

Töö nr **23004788** | 21.02.2024

Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Eelnõu (eskiis)

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2023-2024

Jaana Veskimeister | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kohtla-Järve Linnavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja ja tellija



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	12
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	13
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	13
3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
3.3. Kruntide hoonestusala	15
3.4. Kruntide ehitusõigus	15
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	17
3.7. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	18
3.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	19
3.9. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	19
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.11. Keskkonnatingimuste seadmine	20
3.11.1. Heitvee ärajuhtimine	21
3.11.2. Jäätmed	21
3.11.3. Energiatõhusus	22
3.11.4. Radoon	22
3.11.5. Insolatsioon	22
3.11.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	23
3.12. Servituudi seadmise vajadus	25
3.13. Planeeringu elluviimine	25
3.13.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
3.13.2. Planeeringu elluviimise tingimused	27

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kohtla-Järve Linnavolikogu 23.11.2023 otsus nr 119 „*Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist tugineb otsuse lisale 2. Otsuse lisaks on ka lähteülesanne (lisa 1).

Algatamise otsuse kohaselt on planeeringu koostamise eesmärk kaaluda võimalust muuta olemasoleva Puru haljasala P4 kinnistu „*Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringus*“ määratud 100% üldkasutatava maa juhtotstarve 60% elumumaa ning 40% haljasala ja parkmetsa- ning transpordimaa juhtotstarbeks, määrata ehitusõigus ning arhitektuur-ehituslikud nõuded korterelamute rajamiseks, lahendada liikluskorraldus ja parkimise võimalused, kehtestada heakorrastuse nõuded, määrata tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukohad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid ning kavandada haljastus.

Planeering koostatakse terviklahendusena Jõhvi valla territooriumile jääva „*Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga*“. Nimetatud detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Puru tee 13 kinnistule ehitusõigus kortermajade rajamiseks (viis kuni seitse kortermaja ja/või ridaelamut). Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on samuti korterelamute ehitamine. Jõhvi valla (asustusüksus Jõhvi linn) ja Kohtla-Järve linna (asustusüksus Ahtme linnaosa) territooriumile jäävate uute elamupiirkondade lahendus tuleb anda maksimaalselt terviklik.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „*Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringut*“ (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168);
- „*Ida-Viru maakonnaplaneeringut 2030+*“ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- „*Jõhvi vallas Jõhvi linnapargi ja selle lähiala detailplaneeringut*“ (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 227);
- Koostamisel olevat „*Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringut*“ (algatatud Jõhvi Vallavolikogu 21.06.2023 otsusega nr 135);
- „*Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine*“ (Tallinna Tehnikaülikool, 2015);
- Planeerimiseseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ poolt koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr IdaViru2312GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala asub Ahtme linnaosa põhjaosas piirnedes vahetult Jõhvi linna piiriga. Planeeringualaks on kinnistu Puru haljasala P4 (kt 32201:001:0650, katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 33 961 m²) ja sellega piirnev Puru tee L1 maaüksuse osa (tänav Puru tee, kt 32201:001:0129, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 23 863 m²). Planeeringuala pindala on kokku u 4,1 ha.

Planeeringualaks olev Puru haljasala P4 kinnistu on hoonestamata. Kinnistu idapoolne osa on heinamaa, läänepoolisel alal kasvab võsa.

Planeeringuala edelanurka jääb väga vähesel määral karuputke koloonia (koloonia ID V031). Nimetatud koloonia raskusastmeks on määratud 4 (hääbuv) ja tõrjemeetodiks on kaevamine.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala¹. DP KSH eelhinnangus on toodud, et ala asub Tammiku kaevanduse mäeeraldisel, millel on Enefit Power AS-ile antud maavara kaevandamise luba KMIN-067. Keskkonnaamet on aga 16.10.2023 korraldusega nr DM-126119-1 tunnistanud Tammiku põlevkivikaevanduse keskkonnakaitsetloa nr KMIN-067 kehtetuks.

Puru haljasala P4 kinnistut läbivad idaosas veetorustik, lääneosas elektri madal- ja keskpinge maakaabelliinid, veetorustik ning sadevetekanaliseerimise torustik.

Puru tee L1 maaüksusele jäävad maapealne soojustorustik Dn500, elektri keskpinge maakaabelliinid, sidekanaliseerimine, sadevetekanaliseerimise torustikud ja tänavavalgustuskaabel.

Puru tee L1 maaüksusele (tänav Puru tee) jääb asfaltkattega sõidutee (2+1 sõidusuundadega, Kaare tänava ja Puru tee ristmiku poolses osas 2+2 sõidusuundadega). Puru tee L1 maaüksuse läänepoolsele küljele jääb ka 3 m laiune kergliiklustee. Sõidu- ja kergliiklustee vahelisele haljasalale on välja ehitatud tänavavalgustus.

Planeeringuala asub Tallinna Tehnikaülikooli 2015 koostatud töö „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ andmetel osaliselt terviku alal, osaliselt langetatud alal. Langetatud alale jääb langetatud ala servakonsool (püsivuse klass „kvaasistabiilne“) ja strekkide mõjuala (püsivuse klass „stabiilne“), valdav enamus alast jääb tervikule, kus püsivuse klass on „püsiv“. Andmete digitaliseerimisel võib esineda sidumisviga (keskmiselt paar meetrit, maksimaalselt kuni ca 10 m).

Vastavalt TTÜ stabiilsushinnangule 2015 on nimetatud altkaevandatud alade klassifikatsioon järgmine:

Püsiv maa paikneb kaevanduse mäeeraldisel, kui maavara selle all on jäänud väljamata ja see püsib tervikul. Hoidetervik on jäetud mõne rajatise või ehitise hoidmiseks. Jääktervik aga on jäetud sellel juhul, kui maavara osutus kaevandamiskõlbmatuks (geoloogilised rikked, mahakantud varu jne). Püsiva maa korral ei teki maa vajumist. Piirangud kasutamiseks puuduvad.

Stabiilne maa tekib, kui maa alla on jäetud tervikud. Püsivuse kriteeriumiks on tervikute tugevusvaru ja kaeveõõnte mõõtmed. Kui kaeveõõned on ahtad, siis ei varise need maapinnani. Stabiilne maa vajub kaevandamise ajal kuni paarkümmend mm. Võib esineda ka väiksemat külgliikumist. Suure tõenäosusega stabiilne maa hiljem ei vaju. Võib rajade kergeid ehitisi, maaviljeluses piirangud puuduvad.

¹ tuginetud DP KSH eelhinnangule

Kvaasistabiilne maa tekib, kui lae ülalhoidmiseks kasutatakse tervikuid, täiteriitu jne, mis ei purune kaevandamise ajal, kuid see võib toimuda hiljem. Seega kvaasistabiilne maa käitub esialgu kui stabiilne, kuid hiljem võib seal esineda maa vajumist ja varinguid. Ehitamine keelatud (lubatud ainult geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel) ja maaviljeluses võimalik saagi hävimine.

Hoonete ja rajatiste ehitamine vastavalt püsivuse klassile on järgmine:

- Langetatud ala servakonsool (kvaasistabiilne): keelatud (ehitamine on üldiselt keelatud, lubatav vaid erandkorras, geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel);
- Strekkide mõjuala (stabiilne): kerged ehitised;
- Tervikud (püsiv): piirangud puuduvad.

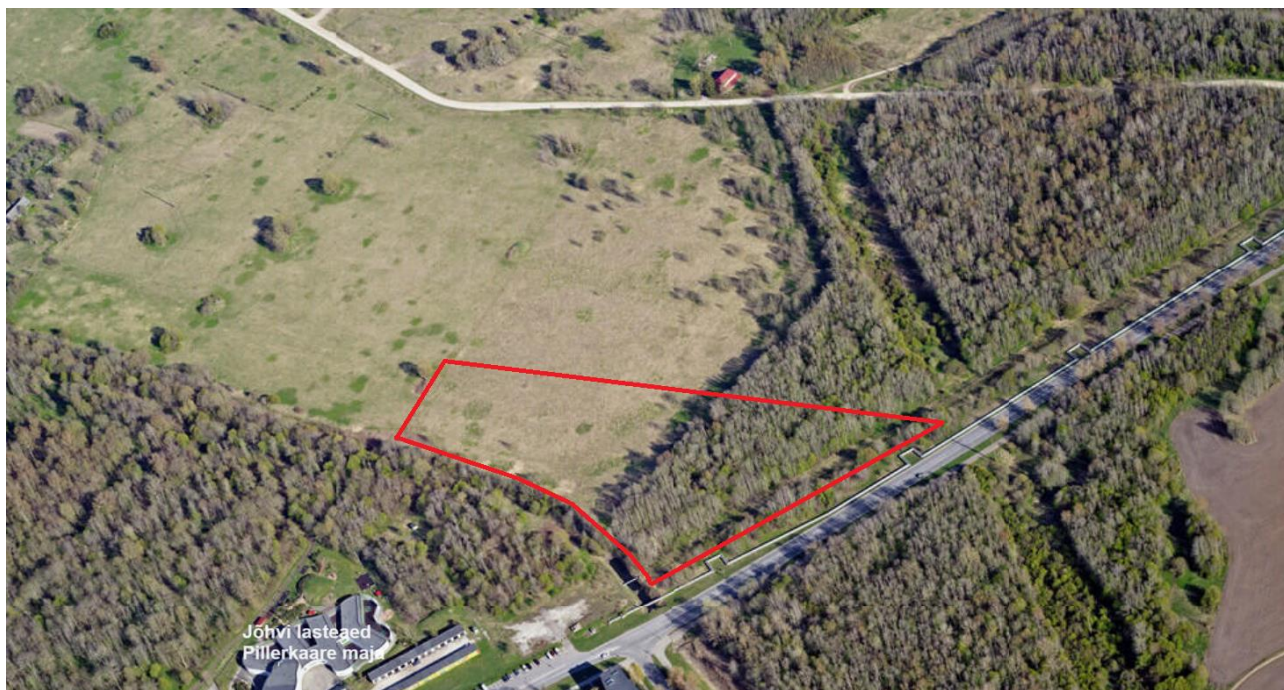
Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel nr 1. Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringualaks olev Puru haljasala P4 kinnistu piirneb järgmiste maaüksustega:

