

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohtla-Järve Linnavalitsuse 18.02.2026 korraldus nr 48 „Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosa Õne tn 47 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Korralduse juurde kuuluvad lisadena planeeritava maa-ala skeem ja detailplaneeringu lähteseisukohad. Detailplaneeringust huvitatud isik on eraisik.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohtla-Järve Linnavalitsus.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 76);
2. Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 169 kehtestatud Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväertuslike hoonestusalade teemaplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1056/08);
3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28. detsembri 2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278 „Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kehtestamine“);
4. Kohtla-Järve linna arengukava 2016-2034;
5. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid;

Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 18.07.2025 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 3182-07-25. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

2. Olemasolev olukord

2.1 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab Õne tn 47 kinnistut (katastritunnus 32221:003:0034, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 970 m²) ja sellega piirnevat Õne tänava lõik 3 (katastritunnus 32201:001:0117, sihtotstarve transpordimaa 100%) kinnistu osa.

Õne tänava lõik 3 kinnistu on munitsipaalomandis olev transpordimaa maaüksus, mille arvamine planeeringualasse on vajalik Õne tn 47 kinnistut teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsude planeerimiseks.

Planeeritava ala suurus on u 1300 m² (vt Skeem 1. *Planeeritava maa-ala piir*).

Planeeritava maa-ala piir on toodud algatamise korralduse lisas.

2.2 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosas, Lehe põik ja Õne tänavate vahelises madalakorruselises elamurajoonis, kus asuvad peamiselt ühepereelamud ning väikesed kahekorruselised kortermajad. Hooned on ehitatud erinevatel aegadel, mistõttu puudub ühtne arhitektuuristiil.

Planeeritav ala asub miljööväertusliku hoonestusala kontaktvööndis, mille kohta on olemas teemaplaneering (Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 kehtestatud „Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväertuslike hoonestusalade teemaplaneering“).

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast ja idast Võsa haljasala P1 maauksusega (32101:001:0096, sihtotstarbeta maa 100%), lõunast Õnne tn 47a (32221:003:0035, elamumaa 100%) ning läänest Lehe tn 20b maauksusega (32221:002:0057, elamumaa 100%).

Reljeef ja haljastus

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane, kerge tõusuga Õnne tänava suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58.35 – 59.20 m (kõrgused EH2000 süsteemis) ning suurenevad lääne suunas.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, kus kasvavad üksikud puud ja põõsad (kased, pajud). Planeeritav ala kattub täielikult kehtiva üldgeoloogilise uurimistöö „Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogiline uurimistöö“ uuringuruumiga (loa nr YGUL/523069, loa omaja Eesti Geoloogiateenistus).



Skeem 1. Planeeritava maa-ala piir (algatamise korralduse kohane). Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

2.3 Ehituslik situatsioon

Õnne tn 47 kinnistu on hoonestamata, kinnistul paiknevad üksikelamu vundamendi varemed (EHR kood 102038291).

Õnne tn 47a kinnistu piiril on puidust ja metallist aiad.

2.3 Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kohalikult Õne tänavalt nr 3220414 planeeritava mahasõidu kaudu. Olemasolev juurdepääs planeeringualale puudub.

2.4 Tehnovõrgud

Õne tn 47 kinnistul puuduvad liitumised kommunikatsioonidega.

Paralleelselt Õne tänavaga kulgeb madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd (2,0 m mõlemal pool liini telge) jääb osaliselt Õne tn 47 kinnistule.

Munitsipaalomandis olev Õne tänav on valgustatud.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on nähtavad põhijoonisel.

2.5 Keskkonnatingimused

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 02.03.2026) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Õne tn 47 maaüksusel ei paikne *looduskaitseaduse* § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

3. Planeerimise lahendus

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Õne tn 47 kinnistule ehitusõigus ja arhitektuur-ehituslikud nõuded üksikelamu ja selle abihoonete püstitamiseks ning lahendada planeeritaval maa-alal liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosa üldplaneeringuga (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 76). Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav kinnistu pere- ja ridaelamu maa juhtotstarbega maa-alale.

