaasitorustik (3,0 bar) kuni planeeringualani. Planeeringuala lähedusse sobivasse kohta (täpsustatakse projekteerimisel) paigaldada gaasirõhureguleerkapp (GRK, 3,0 bar/0,1 bar) ning sealt edasi kuni planeeritud kruntideni A-kategooria gaasitorustik (0,1 bar) ja liitumispunktid.

Planeeritud gaasitorustiku liitumispunkt asub planeeritud toru ja kinnistupiiri lõikumiskohas.

Gaasitorustike tehnilised parameetrid ja uue torustiku võimalikud asukohad ja ühenduskohad olemasoleva gaasivõrguga tuleb täpsustada projekteerimisel. Täpsed nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemisele antakse projekteerimise eelselt Gaasivõrgud AS poolt väljastatavate tehniliste tingimustega.

Eraomandisse jäävatele kruntidele planeeritud gaasitorustikule (kuni liitumispunktideni) on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

6.10.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 13.03.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38726463.

Planeeringuala lõunaosa läbib olemasolev sidekanalisatsioon ning sidekaev KJD346, mis jääb krundile Pos 2 ning mille ümbertõstmise vajadust avalikule transpordimaale tuleb hinnata projekteerimise käigus. Olemasolevast sidekaevust on kavandatud uus sidekanalisatsioon Kalevi tänav J1, Kalevi tänava lõik 5 ja Kalevi tänava lõik 3 maaüksuste kaudu ning kavandatud ühendused planeeritud kruntidele. Alates sidekaevust KJD329 (asub Endla tn L1 maaüksusel, Endla tn 7 ja Endla tn 8 vahelisel alal) kuni sidekaevuni KJD346 paigaldada 48-kiuline singlemode optiline kaabel ning sealt edasi kuni planeeritud kruntideni 12-kiuline singlemode optiline kaabel. Hoonete sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial, äripindade sisevõrgud CAT6 kaabliga.

Planeeritud sidekanalisatsiooni täpne asukoht, ühenduskoht olemasoleva võrguga ning kruntide liitumispunktid tuleb täpsustada projekteerimisel.

Eraomandisse jäävatele kruntidele planeeritud sidekanalisatsioonile (kuni liitumispunktideni) on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 5 on antud planeeritud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused (kuni liitumispunktideni) ja rajatiste arv, mis antakse üle võrguvaldajale. Toodud mahud tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud rajatavate võrkude asukohad ja ühenduskohad olemasolevate võrkudega.

Tabel 5. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk või -rajatis	Tehnovõrgu pikkus või rajatiste arv
Ühisveetorustik	36 m
Isevoolne ühiskanalisatsioonitorustik (v.a Kalevi tn 37 vajadusel ümbertõstetav torustik)	27 m
Sademeveetorustik (v.a Kalevi tn 37 vajadusel ümbertõstetav torustik)	180 m
Õli- ja liivapüüdur (krundisisene)	5 tk
B-kategooria + A kategooria gaasitrass (alternatiiv 1)	425 m
Gaasirõhu regulaarkapp	1 tk
A-kategooria gaasitrass (alternatiiv 2)	225 m
Kaugküttetorustik	263 m
0,4 kV maakaabel	597 m
Elektri liitumiskilp	4 tk
Tänavavalgustuskaabel	265 m
Sidekanalisatsioon	561 m

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Olemasolevatele tehnovõrkudel kehtib asjaõigusseadusest tulenev tehnovõrgu talumiskohustus (vt joonis 5), kuid vajadusel tuleb seada võrguvaldaja kasuks täiendavad servituudid tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndi ulatuses

(isevoolne kanalisatsioonitorustik, surveine kanalisatsioonitorustik, sidekanalisatsioon, elektri kaablid).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 6). Planeeritud juurdepääsuservituudid on näidatud joonisel 4 ning tehnovõrkude servituudid joonisel 5.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 1	Pos 2, 3, 4, 5	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed (sh kõnniteed).
Pos 2	Pos 3, 4	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed (sh kõnniteed).
Pos 1, 2	Kohtla-Järve linn (avalikkus)	Läbi teeniva kinnisasja kulgevale sõidu- ja kõnniteele on lubatud seada avalik kasutusõigus (sundvaldus).
Pos 1, 2, 3	Tehnovõrgu valdajad	Tehnovõrgu valdajatel on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid tehnovõrke ja -rajatise (sh olemasolevad ja planeeritud).
Pos 1	Pos 4	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikke.
Pos 3	Pos 4	Krundi Pos 4 igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Pos 5	Kalevi tn 37	Kalevi tn 37 kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitorustikku.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud, liikumisteed ja parklad hoida avaratena ning vältida tupikute ja pimedate nurkade tekkimist;
- Eristada selgepiirilisel ja ruumiliselt erineva kasutusega alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise, gaasipaigaldise ja kaugküttetrassi kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja pärandkultuuri objektid, miljöolad ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandatud tegevus mõju avaldada. Seetõttu ei avaldada planeeritud tegevus olulist kultuurilist mõju.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbelised krundid on nii ruumiliselt kui ka logistiliselt soodsas asukohas, asudes tiheasustusalal ning ühe linna peatänav ääres, millest tulenevalt on tagatud toimiv tehniline taristu (teed, tehnovõrgud). Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – räämas ja amortiseerunud hoonestusega krunt asendatakse kaasaegse uushoonestusega, ala korrastatakse ning võetakse aktiivsesse kasutusse. Tulemuseks moodustub kompaktse hoonestusega ala, mis annab ümbruskonnale lisaväärtust ning muudab peatänav äärse linnaruumi visuaalset ilmet kaasaegsemaks ja elavamaks.