- Põhja poole jäävad Puru tee (kt 25101:001:0296, transpordimaa 100%, munitsipaalomand) ja Puru tee T2 (kt 25301:008:0122, transpordimaa 100%, munitsipaalomand) ning Puru tee 13 (kt 25301:008:0097, ühiskondlike ehitiste maa 100%, munitsipaalomand);
- Lõuna poole jäävad Kose tee 1 (kt 32101:001:0124, maatulundusmaa 100%, riigiomand) ja Kose tee 3 (kt 32101:001:0123, maatulundusmaa 100%, riigiomand);
- Ida poole jääb Pargitaguse (kt 32203:001:0004, maatulundusmaa 100%, eraomand);
- Lääne poole jääb Puru tee L1 (kt 32201:001:0129, transpordimaa 100%, munitsipaalomand).

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa piirkond on mõjualas valdavalt metsa- ja heinamaa. Üksikud hoonestatud elamukompleksid paiknevad hajusalt. Ruumilise keskkonna poolest on tegemist maalise piirkonnaga (hajaasustusega). Vaade Jõhvi linna poolt Ahtme linnaosa suunal on näidatud skeemil 1.



Skeem 1. Vaade planeeringualale Jõhvi linna poolt. Planeeringuala ligikaudne piir on markeeritud punase joonega. Maa-ameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2023-05-06.

Seevastu planeeringualast põhja poole jääv Jõhvi linna territooriumi osa on mitmekülgne linnaline keskkond. Valdavas osas 1960ndate lõpus ja 1970ndate alguses rajatud vabaplaneeringulisele korterelamute piirkonnale, mille koosseisus on rajatud ka lasteaed Kalevipoeg, on hilisemal perioodil lisandunud spordihall (2009), lasteaed Pillerkaar (2010) ja riigigümnaasium (2015) ning põhikooli uus hoone (2023). Põhikool, spordihall ja gümnaasium moodustavad koos staadioniga tervikliku spordi- ja hariduskeskuse. Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb ka Jõhvi linnapark, kus on terviserajad, tasakaalurada, mänguväljak, jõulinnak, rannavõrkpalliplats, suvelava, laululava jm kvaliteetseks vabaaja veetmiseks mõeldud väikerajatised. Kõik eelpool nimetatud hooned ja rajatised on kättesaadavad vähem kui 500 m kaugusel planeeringualast. Umbes 500 m raadiusesse jääb lisaks veel Jõhvi noortekeskus ja kunstikool ning kaubanduskeskus. Ligikaudu 650 m kaugusele jääb Jõhvi Pargi Keskus (kaubandushoone). Lähimad bussipeatused jäävad Kaare tänavale (u 200 m kaugusele) ja Puru tee äärde (u 200-300 m kaugusele).

Planeeringuala mõjuala Jõhvi linna alal on nähtav skeemil 2 ja vaadeldav ka joonisel nr 2.



Skeem 2. Vaade planeeringuala mõjualale Jõhvi linnas. Maa-ameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2023-05-06.

Planeeringuala mõjualas ei asu ühtegi Natura 2000 võrgustiku linnu- ega loodusala, lähiümbrusesse ei jää ka kultuurimälestiste registrisse kantud objekte. Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmeil (vaadatud 29.01.2024) looduskaitsealune Jõhvi linna park ja allee (KLO1200574).

2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+“ (2016) ja „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering“ (2011). Kehtiv üldplaneering on kehtestatud enne maakonnaplaneeringu kehtestamist. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ja selle peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused. Uue Kohtla-Järve linna üldplaneeringu koostamist algatatud ei ole. Seepärast hinnatakse käesoleva detailplaneeringu eesmärgi vastavust lisaks kehtivale üldplaneeringule ka maakonnaplaneeringule.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja üldplaneering) põhimõtted ja detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus neile on välja toodud allpool.

„Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt jääb planeeringuala **linnalise asustusega** alale.

Linnalise asustuse alad on maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt ja suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Tegemist on eelisarendatavate aladega. Linnalise asustusega ala on koondunud Jõhvi linna kui maakondliku keskuse ümber.

Linnalise asustuse alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.

Linnalise asustuse aladele ulatuvad rohevõrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised. Oluline on säilitada ja parandada roheline võrgustiku sidusust nii linnalise asustuse ala siseselt kui ka ühendusi linnalist ala ümbritseva rohevõrgustikuga. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel.

Maakonnaplaneering seab tingimused linnalise asustuse aladel üldplaneeringute koostamiseks. Kuna käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ja uue üldplaneeringu koostamine ei ole algatatud, on tabelis 1 toodud välja olulisemad asjakohased põhimõtted ja nendele vastavus detailplaneeringu eesmärki (elamuala kavandamine) silmas pidades.

Tabel 1. Maakonnaplaneeringus seatud tingimused ja nendele vastavus

Maakonnaplaneeringus seatud tingimused linnalise asustuse aladel üldplaneeringute koostamiseks	Planeeringu koostamise eesmärgi vastavus maakonnaplaneeringu tingimustele
Uute suuremate elamualade kavandamine on lubatud linnalise asustuse ala sees ja tuleb terviklikult siduda olemasoleva kompaktse asustusega.	Vastab. Uus suurem elamuala (koos Jõhvi linna jääva osaga) jääb linnalise asustusega ala sisse ja on seotud olemasoleva kompaktse asustusega.
Vältida elamute ja tööstusalade lähestikku planeerimist.	Vastab. Kavandatava elamuala läheduses ei paikne tööstusalasid.
Linnalise asustuse alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed infrastruktuurivõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jmt.	Vastab. Infrastruktuur on valdavalt olemas.
Elamualasid ei planeerita teede, sh riigimaanteed, kaitsevööndisse negatiivse keskkonnamõju (müra, tolmu ja heitgaasid) vältimiseks.	Vastab. Elamud jäävad teest (Puru tee) kaugusele, mis välistab negatiivse keskkonnamõju esinemise. Lisaks on Puru tee ääres säilitatud olemasolev puistu.
Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Kiirguskeskuse poolt väljaantud soovitusi radoonihutu hoone kavandamiseks.	Vastab. Planeering käsitleb radooniriski (vt ptk 3.11.4).

Tabelis 1 toodud infost nähtub, et käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakonnaplaneeringuga kooskõlas, mis tähendab, et võimaliku uue üldplaneeringu koostamisel käesoleva detailplaneeringu alaks oleval territooriumil elamumaa juhtotstarbe määramine saab olema maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

Maakonnaplaneering käsitleb ka **elukeskkonna väärtusi**. Planeeringu koostamise eesmärki silmas pidades tuleb siinkohal järgida vastavust linnakeskkonna väärtuste loomisel.

Linnakeskkonna arendamise eesmärgiks on polüfunktsionaalse linnaruumi tekkimine, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja

inimmõõtmelisust. Linnakeskkonna arendamisel soodustatakse erinevaid liikumisvõimalusi, pööratakse tähelepanu tänavate võrgu kujundamisele, hoonestusele ja haljastusele. Linnaruumi turvalisuse tagavad läbimõeldud ruumilahendused ja tänavavalgustus.

Linnakeskkonna loomiseks on maakonnaplaneering seadnud rida põhimõtteid üldplaneeringute koostamiseks. Kuna käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ja uue üldplaneeringu koostamist ei ole algatatud, tuleb käsitleda vastavust maakonnaplaneeringule, et hilisemalt (uue võimaliku uue üldplaneeringu koostamisel) ei tekiks vastuolu maakonnaplaneeringuga.

Linnakeskkonna loomisel tuleb järgida alltoodud põhimõtteid:

- Linnaruum on polüfunktsionaalne ja lõimitud, soodustades omavahel sobivate otstarvete kooskasutust: elu-, töö-, ettevõtlus- ja kultuurilis-sotsiaalse keskkonna koostoimimist.
- Linnaruum soodustab erinevaid liikumisviise, sh jala käimist ja jalgrattaga liiklemist. Kesklinna piirkondades pööratakse tähelepanu avaliku ruumi ja jalgrattateede suurendamisele sõiduteede ja parkimiskohtade arvelt.
- Linnaruumi arendamine põhineb integreeritud transpordisüsteemil, kus omavahel ühilduvad jalg- ja jalgrattaliiklus ning ühistranspordivõrk.
- Avalik ruum on atraktiivne, erinevaid tegevusi pakkuv ja inimsõbralikult kujundatud.
- Haljastus on mitmekesine.
- Tänavavõrku kuuluvad tänavad on omavahel ühendatud, tupikteid on vähe.
- Hoonestuskaala jälgib valdavalt inimõõtmelisust. Inimõõtmeliseks loetakse kuni 4-korruselise hoonestust.
- Hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastandu üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele.
- Hoonete paigutus on orienteeritud üldjuhul tänavajoonele, et elavdada tänavaruumi.
- Fassaad on avatud: "tumma seina" asemel on ukse- ja aknaavad, hooneelemendid paiknevad inimese tasandil (akna- ja ukseavad, fassaadi liigendatus, trepid jms).
- Linnaehituslik kultuuripärand on väärtustatud – omanäolise ehitatud keskkonna säilitamiseks kaitstakse erinevatele ajastutele iseloomulikke hoonestusalasid.
- Altkaevandatud aladel tuleb järgida veel asjakohaseid tingimusi, mis on toodud allpool.

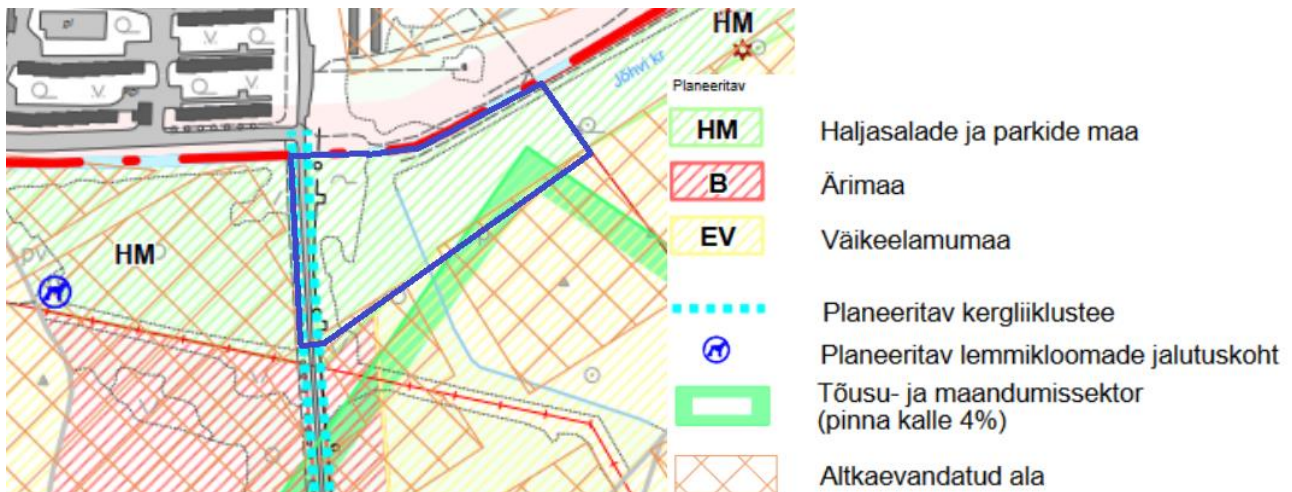
Planeeringu koostamisel on lähtutud linnakeskkonna loomisele ette nähtud põhimõtetest.

Kuna planeeringuala jääb osaliselt altkaevandatud alale, tuleb arvestada ka maakonnaplaneeringus seatud tingimustega altkaevandatud aladele ehitamisel:

- Enne ehitamist tuleb täpsustada ehitustingimusi vastavalt maa oleku klassifikatsioonile ning arvestada tühikute ja tervikute paiknemist. Projekteerimise alustamiseks määrata tühikute ja tervikute asukohti näitav võimalikult täpne kaardimaterjal.
- Hooned paigutada selliselt, et need asuksid tervenisti kas tühiku või terviku kohal. Ehitamisel on soovitatav vältida laavade lõpuosasid.
- Arvestades altkaevandatud alade ebastabiilsusega, ei ole soovitatav neile ehitada suuri (kõrgemad kui 2 korrust) korruselamuid: maapinna vajumise suhtes tundlikkuse vähendamiseks on soovitatav altkaevandatud aladele ehitada puitkarkassiga kuni kahekorruselisi maju. Hoonete asukoha valikul ja ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsest mäetööde plaanist.
- Kvaasistabiilsetele aladele ei ole üldjuhul ehitamine lubatud, kuid pole ka välistatud, kui kasutatakse asjakohast tehnoloogiat (vaiade kasutamine, maa-aluse tühiku eelnev täitmine jm). Kvaasistabiilsete alade paiknemine tuleb välja selgitada üld- või detailplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus.
- Varisemisohtlike alade hoonestamine ei ole lubatud.

Planeeringu koostamisel on arvestatud tingimustega altkaevandatud alal ehitamiseks (ptk 3.6).

„**Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu**“ kohaselt on planeeringuala määratud haljasalade ja parkide maa juhtotstarbega alaks (vt skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu maakasutuskardist. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Haljasalade ja parkide maade alla kuuluvad alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka n-ö ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Haljasalade ja parkide maale on lubatud rajada väiksemahulisi puhkekohti ning teenindusettevõtteid (pingid, rotundid, mänguväljakud, kohvikud ja restoranid). Planeeringu koostamise eesmärgist tulenevalt on Puru haljasala P4 maaüksusest ligikaudu 55% ulatuses kavandatud korterelamute ja sellega seotud taristu (teede) ehitamine, mistõttu ei ole tegemist üldplaneeringu kohase arendusega. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

Korterelamute ehitamisel tuleb järgida üldplaneeringus korruselamumaale sätestatud tingimustest (kahe ja enamakorruseliste korterelamute puhul). Asjakohased on välja toodud allpool:

- Korterelamumaadele võimaldatakse ärimaa kõrvalfunktsioon 25% ulatuses brutopinnast eesmärgiga soodustada teenusesektori arengut. Ärimaa arendamisel elamualade kõrvalfunktsioonina ei tohi kaasnevad mõjud (liiklusvoogude suurenemine ning keskkonnamõjud) avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju. Avalikku ärifunktsiooni kandvate pindade asukoht peab olema hästi kättesaadav (paiknemine hoonekvartalite välisperimeetril).
- Väikseim ehitusõigust omav krunt on 2 000 m², erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele või krundile ehitamist linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast krundistruktuurist.
- Hoonete korruselisus täpsustatakse linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel ümbritsevate alade arhitektuurist ja teemaplaneeringust lähtuvalt.
- Uutel korruselamu aladel tuleb tagada haljasalade ja laste mänguväljakute olemasolu. Nimetatud alade osakaalu määrab kohalik omavalitsus väljastatavate detailplaneeringu tingimustega proportsionaalselt elanike arvuga antud alal. Lähtuda tuleb Põhjamaade soovituslikku haljastuse osatähtsuse arvestust, mille järgi on kõrgekvaliteedilise elukeskkonna puhul 5 minuti jalgsikäigu tee kaugusel rohelist puhkeala 40 m²/ elaniku kohta.
- Parkimine tuleb elamumaa arendamisel lahendada kruntide piires vastavalt parkimismahule (EVS „Linnatänavad“). Vältida tuleb ulatuslike parkimisplatside teket korterelamude kruntidel, kasutades selle asemel kas hoonealust parkat või parkimismaja/karussellparklat (mitme korrusmaja ühiskasutuses).

Planeeringu koostamisel on arvestatud korruselamumaale sätestatud põhimõtteid.

Planeeringualale ulatub Jõhvi valda jääva Jõhvi lennuvälja lähenemiskoridor. Lennuväli on kavandatud teenindama väikelennukeid ja eriolukordades ka teisi lendusid. Lennukoridorist tulenevalt tuleb arvestada hoonetele ja rajatistele kehtestatud kõrguselistest piirangutega. Planeeringualale jääb lennukoridori nurk, kus kõrguspiiranguks on 44 m (suhteline kõrgus). Planeeritud hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus on 15 m.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Ruumilise arengu eesmärgiks on üldplaneeringu muutmine sisus, et kavandatav maakasutus ja ehitustingimused oleksid piirkonda sobivad, kooskõlas maakonnaplaneeringuga (linnalise asustuse ja linnakeskkonna väärtuste loomisel) ja üldplaneeringu lahendus (mõjualas) oleks jätkuvalt ellu viidav.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi järeldused põhinevad ptk-s 2.1 ja 2.2 (planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus) ning ptk-s 2.3 (vastavus liigilt üldisemale planeeringule) toodud infole.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on korterelamute ehitamine. Taotletud tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas kasutusotstarbe osas, kuid asudes maakonnaplaneeringus toodud linlalise asustusega alal, järgib maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid linlalise asustusega ala kujundamiseks ja linnakeskkonna loomiseks. Lahenduse koostamisel järgitakse üldplaneeringus korruselamute kavandamiseks seatud tingimusi.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud allpool toodud põhjendustest ja kaalutlustest.

Uue asumi teke on ette nähtud Jõhvi linna kui maakondliku keskuse ümber seotult olemasoleva kompaktse asustusega, sh kasutades ära välja kujunenud sotsiaalset (lasteaiad, koolid, kauplused, huviringid) ja tehnilist taristust (teed, tehnovõrgud). Planeeringulahendus on tervik Jõhvi linna territooriumile jääva „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahendusega, st moodustub terviklik elamuala sõltumata halduspiiridest.

Uute elamupiirkondade (käesolev planeeringuala koos „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahendusega) rajamisel tekib polüfunktsionaalne ja lõimitud linnaruum, kus on soodustatud kahe detailplaneeringuala omavaheline kasutus (puhke- ja mänguväljaku alad, liikumisteed, tehniline taristu jmt). Uus linnaruum on integreeritud ka olemasoleva keskkonnaga (pakutavad teenused, puhkealad, tehniline taristu jmt).

Elamute asukohtade planeerimisel on arvestatud vajadusega säilitada olemasolev Puru tee äärne puistu, mis lisaks puhveralale elamute ja Puru tee vahel täidab ka rohevõrgustiku sidususe ülesannet Jõhvi linnapargiga. Rohevõrgustiku sidusus Puru tee äärse puistu ja Jõhvi linnapargi vahel tagatakse olemasoleva kraavi äärde rajatava rohealaga.

Väliruumi loomisel (hoonete paigutus, liikumisteed, rohealad jne) on arvestatud sotsiaalse suhtluse olulisust, tagades sh kvaliteetse linnaruumi kõikidele eagruppidele (ühine mänguväljak erineva vanusega lastele-noortele (üldkasutataval maal), istepingid, võimalus korterelamute vahele kavandada n-ö linnaaedu, puhkealasid jmt, erineva laiuse ja katendiga teed). Avalik ruum on atraktiivne, erinevaid tegevusi pakkuv ja inimsõbralikult kujundatud (jalutusteed, istumisalad, koosviibimiseks mängu- ja puhkealad).

Kavandatud ruumilahendus soodustab ka erinevaid liikumisviise, sh jala käimist ja jalgrattaga sõitmist ning seda ka vabaajategevusena (rohealadel sidus terviserada).

Tänavad on omavahel ühendatud (olemasoleva Puru teega nii otse kui läbi naaberalala „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahenduse kaudu). Kõvakattelise ala kasutus on minimaalne (asumi sisesed liikumisteed on ühtlasi ka parkimise manööverdusala). Parkimine on kavandatud igal krundil eraldi arvestades optimaalse kohtade arvuga (üks koht korteri kohta), kuna läheduses

on peamised teenused ja ühistranspordipeatused, mis tõstavad tõenäosust vähendada autokasutust.

Krundistruktuur on loodud arvestades optimaalse tänavavõrgu teket ja tagades piisava suurusega elamukrundid (vähemalt 2 000 m² suuruse nõue Ahtme linnaosa üldplaneeringust).

Hoonestuskaala on inimhõõtmeline, kuna korterelamud on planeeritud kuni kolmekorruselised.

Planeeritud hoonete maht arvestab mõjula linnaruumi (planeeritud hoonete ehitisealune pind ja kõrgus on sarnane „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahenduses kavandatule).

Hoonete paigutus ja hoonestusviis on sarnane olemasolevale välja kujunenud korterelamute piirkonnale Jõhvi linna territooriumil ja „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahenduses kavandatule - kavandatud on vabaplaneeringuline hoonestus, kus korrapärasuse loomiseks asetsevad hooned piirneva tänava suhtes kas risti või paralleelselt (orienteeritud tänavate ja ilmakaarte suhtes).

Elamute vaheline ja lähialale jääv haljastus on mitmekesine. Puru tee äärne puistu on planeeritud säilitada looduslikuna; hoonete vahel on ette nähtud mitmerindeline haljastus.

Hoonestusala on valdavalt kavandatud terviku alale. Altkaevandatud alal on hoonestusala väga väheses ulatuses planeeritud langetatud ala servakonsoolile (kvaasistabiilsele alale), kus ehitamine on võimalik ainult erandkorras geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel. Kogu planeeringuala ulatuses on sätestatud nõue viia läbi ehitusgeoloogiline uuring.

Krundistruktuur ja ehitusõigus on antud optimaalne, et tekiks piisava tihedusega linnaruum jättes samal ajal võimaluse projekteerimisel leida parim hoonete asukoht.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kohtla-Järve linna territooriumile ei ole viimase 30 aasta jooksul rajatud ühtegi uut kaasaegset korterelamut. Erasektor ei ole 30 aasta jooksul uusi kortermajade projekte arendanud ja selle peamiseks põhjuseks on turutõrge, kus korterite müügihinnad jäävad ehitushindadele alla. Ahtme linnaosa territooriumile rajati viimane uus korterelamu Aru tänaval umbes 2007. aastal.

Ahtme linnaosas on esile tõstetud kaasaegse elamispinna puudumise probleem. Müügiturul kaasaegsete elamispindade pakkumine praktiliselt puudub ja elamufond on vananenud nii moraalselt kui ka füüsiliselt. Kaasaegsete mugavustega elamispindade puudumine elamuturul paneb maksujõulisi inimesi suunduma suuremate keskuste poole. Paigale jäävad elanikud vananevad, uusi spetsialiste ega noori peresid juurde ei tule.

Uute, kaasaegsete ja moodsate elamispindade ilmumine Kohtla-Järve linna elamuturule soodustab noorte perede ja spetsialistide sissetulekut ning töövõimet ja tõstab õppejõudude motivatsiooni jääda sinna elama. Motivatsioon ja võimalus valida kaasaegset elukohta mõjutab olulisel määral seda, kui edukas ning arenenud on linn.

Sihtasutuse Ida-Viru Investeeringute Agentuur ettepanek Kohtla-Järve linnale on koostöös leida avaliku sektori poolt lahendused uute kortermajade rajamiseks kasutades vajadusel erinevate toetusmeetmete võimalusi. Ühisprojekti realiseerimise kaudu on võimalik elamuturul hoida kinnisvara hind stabiilsena ja luua soodsad tingimused nende finantseerimiseks krediidasutuste poolt. See võimaldab edaspidi erasektoril turutingimustes realiseerida uusi elamuarendusprojekte Kohtla-Järve linnas.

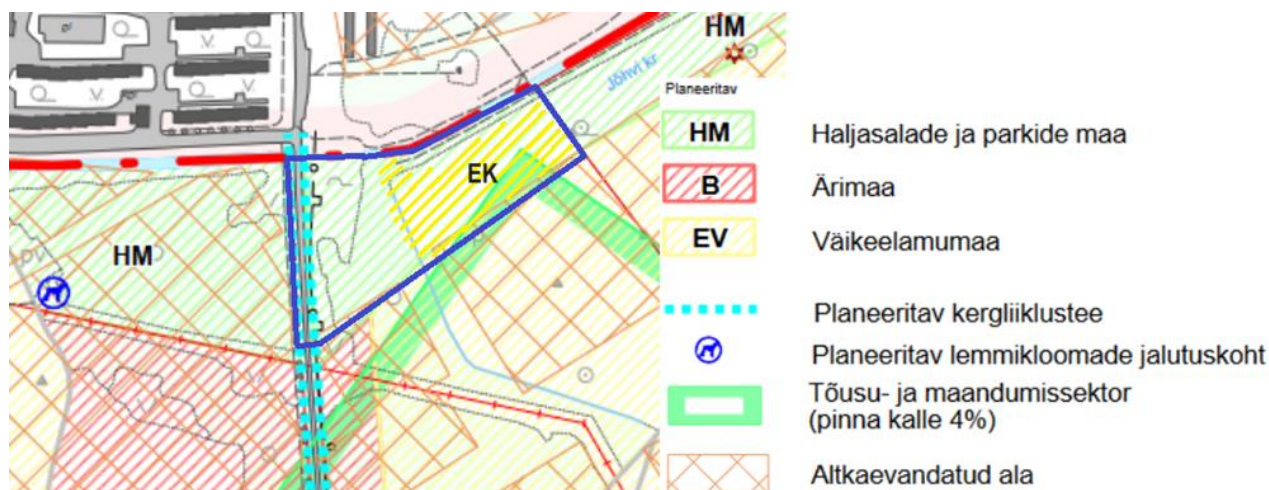
Arvestades korterelamute domineerimist linnaruumis, nõudlust kaasaegsete elamispindade järele ning haridusasutuste, kaubandus- ja teeninduspindade olemasolu lähipiirkonnas, on asukoht kortermajade ehitamiseks sobilik ning linna arengu aspektist perspektiivikas.

Võttes arvesse Jõhvi linnas halduspiiri vahetus läheduses Puru tee 13 asuvale maa-alale kavandatava sama eesmärgiga detailplaneeringu planeerimist, on korterelamute ehitamine kõnealuses piirkonnas tervikliku kaasaegse korterelamupiirkonna moodustamisel otstarbekas.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kõnealuse planeeringu puhul on üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine (planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1).

Käesolev detailplaneering sisaldab „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu“ muutmise ettepanekut Puru haljasala P4 kinnistu üldkasutatava maa juhtotstarbe üle 50% muutmiseks. Ca 55% üldplaneeringus kavandatud haljasalade ja parkide maast planeeritakse korterelamumaaks.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 4 näidatud ulatuses ja sisus.



Skeem 4. Väljavõte Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardist koos muudatusettepanekuga. „EK“ kollase viirutusega tähistab korterelamumaad. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Puru haljasala P4 katastriüksusest kaheksa (8) krunti: krundid nr 1 ja 2 haljasala maaks; krundid nr 3 ja 4 tee ja tänava maaks; krundid nr 5-8 korterelamu maaks. Maakasutuse kavandatav muutus (maakasutuse bilansi koondtabel) on esitatud tabelis 2.

Krundid nr 1-4 on ette nähtud avaliku kasutusega.

Kruntide moodustamine on näidatud joonisel nr 4. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

Tabel 2. Puru haljasala P4 katastriüksuse maakasutuse koondtabel

Planeeringu-eelne pindala	Planeeringu-eelne katastriüksuse sihtstarve	Planeeringujärgne pindala		Planeeringujärgne katastriüksuse sihtstarve
33 961 m ²	Üldkasutatav maa 100%	Krunt nr 1	12 400 m ²	Üldkasutatav maa 100%
		Krunt nr 2	2 503 m ²	Üldkasutatav maa 100%
		Krunt nr 3	1 912 m ²	Transpordimaa 100%
		Krunt nr 4	2 561 m ²	Transpordimaa 100%
		Krunt nr 5	4 034 m ²	Elamumaa 75-100%, ärimaa 0-25%*
		Krunt nr 6	4 133 m ²	Elamumaa 75-100%, ärimaa 0-25%*
		Krunt nr 7	3 803 m ²	Elamumaa 75-100%, ärimaa 0-25%*
		Krunt nr 8	2 616 m ²	Elamumaa 75-100%, ärimaa 0-25%*

*Planeeringulahendus lubab (ei kohusta) kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni.

3.3. Kruntide hoonestusala

Hoonestusala on määratud kruntidele nr 5-8. Nimetatud kruntide hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimalikud väikehooned ning rajatised) piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest (hoonestusala kaugus vähemalt 4 m krundipiirist) ja osaliselt altkaevandatud alast. Valdav enamus hoonestusala jääb terviku (püsivale) alale, kuid kruntide nr 5 ja 6 ning vähesel määral krundi nr 7 kaguküljel on hoonestusala määratud ka langetatud ala servakonsoolile (kvaasistabiilne). Langetatud ala kvaasistabiilisel servakonsooli alal on ehitamine üldiselt keelatud, lubatav vaid erandkorras, geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel. Kuna langetatud alade asukohaandmed on saadud vanade planšettide digitaliseerimisel, mistõttu võib esineda sidumisviga ja kuna kogu ala hoonestamise eelduseks ehitusgeoloogilise uuringu läbiviimine, on hoonestuse asukohavalikul soovitud anda suurem võimalus hoonete projekteerimiseks, kuna ehitusgeoloogilise uuringu tulemusel võib osutuda võimalikuks terviku ulatuslikum asetus. Suurem hoonestusala võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.4. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1 ja 2 ette avaliku kasutusega haljasalad; kruntidel nr 3 ja 4 juurdepääsu tagavad avaliku kasutusega teed, sh kergliiklusteed; kruntidel nr 5-8 korterelamud.

Kruntidel nr 5-8 on elamumaa kõrvalfunktsioonina kuni 25% ulatuses lubatud ka ärifunktsioon. Ärimaa funktsiooni soovi korral (ei ole kohustuslik) tuleb tegevus kavandada hoone(te) esimese korruse mahus avaliku kasutusega tänavapoolsel küljel, et tagada hea kättesaadavus. Äritegevus ei tohi häirida majaelanikke, st lubatud on tegevused, millega ei ületata korteriomanike omandi tavakasutusest tekkivat mõju. Ärifunktsiooni (vastava tegevuse) kaalumisel tuleb pöörata tähelepanu erifunktsioonide vastastikule mõjule ja lahendada see funktsioonide koostoimet arvestavalt.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on korterelamu maa kruntidel nr 5-8 lubatud igal krundil eraldi ühe ehitusloakohustusega väikehoone (kuni 5 m ja kuni 20 m², nt kasvuhoone, paviljon, aiamaja vmt) ja rajatiste (mänguväljak, jäätmemaja, taimekonteinerid ja hoonetest eraldi asetsevate jalgrataste varjualuste jmt) püstitamine. Korterehamute ja võimalike väikehoonete ning rajatiste kavandamisel peab arvestama krundi suuruse ja haljastuse nõudega ning lahendus peab moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Ehitusõigusega lubatud hooned ja võimalikud väikehooned ning rajatised tuleb projekteerida hoonestusala piirides, st ehitusõigusega määratud hoonete ja võimalike väikehoonete ning rajatiste ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud.

Kruntidele nr 1 ja 2 on ette nähtud/lubatud ehitada erinevad haljasala kujundamiseks ja teenindamiseks vajalikud rajatised (nt istepingid, rotundid, paviljonid, varjualused, varjualusega jalgrattaparkla(d), mänguväljak(ud), platvorm(id) jmt) ning väikesemahulised puhkeotstarbelised (kuni 20 m²) ehitisealuse pinnaga ehitised. Võimalikud rajatised ja asukohad määratakse kujundusprojektiga, kuid kohustus on rajada vähemalt istepingid (nii krundile nr 1 kui 2) ja krundile nr 2 mänguväljak.

3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritud kruntidele on ette nähtud Puru teelt, Ahtme linnaosasse jäävalt piirnevalt lõigult uue mahasõidu (ristmiku, sh jalakäijate ohutussaare) rajamisega, ja Jõhvi linna poolt läbi „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahenduses planeeritud tänavalt. Juurdepääsude tagamiseks on planeeritud tee ja tänava maa krundid nr 3 ja 4. Nimetatud kruntidele planeeritud teed on ette nähtud avaliku kasutusega.

Planeeritud Puru tee mahasõit, sõidu- ja kõnniteede ning parkimise lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4. Joonisel näidatud lahendust on projekteerimise käigus lubatud täpsustada.

Korterehamute sõidukite parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada igal hoonestataval krundil selle siseselt. Sõiduki parkimismõõdukuse tuleb arvestada üks koht korteri kohta. Projekteerimisel on soovitatav kavandada ka vähemalt üks parkimiskoht elamu kohta külalistele. Jalgrataste parkimiskohad näha ette vastavalt Linnatänavate standardile, sh võib kohtade arvu arvestada kokku korterehamu mahus ja krundil avatult või panipaigas/varjualuse all olevatega.

Elektriautode laadimistaristu kavandamine ja vajadus tuleb ette näha vastavalt ehitusseadustikule.

Parkimis- ja manööverdusala ning juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses (parkimise manööverdusala näha maksimaalselt ette sõidutee alal, sh tuleb siiski arvestada turvalise liikluse tagamisega), kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveet ja vältida kuumasaarte teket.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada vastava tee iseloomu ning sh ka liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestega (projekteerida vajaliku laiuse ja katendiga teed, tähistused jmt). Planeeritud krundisisesed teed (nii kruntidel nr 5-8 kui kruntidel nr 1-4) tuleb siduda omavahel ja avalike teedega (Puru teega), sh „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahendusega.

Sõiduteed, sh parkimisala ja jalakäijate liikumisteed kavandada soovitatavalt eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattega teed või teeosad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses.

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu. Krundile nr 3 jääv sõidutee on tupiktee, tee lõppu on ette nähtud ümberpööramise ala.

Krundile nr 1 ja 2 on planeeritud terviserada eesmärgiga võimaldada jalutuskäike ja tervisejooksu tegemist looduslikumas keskkonnas, mis on ette nähtud ühendada omavahel ja läbi „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ ala Jõhvi linnapargi terviseradadega (luua ühtne võrgustik). Terviserada kavandada pinnasteena (tihendatud pinnasena). Tee ühendamiseks kahe planeeringuala vahel üle kraavi on vajalik ehitada sild. Võimalusel pikendada krundi nr 2 teed Pargitaguse (32203:001:0004) maaüksusele (tegemist on eramaaga, eeldab omaniku nõusolekut, sh silla rajamist üle kraavi) ja luua ühendus Jõhvi linnapargiga ka läbi Pargitaguse maaüksuse.

3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Projekteerimisel tuleb arvestada piirkonna hoonestuslaadiga. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, esinduslik ja keskkonda sobiv. Oluline on tagada linnale sobiv linnaruumi kvaliteet, mistõttu tuleb projekteerimisel pöörata tähelepanu hoonete arhitektuurilisele lahendusele ja välisviimistlusele ning vältida tüüpseid tehnikalistikke lahendusi. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale.

Võimalike varingute jms ära hoidmiseks ning terviku ala ulatuse täpsustamiseks tuleb hoonete projekteerimise eelselt läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud. Vastavalt uuringute tulemustele täpsustada ehitusgeoloogilised tingimused ja näha ette ehituslikud nõuded, sh vajadusel kaitsemeetmeid. Hooned paigutada eelistatult selliselt, et need asuksid tervenisti terviku kohal, v.a juhul, kui ehitusgeoloogiliste uuringute tulemused võimaldavad ka muid lahendusi.

Korterelamute asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada ilmakaartega, et tagatud oleks vajalik päevavalgus hoonetes, samas parkimine ja prügimajandus jääksid varjulisesse külge ning puhkealad päikeselisemasse krundi osasse. Lisaks arvestada, et hoonete vaheline ruum võimaldaks soovi korral ehitada ühe ehitusloakohustusega väikehoone ja rajatised. Võimalike väikehoonete ja rajatiste arhitektuur peab olema kooskõlas korterelamute arhitektuuriga.

Projekteerimisel tuleb näha ette hästi juurdepääsetavas kohas abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks kas hoone mahus ja/või kinnises kuuris.

Planeeringuga ei määrata korterite arvu. Kortereid on võimalik projekteerida sellisel hulgal, millega on tagatud haljastuse nõuded (ptk 3.7) ja parkimismäär (ptk 3.5), st terviklahendusena kvaliteetne linnaruum.

Korterelamu maa kruntide (nr 5-8) olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni neli maapealset korrust ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhimahul viil- või lamekatust, põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga;
- Katusekalde: põhimahul 0-45 kraadi;
- Katuseharja suund: orienteerida piirneva tänava suhtes kas risti või paralleelselt, arvestades sh ilmakaartega;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, näiteks klaas, puit, kivi, betoon, krohv (ka kombineeritult); vältida tuleb matkivaid (plastvooder jmt) materjale. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus;
- Kavandada avatud fassaadid, vältida hoone fassaadil n-ö „tumma seina“, näha ette ukse- ja aknaavade ning hoone-elementide paiknemine inimese tasandil;

- Korterelamu krundile jäävad võimalikud väikehooned ja rajatised peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Hoonestuse välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliit - antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks hoone enda elanikke ja naabreid. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Korterelamute ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Kruntide nr 1 ja 2 alal kasutatavad mängu- ja puhkerajatised, sh istepingid peavad olema kvaliteetsed (ajas vastupidavad ja lihtsasti hooldatavad). Eelistada tuleb looduslähedasi materjale ja värvitoone.

3.7. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringuala läänepoolne ala on võsastunud (arenev puistu ala), mille ulatuses on moodustatud haljasala maa krunt (nr 1). Arvestades elukeskkonna parendamise põhimõtet ja asjaolu, et olemasoleva haljastuse säilitamine võimaldab pakkuda kohest meeldivat elukeskkonda, on krundil nr 1 olev puistu ette nähtud säilitada maksimaalselt looduslikuna. Lubatud on looduspargi kujundamiseks vajalikud heakorrastustööd (hooldusraied, sh surnud puude likvideerimine jmt) ning terviseraja rajamiseks vajalike puittaimede likvideerimine.

Krunt nr 2 on samuti moodustatud haljasala maaks, kuhu on planeeritud puhke- ja mänguväljak ning varjualune või paviljon. Mängu- ja puhkerajatiste kavandamisel tuleb arvestada tegevustega erinevatele vanusegruppidele. Krundi nr 2 alale tuleb täiendavalt istutada piirkonda sobivaid kodumaised puu- ja põõsaliike, mis peaksid erinevad ruumistruktuurid ja annaksid varju.

Kruntidele nr 1 ja 2 jääv terviserada kavandada pinnasteena (tihendatud pinnasena), raja kõrvale tuleb ette näha istepingid.

Arvestades kliimamuutustega: temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) tuleb elamukruntidel hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks (sh sademevee lahenduste kavandamiseks maastikukujunduse kaudu); samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõjus väliruumi kujundamisega). Sõidukite parkimisalade rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Vähemalt 45% elamukrundi maa-alast peab olema haljastatud ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala puhke- ja mänguväljaku ja/või kogukondliku tegevuse (nt kasvuhoone, taimekastid) alaks. Haljastuse lahendus tuleb ette näha mitmerindeliseks, et võimaldada elustiku mitmekesisust (elurikkust). Eelistades piirkonda sobivaid looduslikke liike. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 5% krundi pindalast. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Puude istikute tase peab olema vähemalt „4+“.

Parkimisalad tuleb haljastusega liigendada (puud-põõsad).

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada planeeritud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Lisaks krundile nr 2 jäävale puhke- ja mänguväljaku alale peab korterelamute (krundid nr 5-8) grupis olema vähemalt üks mängu- ja puhkeala. Mängu- ja puhkeala(d) nii elamu- kui haljasala maa krundil kavandada päikeselisesse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus).

Elamukruntide piiridele ei ole piirete rajamine lubatud. Samuti on keelatud tõkkepuude kasutamine. Vajadusel ja turvakaalutlustel on nii elamukruntide siseselt kui krundile nr 2 jääv puhke-mänguväljak lubatud piirata heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega.

Korterelamute projekteerimisel tuleb koostada iga elamukrundi kohta või ala arendamisel ühtse arendaja poolt elamukruntide maa-alal tervikult haljastus- ja kujundusprojekt. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad elamukruntidel tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Kruntide nr 1 ja 2 haljas- ja puhkeala lahendus leitakse haljastus- ja kujundusprojekti mahus. Krundile nr 2 projekteerida tegevust erinevas vanuses kasutusgruppidele (nt mänguväljakud erinevas vanuses lastele, noorukite ala, jõulinnak, seenioritele tegevusvahendid jmt).

Kruntide maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud, et vältida sademevee kogunemist/valgumist naaberkinnistutele ja tänavate maa-alale. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta ulatuses, mis on vajalik sademevee lahendamiseks (et naaberaladelt ei valguks sademevesi planeeringuala kruntidele). Vajadusel on kruntide/naaberkinnistutega ühise piiriga paralleelset lubatud rajada nõvad. Täiendavalt võib tõsta hoonete alust maapinda kuni 0,5 m. Lubatud on ka sisehoovide astmeline kujundamine (võimaldab rikkalikumaid lahendusi, sh luua maastikukujundamise kaudu erinevaid sademevee lahendusi). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt uushoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele, -kinnistutele.

3.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud korterelamud, mis vajavad elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee ärajuhtimine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine (immutamine ei ole aluspõhja paekivi tõttu võimalik).

Tehnovõrkude lahendus on antakse planeeringulahenduse järgmises etapis.

3.9. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele² peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Hoonestusalad on planeeritud normikohasel kaugusel. Kruntide siseselt tuleb hoonete paigutamisel lähtuda kehtivatest nõuetest. Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 4.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavaaladelt. Krundile nr 3 jääva tupiktäna lõpus on überpööramise koht.

² Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Planeeringualal kavandatud tegevus liigitub tuleohutuse järgi valdavalt I kasutusviisi (eluhooned) alla³. Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutuspõhised nõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10⁴ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitist vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitistest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähim hüdrant asub planeeringualast ligikaudu 200 m kaugusel Puru tee 22 kinnistul, mis ei taga nõuetekohast veevõtukohta planeeringuala siseselt. Edaspidise planeeringulahenduse koostamisel antakse täiendava hüdrandi asukoht.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutuspõhised nõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutuspõhised nõuetele tõendada analüütiliselt⁵.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Planeeringuala sisesed tänavad on ette nähtud varustada tänavavalgustusega (lahendus antakse edaspidise planeerimise käigus). Piisav valgustus tagab hea nähtavuse ja vähendab seeläbi tõenäosust sooritada kuritegu.

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones).

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Vajadusel paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagedasemine⁶. Seetõttu

³ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded

⁴ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

⁵ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded

⁶ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist⁷. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Perspektiivsete parklate katendiks valida soovitavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada ka keskkonnasäästliku lume käitlemise vajadusega ning näha ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud kõva kattega alad. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusala vmt).

Planeeritavaid haljasalasid saab kasutada hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademeveet tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse (kraav, sademeveetoru vm) juhitakse. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele⁸ ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele⁹.

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹⁰. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

3.11.1. Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge või väga kõrge. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

Sademevee kogumine ning ära juhtimine tuleb vajadusel kavandada läbi püüdurite. Suublasse (nt planeeringualaga piirnevasse Puru tee 13 kinnistule jäävasse kraavi) juhitud vesi peab vastama veeseaduse § 128 alusel kehtestatud nõuetele.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

3.11.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb korterelamute projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid jäätmemajas või kasutada süvamahuteid. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt nõuetele. Kruntide nr 1 ja 2 istepinkide ja mängu-puhkeväljaku jmt ala kõrval näha ette prügikastid.

Prügikastide ja jäätmemajade või süvakonteinerite kasutamine ning täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

⁷ Veeseadus

⁸ Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹

⁹ Veeseadus

¹⁰ Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 Mitteiniooniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteiniooniseeriva kiirgusetasemete mõõtmise

3.11.3. Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020 olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*“. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹¹ kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal, mistõttu on uute hoonestatavate alade määramisel oluline radoonihuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest. Elamute projekteerimise ajal tuleb ehitusgeoloogilise uuringuga paralleelselt läbi viia ka radooniuuring. Uuringu tulemustele vastavalt rakendada ehituslikke meetmeid arvestades standardiga EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“.

3.11.5. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmapuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingsimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel

¹¹ <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel. Planeeritud hoonestusala suurus igal elamukrundil ja planeeritud ehitisealune pind võimaldavad kavandada erinevaid hoonete paiknemise lahendusi, mis tagavad päikesevalguse nõutud kestuse.

Projekteerimisel tuleb tagada normatiivne insolatsioon päevas igas hoones, sh hoonete asetuse koosmõju arvestades.

Vajadusel rakendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „*Päevavalgus hoonetes*“ põhimõtteid.

3.11.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest.

Planeeringuala piirneb Jõhvi linna Ahtme linnaosaga ühendava Puru teega (Puru tee L1), seetõttu tuleb hinnata tee liiklusega kaasnevate võimalike häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) olulisust.

Puru tee kohta puuduvad avalikud liiklussageduste andmed, kuid tee võimaliku liikluskoormuse hindamiseks saab kasutada piirkonnas asuvate teiste teede andmeid. Puru teest ja planeeringualast 700-800 m läänesuunas asub riigi põhimaantee nr 3 (Jõhvi-Tartu-Valga tee), mille liikluskoormus Transpordiameti kõige uuemate andmete kohaselt (2022) on ca 6 400 sõidukit ööpäevas (sh 6% raskeliiklust). Kuna tegemist on riigi põhimaanteega, ei ole antud tee andmed Puru tee liikluskoormuste iseloomustamiseks tõenäoliselt siiski sobivad, sest Puru teed kasutavad peamiselt Jõhvi ja Ahtme vahel liiklevad kohalikud elanikud ning magistraalliikluse osakaal on väike. Pigem võib Puru tee liiklusega sarnast olukorda paremini iseloomustada planeeringualast ca 600 m kaugusele idasuunda jääv Jõhvi-Kose tee (riigi tugimaantee nr 33), mille liikluskoormus 2022 andmete kohaselt oli 3 149 sõidukit ööpäevas (sh 8% raskeliiklust).

Planeeringualale ulatuvate liikluse müra tasemete hindamisel võeti Puru tee liikluskoormuseks 4 000 autot ööpäevas, mis on tõenäoliselt mõnevõrra ülehinnatud liikluskoormus, kuid võib seega kajastada nt liikluskoormuste mõningasele suurenemisele vastavat olukorda 10-20 aasta perspektiivis (samas ei ole Ida-Virumaal siiski ette näha märkimisväärset liikluskoormuste suurenemist). Raskeliikluse osakaaluks võeti 6%, kuna Puru tee ei ühenda suuri tööstusalasid ning tee ei ole oluline raskeveokite liikumiskoridor (pigem kasutavad raskeveokid liiklemiseks lähipiirkonnas asuvaid riigimaanteid).

Teel liiklevate autode sõidukiiruseks võeti 70 km/h, kuigi linnasisese rangema kiiruspäära (50 km/h) ala algab just planeeringualaga külgnevas teelõiguses ja võimalik, et planeeringu realiseerimise järgselt (ehk linnalise keskkonna laienemisel) laiendatakse ka 50 km/h ala.

Planeeritud hoonestusalad (korterelamud) tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria aladeks. Planeeringu realiseerimise järgselt on tegemist tiheasustusalaga (linnasisesed alad tuleb üldjuhul lugeda tiheasustusaladeks).

Tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (müra hinnatud tase päeval -

L_d) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel - L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel. Informatiivselt võrreldakse liiklusrüüru arvutustulemuse ka rangemate ehk sihtväärtuse nõuetega, II kategooria alade liiklusrüüru sihtväärtus on 55 dB päeval (L_d) ning 50 dB öösel (L_n).

Lähtudes Puru tee võimalikust liiklusköormusest (4 000 a/ööp (sh 6% raskeliiklust), mis on tõenäoliselt mõnevõrra ülehinnatud liiklussagedus), võib arvutuslikult¹² kavandatud hoonestusaladeni (ca 105...110 m kaugusel Puru tee äärmisest sõidurajast) ulatuda müra hinnatud tase ca 53 dB päeval (L_d) ning ca 45 dB öösel (L_n). Liiklusrüüru tase hoonestusalade teepoolsel küljel vastab II kategooria alade liiklusrüüru piirväärtuse nõuetele (piirväärtused vastavalt 60 dB päeval ning 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt kuni 65/60 dB) nii päeval kui ka öösel. Samuti vastab liiklusrüüru tase teele lähimatel hoonestusaladel liiklusrüüru sihtväärtuse nõuetele (55 dB päeval/50 dB öösel) ning head tingimused on tagatud ka hoonete vahelisele alale kavandatavate mänguväljakute piirkonnas.

Planeeringuga kavandatud hoonete asukohas on liiklusrüüru piirväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liiklusköormuste mõningase suurenemise korral (kuigi arvutustes kasutatud liiklusköormused on tõenäoliselt niigi juba suuremad kui tegelik liiklussagedus). Liiklusköormuste suurenemine nt ca 50% võrra toob kaasa müra hinnatud taseme suurenemise ca 1,8 dB võrra (nii päeval kui öösel). Samas ei ole sedavõrd suurt liiklusköormuste kasvu antud piirkonnas siiski ette näha, nt 30% võrra liiklusköormuste suurenemine (mõnevõrra realistlikum, kuid siiski küllaltki optimistlik kasvutsenaarium) toob kaasa päeva/öö müra hinnatud tasemete suurenemise ca 1 dB võrra.

Detailplaneeringu realiseerimine ei too piirkonnas kaasa olulist liiklusköormuste ning müra kasvu (samas kajastab mürahinnang juba suuremaid ehk varuga liiklusköormusi).

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2024 seisuga standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi kuni 55 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 30 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluhoonete rajamisel on siiski soovitatav lähtuda mõnevõrra suuremast hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest ehk minimaalsest ühisisolatsioonist vahemikus 35-40 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Vaadeldavate liiklusköormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

¹² Liiklusrüüru levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane müra, vibratsiooni, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustöödega kaasnevat võimalikku müra, vibratsiooni ja tolmu teket saab minimeerida vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12. Servituudi seadmise vajadus

Võimalikud servituudi seadmise vajadused nähakse ette edaspidise planeerimise käigus koos tehnovõrkude võimaliku lahendusega.

Sidusa kergliiklustee võrgustiku tagamiseks tuleb planeeritud elamukruntidele seada avalik kasutus krunte läbivatele kergliiklusteedele.