Kavandatav detailplaneering ei sisalda Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3.3 Vastavus Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade miljööväertuslike hoonestusalade teemaplaneeringule (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169)

Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväertuslike hoonestusalade teemaplaneeringu kohaselt jääb Õne tn 47 kinnistu väljapoole 1940-50ndate aastate miljööväertusliku ala piiri kuuludes miljööväertusliku ala kontaktvööndisse (alale, kus esineb miljööväertuslikke linnaruumi elemente ja/või mille ilme ja struktuur mõjutavad otseselt miljööväertusliku ala terviklikkust ning positsiooni). Teemaplaneeringus on välja toodud kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused miljööväertuslike alade kontaktvööndites. Allpool on välja toodud asjakohased:

- Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda;
- Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, kõrgust;
- Tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältida lähestikku asuvate hoonete suuri mahulisi erinevusi;

- Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, kiviimitatsiooniga katuseplekki;
- Säilitada või taastada olemasolevad alleed, eelkõige juhul, kui need on jätkuks miljööväärtuslike alade alleedele.

Lisaks eelpool toodule on planeeringu koostamisel arvestatud ka teemaplaneeringus toodud järgmiseid asjakohaseid üldisi põhimõtteid:

- Tänavate remontimisel või rekonstrueerimisel on keelatud kõnni- ja sõidutee pinna tõstmine;
- Eramute ning paariselamute puhul on parkimine ettenähtud omal krundil;
- Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga katuseplekki, profiilplekki (välja arvatud tööstuslikult toodetud valtsprofiil);
- Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada savi- või tsementkivi, eterniitplaati, käsisivaltsitud plekki, tööstuslikult toodetud valtsprofiilplekki. Lubatud katuse värvitoon: tumehall, pruun, punane, roheline;
- Hoone tänavapoolsetele fassaadidele on keelatud paigaldada antennid jms;
- Lubatud on päikesepaneelide ja muude alternatiivkütteelementide paigutamine katustele;
- Üksikelamute, paariselamute ja 4 korteriga elamute kinnistute piiramiseks on lubatud kasutada maapinnast maksimaalselt 1,2 m kõrgusi piirdeid. Tänaväärsete piiretena on lubatud kasutada vertikaalse ja diagonaalse jaotusega läbinähtavaid lattiipiirdeid, võrkpiirdeid ainult koos hekiga või elavpiirdeid (hekk). Kinnistute vahel on nimetatud elamute puhul lubatud lattiipiirdeid, võrkpiirdeid või elavpiirdeid (hekid);
- Tänav- või avaliku platsi äärsete piirete ehitamise või uuendamise projektid kuuluvad ehitise eelprojekti koosseisu või tuleb eraldi projektina kooskõlastada Kohtla-Järve linnavalitsusega;
- Prügikonteinerid tuleb paigaldada kõvakattega alusele, kujunduslikult sobivalt ja varjatult.

3.4 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Õnne tn 47 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 970 m² jääb samaks.

3.5 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine

Krunt pos 1 aadressiga Õnne tn 47

Detailplaneeringus käsitletava Õnne tn 47 maaüksuse piire ja katastri sihtotstarvet ei muudeta. Krundi aadressiks jääb endiselt Õnne tn 47. Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa. Krundi pindalaks jääb 970 m².

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi: 100% pereelamu maa (EP).

Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 hoonet, s.h. üks elamu;

Hoonete suurim korruselisus: 2 (üksikelamu) / 1 (abihoone);

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5 m, abihoone kuni 5,0 m;

Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala*: 250 m²;

Täisehituse protsent: 25 %;

* *ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.*

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

Arhitektuurinõuded ehitistele

Kuna Õne tn 47 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuala paikneb Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 169 kehtestatud *Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu* kohaselt stalinistliku perioodi miljööväärtusliku hoonestusega miljööväärtuslikul ala kontaktvööndis, siis tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda nimetatud teemaplaneeringu piirkondlikest hoonestustingimustest. Miljööväärtusliku ala kontaktvöönd on puhvertsoon, mis ümbritseb kaitsealust miljööväärtuslikku ala, tagades selle ajaloolise või arhitektuurse terviklikkuse säilimise.

Planeeringuga kavandatava hoone puhul on tegemist ühepereelamuga. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, kuid ei tohi olla ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Elamud peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lubatud on lamekatuse või viilkatuse. Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

- Hoonete ehitusprojektide koostamisel kooskõlastada eskiislahendused linnavalitsusega;
- Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Suuri elujõulisi puid võib likvideerida vaid raieloaga kehtestatud tingimustel;
- Katusekalde – 0°- 40°;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hoonete asetus peab arvestama ümbritsevate hoonete asukohtadega ja olema risti või paralleelselt Õne tänavaga;
- Välisviimistlusmaterjalid: eelistades kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale: betoon, tellis, puit, klaas, fassaadiplaat, krohvitud pinnad (ka kombineeritult); keelatud on imiteeritavate materjalide kasutamine;
- Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada savi- või tsementkivi, eterniitplaati, käsitsivaltsitud plekki, tööstuslikult toodetud valtsprofiilplekki. Lubatud katuse värvitoon: tumehall, pruun, punane, roheline;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Projekteerimisel võib ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kuid päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Lubatud on päikesepaneelide ja muude alternatiivkütteelementide paigutamine katustele.

Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

Piirded

Piirdeid võib rajada ainult krundipiires.

Vastavalt Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011 otsusega nr 169 kehtestatud *Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike*

hoonestusalade teemaplaneeringu seletuskirja p 3.1.3 *Haljastus ja väikevormid* (sh piirded) on üksikelamute, paariselamute ja 4 korteriga elamute kinnistute piiramiseks lubatud kasutada maapinnast maksimaalselt 1,2 m kõrgusi piirdeid. Tänavaaäärsete piiretena on lubatud kasutada vertikaalse ja diagonaalse jaotusega läbinähtavaid lattiipiirdeid, võrkpiirdeid ainult koos hekiga või elavpiirdeid (hekk). Kinnistute vahel on nimetatud elamute puhul lubatud lattiipiirded, võrkpiirded või elavpiirded (hekid). Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete tüüp tuleb määrata projektiga ning kooskõlastada Kohtla-Järve Linnavalitsusega, arvestades seejuures tänavakaitsevööndiga.

Piirde rajamisel tuleb tagada nõuetekohane nähtavus sõiduteele krundilt välja sõites, krundile sisenedes ja sealt väljudes ei tohi sõiduk takistada liiklust, nagu näiteks väravate avamise või sulgemise ajal.

3.6 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (prügimaja, lehtla, jalgrataste varjualune, mänguväljak, tehnovõrgud, sõiduautode katusealused, teed ja platsid). Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevate säilivate tehnovõrkude asukohtadega. Minimaalne kaugus naaberkruntide (v.a transpordimaad) piiridest on vähemalt 4 m. Õne tänavaga piirnevate kruntide hoonestusalade kaugus transpordimaast on vähemalt 5,5 m, olemasolevast sõiduteest ca 7,3 m kaugusel. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

3.7 Kuja määramine

Planeeritud ehitise tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*). Vastavalt tuleohutusnõuetele 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 kaheksa meetrit, 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. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele.

Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk-s 6.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Peale ehitustegevuse lõpetamist kogu krunt korrastatakse ja kujundatakse iluainana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ja vilja- ja lehtpuudega. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavakaitsevööndiga;
- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel;

- Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasalale saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu;
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega;
- Teele maha- ja pealesõitude ning parklast väljasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 0,4 m.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Kohtla-Järve linna heakorra eeskirjale*.

4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuala on hästi juurdepääsetav, kuna ala piirneb lääne poolt Õnne tänavaga nr 3220414, mis asub transpordimaa sihtotstarbega Õnne tänavala lõik 3 krundil. Tegemist on asfaltkattega ca 3,0 m laiuse munitsipaalomandis oleva teega.

Õnne tänavala ääres puudub kõnnitee. Jalakäijate liikumine toimub mööda Õnne tänavat.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd. Tänavala kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit (Ehitusseadustik §71 lg 3).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Õnne tänavala kaitsevööndi laiuseks 10 meetrit, mõõdetuna äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras tee maaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Planeeritava maa-ala sisse- ja väljasõit on kavandatud lääne poolt alalt Õnne tänavala lõik 3 transpordimaalt. Juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit lai ja vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit. Mahasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (puu, võsa, hekk, aed, reklaamtahvel vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kattega alad

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

Parkimine

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.2, mille järgi elanike ja külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv on 3. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 2.

5. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnas koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

5.1 Jäätme- ja energiamahukus

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel.

Mahuti asukoht peab olema valitud selliselt, et jäätmeveok pääseks takistamatult vähemalt 10 meetri kaugusele mahutist. Jäätmemahuti ei tohi olla paigutatud sõidu- või kõnniteele ega häirida muul viisil liiklust. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit lai ja vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit. Juurdepääsutee peab olema puhastatud lumest ja jääst, tee kalle ei tohi ületada 10%.

Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus. Eraldi kogutud jäätmed tuleb paigutada vastavasse kinnisesse konteinerisse või kogumispunkti. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa jäätmejaam asub Toila vallas Järve külas *Jäätme maaüksusel*.

Rajatavate hoonete energiamahukus on väike. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

5.2 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge (Rn-riski tase 100-150 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnasega alale.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel tuleb probleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes*" esitatud nõuetele.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia pinnaseõhu radooniuuring ning selle tulemuste järgselt vajadusel projekteerida ja rakendada hoonetes radoonitõkke meetmed.

5.3 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala külgneb vähese liiklusega kohaliku Õnne tänavaga (nr 3220414), mis võib põhjustada ala mõjutavat teeliiklusest tulenevat müra. Olulisi tööstusmüra tekitavaid allikad piirkonnas pole.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel

keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive. Planeeritav ala (elamumaa) tuleb lugeda vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste ning elamu maa-alad, rohealad). Kui uusi hooneid kavandatakse linnakeskkonnas ning vastavalt üldplaneeringus toodud juhtotstarbele, võib lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

Välisõhu sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige juhul, kui õueala kasutatakse pidevaks välisõhus viibimiseks. Seega juhul, kui planeeringuala õuealal kavandatakse ka rekreatiivset tegevust (nt puhkenurk või mänguväljak) tuleb selles konkreetsetes punktis eesmärgiks seada sihtväärtuse nõuete tagamine ning mujal (hoonete teepoolsetel fassaadil) võib aluseks võtta leebemad nõuded ning tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest kohaselt*.

II kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 55 dB päeval ja 50 dB öösel – sihtväärtust kasutatakse õueala müraolukorra hindamisel.

II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (sh on hoonete teepoolsetel küljel lubatud vastavalt 65/60 dB) – piirväärtust kasutatakse hoonete teepoolsete külgede müraolukorra hindamisel.

Soovitame vaikust nõudvad ruume (magamistuba, elutuba) sõidutee poole mitte planeerida. Kavandatud parkimiskohtade kasutamise eesmärgiga ei suurene piirkonna müra taseme märkimisväärselt, planeeritud 3 parkimiskohaga lisanduv liiklus (maksimaalselt 2...5 sõitu ööpäevas) hajub lähimatel tänavatel. Samuti võib ehitusperioodil suurenev liiklussagedus ja sellest tegevusest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine. Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele.