Ärimaade arendamine (sh teenindus- ja kaubanduspinnad) mõjub piirkonna arengule ja inimeste heaolule positiivselt, luues parandades erinevate teenuste ja kaubanduse kättesaadavust ning luues ka uusi töökohti. Piirkonna jätkusuutlik areng tõstab olemasoleva keskkonna väärtust ka elukeskkonnana, mis omakorda tõstab kinnisvara väärtust.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab tööpuuduse ja kuritegevuse võimalusi antud piirkonnas. Eeldatavalt ei põhjusta uute äri- ja laohoonete püstitamine olulist negatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju.

6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringualale on varasemalt koostatud Kalevi tn 39 kinnistul kehtiva detailplaneeringu raames keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Hendrikson & Ko, töö nr 18003045). Lisaks on võimalikke keskkonnamõjusid käsitletud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelselt koostatud KSH eelhindangu raames (algatamise korraldus, Lisa 2). Hinnati võimalikke mõjusid inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Eelhindangute tulemustele tuginedes saab kokkuvõtvalt väita, et planeeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata elukeskkonda. Kavandatud tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses, ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning piirnorme ületavat vibratsiooni. Ehitustegevusega kaasnevad pinnasetööd, kuid kavandatud tegevus ei avalda pikajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Planeeritavate hoonete olmevee varustus ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate ühisvõrkude kaudu. Parklatest kokkukogutav sademevesi puhastatakse enne kanalisatsiooni juhtimist õli- ja liivapüüduris.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjale.

6.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (juurdepääsuteed, kergliiklusteed, haljastus, välisvalgustus, sademeveesüsteemid ja teiste tehnovõrkude) väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepatakse kokku huvitatud isiku ja Kohtla-Järve linna vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel. Arenduslepinguga tuleb saavutada kokkulepped ka Kalevi tn 37 teenindava reoveetrassi säilitamiseks või ümbertõstmiseks.

Planeeringu realiseerimine on lubatud etapiviisiliselt (sh juurdepääsuteede rajamine vastavalt vajadusele ning kruntide sisese ehitusõiguse realiseerimine).

Elluviimise tingimused ja tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele ning juurdepääsuservituudi seadmine krundile Pos 1 ja 2.
- Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanike ja tehnovõrguvaldajate vahel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks.
- Rajatiste (sh teed koos haljastusega, tänavavalgustus, tehnovõrgud, sademeveesüsteem) väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine. Väljaehitatud

rajatised on eelduseks hoonete ehituslubade väljastamisele.

- Kruntidele Pos 1 ja 2 planeeritud juurdepääsutee koos kõnniteega peab olema rajatud ehitusluba taotleva krundi kõikide juurdepääsudeni (k.a). Kalevi tänava lõik 5 kinnistul olemasoleva sõidutee rekonstrueerimine ja kõnnitee rajamine (kuni ehitusluba taotleva krundi kõikide juurdepääsudeni, k.a) on vajalik juhul, kui antud teelõigu kaudu lahendatakse juurdepääsud kruntidele Pos 1 või Pos 2.
- Planeeritud kruntide liitmisel ning suurema avaliku huvi ja rohkete kasutajatega kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamise korral tuleb koostada liiklusanalüüs, mille alusel näha Kalevi tänavale ette vajadusel nõuetekohaste ja ohutute ristmike projekteerimine (nt täiendavad pöörderajad, ohutussaared vms). Liiklusanalüüsiga tuleb hinnata ka Kalevi tänavale varasemalt projekteeritud ringristmiku rajamise vajadust, mille väljaehitamise tingimustes lepatakse kokku Kohtla-Järve linnaga.
- Ehituslubade taotlemine hoonetele. Ehitusprojekt peab sisaldama väliruumi ja haljastuse lahendust.
- Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud.