



Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004050

Tartu 2023

Kohtla-Järve Linnavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostamisest huvitatud isik

Liisi Ventsel

Projektijuht-planeerimiseksper

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176298)



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Olemasolev olukord.....	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs ja analüüsil põhinevad järeldused	7
3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE.....	8
4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	10
5 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	11
5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus (kaalutlused) ning valiku põhjendused.....	12
5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine	13
5.4 Krundi hoonestusala.....	13
5.5 Krundi ehitusõigus.....	13
5.6 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	14
5.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	16
5.8 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	17
5.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	19
5.9.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	19
5.9.2 Soojavarustus	20
5.9.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	20
5.9.4 Tehnovõrkude rajamise koondtabel	20
5.10 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus	21
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	21
5.12 Keskkonnatingimuste seadmine	22
5.13 Servituudi seadmise vajadus	23
5.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
5.15 Planeeringu elluviimine	25
5.15.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
5.15.2 Planeeringu elluviimise võimalused	26
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	27
C - JOONISED	29

(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1: 1 000
3. Tugiplaan	M 1 : 500
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Tehnovõrgud	M 1 : 500
6. Illustreeriv joonis	

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kohtla-Järve linnavolikogu 25.08.2021 otsus nr 107 *Kohtla- Järve Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Järveküla tee 69 (katastritunnus 32214:004:0115) kinnistu 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe muutmise võimalust 100% ärimaaks. Ühtlasi tuleb detailplaneeringuga lahendada ehitusõiguse ja arhitektuur-ehituslike nõuete määramine hotell-kasiino rajamiseks ning liikluskorraldus ja parkimine, heakorrastuse nõuded ja haljastus. Vajadusel tuleb määrata tehnovõrkude ja juurdepääsuteede asukohad ning seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Tegemis on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, seda tulenevalt soovist ulatuslikult muuta üldplaneeringuga määratud üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooni äri- ja büroohonete maaks.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneering* (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine”);
- *Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade miljööväertuslike hoonestusalade teemaplaneering* (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 kehtestamine“);
- Geodeesia Partner OÜ poolt augustis 2021 koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 546-21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, täpsusaste M 1:500
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega 0,3 ha asub miljööväärtuslikul alal ja paikneb kahel katastriüksusel (Tabel 1) ning hõlmab tervenisti Järveküla tee 69 ja Kalevi tn 3 kinnistust. Osaliselt kaasatakse planeeringualasse Tuuslari tänav ja selle kvartalisine juurdepääsutee, alates Tuuslari peateest kuni Järveküla tee 69 kinnistuni.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<i>Aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Järveküla tee 69	32214:004:0115	561 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100 %
Kalevi tn 3	32214:004:0110	1114 m ²	Ärimaa 100 %
Tuuslari tn	32214:004:0213	13 482 m ² planeeringualas 550 m ²	Transpordimaa 100 %
Järveküla tee 67a	32214:004:0144	753 m ² planeeringualas 144 m ²	Elamumaa 100 %

Planeeringuala on hoonestatud. Järveküla tee 69 kinnistul asub 3-korruseline kelpkatusega büroohoone (EHR kood 102010103) ehitusaluse pindalaga 165,3 m², kõrgusega on 11,9 m (katuseharja abs. kõrgus 77,17 m²). Hoone on välisviimistluseks on krohv, katusekatteks plekk. Hoonele on sissepääs hoone loodeküljelt, Tuuslari kvartalisese tänava suunalt. Hoone lõunanurgas paikneb alates kolmanda korruse katuseakendest metallist evakuatsioonitrepp. Hoone on kasutuses väljas.

Kalevi tn 3 kinnistul asub 3-korruseline kelpkatusega hotell (EHK kood 12009783), mille esimesel korrusel tegutsevad kasiino ja publi. Hoone ehitusealune pind on 435,5 m², kõrgus 10,7 m (katuseharja abs. kõrgus 78,43m). Hoone on välisviimistluseks on krohv, katusekatteks plekk. Hoonele on sissepääs 3. küljest: Kalevi ja Tuuslari tänavatelt ning Tuuslari kvartalisiseselt tänavalt. Hoone läänepoolsel küljel paikneb mitmeid kliima ja ventilatsiooniseadmeid. Hoone lõunapoolses otsas paikneb metallist evakuatsiooni keerdtrepp. Samal hoone küljel asub puidust aiaga piiratud publi väliterrass. Hoone lääneküljel, Tuuslari kvartalisese tänava pool, on võrkaiaga piiratud ala kasutusel parklana.