Leevendavad meetmed. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi eluhoone siseruumides tuleb rakendada järgmised leevendavad meetmed:

- Eestis kehtiva Eesti standardi EVS 842:2003, *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* tabeli 6.3 *Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest*, kohaselt tuleb planeeritud hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt $R'w + C_{tr} \geq 30$ dB. Kõrgema mürafooniga hoone küljed on korterite rajamisel soovitatav jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoonete hoovipoolsele küljele;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon on $R'w + C_{tr} \geq 30$ dB. Efektiivseim on 2+1 süsteemis 3-kordne aken või spetsiaalsete paksude klaasidega (9-10 mm) aken;
- Hoonete projekteerimisel arvestada nõutava heliisolatsiooni tagamisega, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonides või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müra taseme ruumis oleks ületatud;
- Soojusmaterjalid võimaldavad samuti müra taset alandada, sest nad katkestavad helilaine edasikandumise konstruktsioonis;

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ lisa 1 toodud normtasest.

Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00

Hoone projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Õnne tänava omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal.

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord*“ §2 toodud piirväärtustele.

5.4 Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus kinnistu pindala suhtes (täisehitus) ning lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud kui olemasolevates naaberhoonetes. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lähtuda insolatsiooni arvutamisel EVS-EN 17037:2019/AC:2021 *Päeva valgus hoonetes* nõuetest.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka siis, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, nelja ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

Projekteerimisel tuleb tagada nõuete kohased insolatsioonitingimused nii planeeritud hoonetes kui ka naabermaaiüksustel olevates elamutes.

6. Kehtivad maakasutuskitsendused

6.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Avalikult kasutataval teel ja tänaval on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. *Ehitusseadustiku* § 71 lg 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva kuni 10 meetrit. Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

6.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud elektripaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

6.3 Sideehitise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või -kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): 1 m sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda tegutsemisluba mitmesuguste tööde (nt ehitustegevus, maaparandus, raietööd, teetööd jpm) tegemiseks.

6.4 Ühisveevärgi kaitsevöönd

Tegevuse piirangud veetorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*):

maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele –2m;
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud üle 2m sügavusele–2,5m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;

maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Planeeritud elamuhoone rajamisel tuleb tagada olemasolevast ühisveevärgi torustikust kuni rajatava hooneni (vundamendi servani) horisontaalne kaugus vähemalt 3,0 m.

6.5 Kanalisatsiooni kaitsevöönd

Kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele–2m

7. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Üldosa

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud *joonisel nr 2*.

Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel. Ehitustööde käigus, haljastuse rajamisel ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 6).

Planeeritavate tehnovõrkude ristumisel ja paralleelsel kulgemisel ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega tuleb järgida nõudeid kaitsevöönditele ja EVS standardeid.

OÜ Järve Biopuhastus valdusesse jäävate kommunikatsioonide kaitsevööndites kavandatud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise soovi korral peab liituja peale detailplaneeringu kehtestamist taotlema OÜ Järve Biopuhastus liitumistingimusi (Kohtla-Järve linna ÜVK liitumise eeskirja kohaselt).

7.1 Veevarustus

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud lähtuvalt OÜ Järve Biopuhastus poolt 16.12.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest (kiri nr 2-1.2025/3543-1).

Kohtla-Järve linnas asuval kinnisasjal Õnne tn 47 (katastritunnus 32221:003:0034) ja selle läheduses puuduvad OÜ Järve Biopuhastus kommunikatsioonid. Õnne tänava lõik 3 kinnistul asuv olemasolev veetorustik kuulub Õnne tn 47a tarbimiskoha veevärgi juurde.