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate kasuks tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.13. Planeeringu elluviimine

3.13.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualale ja selle lähipiirkonda ei jää kultuurimälestiste registrisse kantud alasid või objekte, puuduvad ka teised Muinsuskaitseameti registrite (nt pärandkultuuri, maaehituspärandi või militaarpärandi registri) objektid. Planeeringualal ja lähialas puuduvad üldplaneeringuga määratud väärtustatud hooned, miljööalad või väärtuslikud maastikud, mistõttu mõju kultuuriväärtustele puudub.

Planeeringualal puuduvad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, mida võiks planeeringu elluviimine mõjutada. Planeeringuala mõjualas asub kaitsealune Jõhvi linna park ja allée. Parki läbivad jalutusrajad ning planeeringuala ja Puru tee 13 elamuala jalgrajad on kavas ühendada pargi lõunaosas asuvatele radadega. Kuna parki kasutatakse ka täna puhkeotstarbeliselt, siis radade olemasolu korral ei avalda täiendavad kasutajad olulist negatiivset mõju pargi looduskeskkonnale. Natura 2000 võrgustiku alasid planeeringuala mõjualas ei asu, mistõttu puudub ka mõju.

Olemasoleva väärtusena säilitatakse Puru tee äärne puistu. Piki Jõhvi kraavi kavandatav roheala koos terviserajaga ühendab omavahel puistu ja Jõhvi pargi, tagades seeläbi ka sidusa rohekoridori tekke.

Planeeringu elluviimisel ei ole olemasoleva informatsiooni valguses ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale (nt pinna- ja põhjaveele), kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeringuala kohta koondatud andmeid arvestades (kirjeldatud ptk-des 2.1 ja 2.2, sh ka koostatud eelhindang) ei nähtu, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus planeeringu eesmärgiks olevat arendustegevust ellu viia ei tohiks. Samuti ei esine looduslikke iseärasusi, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla.

Kaevandamisjärgsete mõjudega (altkaevandatud alad ja nende stabiilsus) on arvestatud läbi ehitusgeoloogilise uuringu läbiviimise nõude.

Kavandatava tegevuse elluviimisega ei takistata teiste ümbruskonna kinnistute senist või üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse võimalusi.

Tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile (olemasolev ja planeeritav („Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahendus) elamupiirkond) ning maakonnaplaneeringu arengusuundadele, sobitub planeeringuga ette nähtud tegevus kavandatavasse asupaika. Linnaehituslikult on planeeringuala tugevalt seotud Jõhvi linnaga, hoolimata paiknemisest Ahtme linnaosas (Kohtla-Järve linn) – seda nii linnaruumi sidususe, teede, tehnilise ja sotsiaalse taristu kui ka erinevate teenuste kasutamise võimaluste osas. Ahtme linnaosa kompaktselt hoonestatud ala jääb planeeringualast ca 800 m kaugusele. Ahtme linnaosa üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud 2011) on linnaline ruum kavandatud Ahtme tänasest kompaktselt hoonestatud alast põhja suunas kuni Jõhvi linna piirini, millega sulanduksid Jõhvi ja Ahtme linnaruum kokku. Tänapäevani antud arengusuund realiseerunud ei ole. Arvestades nii Jõhvi linna kui Ahtme linnaosa rahvastikutrendidega (vastavalt stabiilne ja kahanev perioodil 2011-2021), on tõenäolisem ala osaline realiseerumine. Maa kui ressursi säästmise ning olemasoleva tehnilise ja sotsiaalse taristu kasutamise vaatepunktist on seega eelistatud areng, kus uued elamualad kavandatakse vahetult olemasoleva linnaruumi jätkuna. Käesoleva planeeringuala elluviimisel on seega linnaehituslikult positiivsed mõjud olemasoleva linnaruumi taristu ja teenuste ärakasutamise osas ning maaressursi säästmisel.

Korterelamute rajamisega muudetakse senist maastikupilti, kuid uuenevad vaated ja vaatesuunad elavdavad linnaruumi ning annavad ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust, kuna olemasolev ala muudetakse kompaktsemaks ja atraktiivsemaks ning see hakkab toimima koos Jõhvi linna rajatava elupiirkonnaga.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud on positiivsed, kuna piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab selles piirkonnas kuriteoohu ja tagab uued kvaliteetsed elukohad. Uued tänapäevastele nõudmistele vastavad elukohad aitavad hoida piirkonna elujõulisust.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivsete sotsiaalsete mõjude ilmnemist, kuna planeeringualale ei ole kavandatud objekte, mis tooks kaasa sotsiaalseid häiringuid (nõ mentaalsed mõjud, sotsiaalset vastuseisu tekitavad objektid) või ohustaks piirkonna turvatunnet, sest kavandatud korterelamud on planeeritud olemasoleva Jõhvi linna territooriumile jääva elamupiirkonna osaks.

Kuna uus elamuala moodustab Jõhvi linna jääva „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ lahendusega tervikliku arendusala ja kuna lähimad lasteaiad ning koolid jäävad Jõhvi linna (haldusüksusena Jõhvi valda), peab arvestama asjaoluga, et tulevased Kohtla-Järve linnas (asustusüksusena Ahtme linnaosas) elavad pered avaldavad eeldatavalt soovi käia teise kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumile jäävates haridusasutustes. See võib kaasa tuua kulusid Kohtla-Järve Linnavalitsusele.

Majanduslikult mõjutab planeeringu elluviimist huvitatud isiku finantsiline võimekus. Etapiline elluviimine (ptk 3.13.2) võimaldab vähendada riske, kuid ka etapiline elluviimine tuleb kõiki asjaolusid kaaludes läbi mõelda (ühendusteed, kruntide väljaehitamise järjekord jmt).

Planeeringu elluviimisel saab eeldada positiivset mõju, kuna noorte perede ja spetsialistide piirkonda elama asumine aitab hoida piirkonna elujõulisust, sh aitab seeläbi luua uute töökohtade teket, mis soodustab piirkonna majanduselu arendamist. Planeeritava tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline.

3.13.2. Planeeringu elluviimise tingimused

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja kaasnevad rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamiseks ja ehitusprojekti(de) koostamisel.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine¹³. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.
2. Juurdepääsuteede (tänavate kruntidel nr 3 ja 4 ning Puru tee ümberehitus seoses uue mahasõidu rajamisega) ja tehnovõrkude projekteerimine vähemalt kuni planeeritud hoonestatavate kruntide piirideni. Projekteerimisel on lubatud valida, kas I etapis ehitatakse juurdepääs välja Puru teelt uue mahasõidu rajamisega krundi nr 4 kaudu või „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ ala või mõlema eelnimetatud juurdepääsu kaudu.
3. Servituutide (isiklike kasutusõiguste) seadmine.
4. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ehitamine. Lubatud on etapiviisiline teede ehitus, st kas I etapis ehitatakse juurdepääs välja Puru teelt uue mahasõidu rajamisega krundi nr 4 kaudu või „Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ ala või mõlema eelnimetatud juurdepääsu kaudu.
5. Korteralamute (kruntidel nr 5-8) projekteerimine (lubatud etapiviisiliselt kruntide kaupa). Etapiviisilise projekteerimisel korraldab esimese hoone projekteerimise eelselt olema koostatud kogu planeeringuala terviklahenduse asendiplaaniline eskiis, mis annab ülevaate hoonestuse paiknemise, juurdepääsude ja parkimise ning haljastuse üldistest põhimõtetest, korteralamu(te) krundile jäävast mänguväljaku asukohast ja servituudi seadmise vajadustest.
6. Ehituslubade väljastamine korteralamu(te)le, sh on võimalik hoonetele taotleda ehituslubasid etapiviisiliselt. Elluviimise tingimuste etappide osas ajalisi piiranguid ei seata, st elluviimine toimub planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste vahendite olemasolul. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.

¹³ Vt <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaoomaniku-meelespea-p549.html>

7. Hoone(te) (korterelamute) kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja peab olema ehitatud hoone(te)le vajalikud rajatised (teed, haljastus, asjakohasel krundil mänguväljak, tehnovõrgud jmt), tehnovõrkudele peab olema väljastatud kasutusluba.

Korterelamute ja sellega seotud taristu (teed, tehnovõrgud, krundi nr 2 ja „*Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu*“ ala vahele jääv jalakäijate sild) elluviimisega ei kaasne Kohtla-Järve linnale kohustust planeeringulahenduses ette nähtud teede ja seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveesüsteemi) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Nimetatud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Kruntide nr 1 ja 2 haljasalade maade haljastus- ja kujundusprojektide ning nende alusel projektikohase lahenduse väljaehitamise kohustus on Kohtla-Järve linnal. Projekteerimine ja elluviimine toimub eelarveliste vahendite olemasolul.

Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 2 000 |
| 3. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis. Eskiislahendus | M 1 : 500 |