Planeeritud hoonete ühendus ühisveevärgiga on kavandatud Lehe põik kinnistul asuvast olemasolevast veetorustikust. Ühisveevärgiga ühenduspunktiks on iga punkt veetorustiku lõigul VK-1-A (vt tehniliste tingimuste Lisa 1). Ühenduspunkti põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*. Täpne ühenduspunkt määratakse projekteerimise käigus ning see tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Veevarustuse vajalikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d) ja planeeritav elanike arv tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndite ulatuse määramisel tuleb aluseks võtta *Kliimaministri* 12.09.2023 määrus nr 57. Ühisveevärgi torustiku kaitsevööndis ei tohi tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi rajatisele, hooldusele ega istutada puid.

7.2 Reoveekanaliseerimine

Vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, puudub Õnne tn 47 kinnistu piirkonnas olemasolev reoveekanaliseerimine.

Lähim olemasolev reoveekanaliseerimine asub Õnne tänava lõik 2 kinnistul Õnne tn 43 kinnistu lähedal. Eeldatavasti nähakse ette hetkel koostatavas Kohtla-Järve linna ÜVK arendamise kavas aastateks 2026-2037 reoveekanaliseerimise rajamine pikemas perspektiivis ka Õnne tn 47 kinnistu piirkonda. Arvestades ülaltoodut tuleb kinnistul reoveekanaliseerimine lahendada lokaalselt (kinnise mahutiga).

Kogumismahuti kasutamisel peab järgima Kohtla-Järve linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada elanike arvuga ja vee tarbimise hulgaga (mahuti soovituslik suurus vähemalt 3-5 m³). Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs puhastamisvõimega. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda peab perioodiliselt tühjendama. Kogumismahuti kuju on 5 m. Mahuti võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*. Tehnorajatiste projekteerimisel tuleks võimalusel vältida naaberkinnisasja (Võsa haljasala P1) kitsendamist tehnorajatistest tulenevate kaitsevööndite ja kujadega.

Kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon, on sellega liitumine kohustuslik. Kogumismahuti asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs ning hilisem võimalus ühendamiseks ühiskanalisatsioonivõrku.

7.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Planeeringuala lähipiirkonnas sademeveekanaliseerimise pole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse, suunates see vertikaalplaneerimisega ehitatavatest hoonetest eemale, et tagada ehitiste säilimine. Sademevee immutamiseks sobivad ka vihmapeenrad, imbkraavid vms säästlikud sademevee lahendused, millega saab sademevee ajutiselt ära juhtida ja ajapikku pinnasesse immutada. Lisaks tuleks sademevett maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada. Selleks tuleks sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse ning seejärel taaskasutada. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele,

ühiskanalisatsiooni ja maaparandussüsteemi kollektoritesse on keelatud. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus kui on selgunud uue hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

Planeeringu rakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevee olukord.

7.4 Soojavarustus

Planeeringuala piirkonnas ei ole kaugküte välja ehitatud, mistõttu puudub võimalus liituda soojatorustikuga. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

7.5 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 508877 (väljastatud 16.01.2026, kehtivad kuni 16.01.2028).

Õnne tn 47 elektrivarustus näha ette olemasolevast mastist M12, mis asub fiidril F2 alajaamas AJ7748: (Kohtla-Järve), 0,4kV maakaabelliinina (ühenduspunkti asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*).

Tarbimiskoha võrguühendusele näha ette kinnistu piirile 1-kohaline liitumiskilp. Liitumiskilp tuleb planeerida ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistu piirile juurdepääsutee lähedusse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringualaga piirneval Õnne tänaval on olemas töökorras Kohtla-Järve linna tänavavalgustusvõrk. Territooriumi valgustamiseks paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

Samuti tuleb arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes* nõuetega ning valgustuse paigutusel läheduses paiknevate elamualadega, vältimaks seal ülemäärast valgusreostust.

7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis detailplaneering sidevõrguga liitumist ette ei näe.

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

8. Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks tuleb seada võrguvaldajate kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus. 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 (vt seletuskiri ptk 6).

Servituutide vajadus on välja toodud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*.

9. Tuleohutusnõuded

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017.a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatut. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein). Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale kavandatavatele hoonetele on tagatud juurdesõiduteede kaudu Õne tänavalt. Hoonete tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud minimaalselt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis pääs siseõue peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge.

Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni). Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Kui sõidukite parkimine toimub välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinad üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021a. määruses nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ sätestatuga. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsiooni järgi. Kuni 600 MJ/m^2 eripõlemiskoormusega hoone puhul on nõutud veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel (eluhooned), välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m^3 .

Kukruse linnaosa elamupiirkonna tuletõrjeveevarustus on välja ehitatud ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantide baasil. Lähim OÜ-le Järve Biopuhastus kuuluv olemasolev tuletõrjehüdrant nr KU004H asub Lehe ja Põhja tänavate ristmikul, planeeritud alast ca 260 m kaugusel (vt joonis nr 3 *Skeem hüdrandi asukoha kohta*). Antud kaugus ei ole kooskõlas määruses nr 10 lubatuga, määruse järgi ei tohi veevõtukoht olla kaugemal, kui 200 m. Vastavalt tuleohutuse seaduse § 23 lg 2¹ punktile 1 ei ole üksikelamu puhul veevõtukoha rajamine kohustuslik, kui ehitises on tulekahju avastamine ja selle kustutamine tagatud muu tehnilise lahendusega (nt. sprinklersüsteem). Täpne tehniline lahendus antakse hoone ehitusprojektis.

Alternatiivina võib alale paigaldada minimaalselt 30 m^3 mahutavusega tulekustutusvee mahuti. Veevõtukoht (hüdrant) peab paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Hüdrant ei tohi olla teeservast kaugemal kui 2,5 meetrit.

Detailplaneeringu joonisel „*Põhijoonis. Tehnovõrgud*“ on näidatud mahuti ning kuivhüdrandi võimalik asukoht. Mahuti ning veevõtukoha täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.

Kohtla-Järve linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVK) aastateks 2015-2026 seletuskirja punkti 5.6 kohaselt ühisveevarustuses tuleb üldjuhul tagada tuletõrjehüdrantide baasil, see eeldab aga ühisveevarustuses II astme pumplate ja mahutite olemasolu.

Käesoleval ajal koostatakse *Kohtla-Järve linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2026-2037*. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukavad seavad tuletõrjehüdrantidele nõude tagada kustutusvesi vooluhulgaga vähemalt 10 l/s, mis on tüüpiline 1-2 korruseliste elamute piirkonnas. See nõue garanteerib piisava veevarustuse tulekahjude kustutamiseks 3 tunni jooksul, olles aluseks torustike dimensioneerimisel (sageli vähemalt De110).

Hetkel Kukruse linnaosas on paigaldatud 4 hüdranti, mis ei kata kogu linnaosa territooriumi. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arengukava on kohaliku omavalitsuse dokument, mis määrab piirkonna veemajanduse suunad ja investeeringud. Tuletõrje veevarustuse nõuded on selle lahutamatu osa, kuna ühisveevärk peab tagama piisava veehulga ja rõhu tulekahjude kustutamiseks. Ühisveevarustustorustike rekonstrueerimisega tuleb ette näha ka piisava arvu tuletõrjehüdrantide paigaldamine.

10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus; elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid; korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanik on kohustatud hoone ja rajatiste projekteerimise protsessis ning hilisemal kavandatu eksploateerimisel arvestama kõikide planeeringu seletuskirjas toodud piirangute ja kohustustega.

11. Planeeringu rakendamine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Planeeritav maa-ala jääb võõndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat ja inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Tehnorajatiste projekteerimisel tuleks võimalusel vältida naaberkinnisasja (Võsa haljasala P1) kitsendamist tehnorajatistest tulenevate kaitsevööndite ja kujadega.