Sõidukitega juurdepääs planeeringualale toimub kvartalisese Tuuslari tänava kaudu. Kalevi tn 3 Tuuslari tänava poolses osas on tänavamaal ligikaudu 5 parkimiskohta, kvartalisese tänava pool asub krundil samuti u 5 parkimiskohta. Järveküla tee 69 hoone parkimine toimub kinnistu kvartalisese tänavapoolsel siseõuel, hoone sissepääsu juures.

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel kulgevad kõnniteed, tänavate ületamiseks on mitmeid ülekäiguradasid. Järveküla tee 67a ja Järveküla tee 67 hoonete vahel kulgeb asfalteeritud kõnnitee, mis ühendab Järveküla teed Tuuslari tn kvartalisese tänavaga.

Kalevi tn 3 kinnistu on haljastamata. Järveküla tee 69 kinnistust u pool on haljastatud muruga, kinnistu põhjanurgas kasvab kõrghaljastusena üksik lehtpuu, tõenäoliselt harilik saar. Nimetatud haljasala kasutatavad jalakäijad sissetallatud rada mööda Kalevi tänavalt Tuuslari tänava suunal liikumiseks.

Planeeringuala hoonetel on olemas ühendused elektri- ja side maakaabelliinidega, kaugkütte torustikuga, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Järveküla tee 69 hoone lõuna poolse ja Kalevi

tn 3 lääne poolse seina ääres paiknevad madalpinge jaotus- ja liitumiskilbid. Järveküla tee 69 hoone soojavarustus on tagatud kaugküttega, Kalevi tn 3 soojavarustus kliimaseadmetega. Gaasivarustus hoonetel puudub.

Lähim hüdrant JÄ107H asub Tuuslari tänava haljasribal (Tuuslari tn 19 hoone ees) ja jääb planeeringuala juurdepääsuteest linnulennult ligikaudu 25m kaugusel.

Planeeringuala maapinna kõrgused jäävad vahemikku u 64.49-66.20 m/abs. Maapind on languga läänesuunas.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs ja analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud joonisel nr 2 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

Planeeringuala asub Järve linnaosas, kesklinna asumis, piirnedes Järveküla tee (riigitee nr 93, Kohtla-Järve – Kukruse – Tammiku), Kalevi ja Tuuslari tänavatega.

Planeeritava ala lähialas paiknevad korruselamud vaheldumisi haridus- ja kultuuriasutustega ning äripindadega. Planeeringuala lähialas asub mitmeid ühiskondlike hooneid: põhjasuunas Kohtla-Järve Keskraamatukogu teatme- ja lugemissaal ning lasteosakond (Tuuslari tn 19), läänesuunas Kohtla-Järve Põlevkivimuseum (Tuuslari tn 22), idasuunas Tallinna Tehnikaülikooli Virumaa Kolledži õppehoone (Järveküla tee 75) ja üliõpilaselamu (Kalevi tn 4).

Järveküla tee, Kalevi ja Outokumpu tänavate kaudu on olemas ühistranspordiühendused ning avalikult kasutatavate tänavate äärde on rajatud kergliiklusteed, mis võimaldavad ühistranspordi kasutajatele ja kergliiklejatele mugava juurdepääsu planeeringualani. Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast u 60 m kaugusel põhjasuunas Kalevi tn 7 ees ja u 180 m kaugusel idasuunas Järveküla teel, kus peatuvad ka kaugliini bussid. Umbes 330 m kaugusel loodesuunas asub Vironia ostukeskus.

Planeeringuala lähedusse jääb erinevaid parke ja väljakuid – u 140 m kaugusel põhjasuunas Virula väljak (selle kõrval Virula keskus) ja Keskallee park, u 220 m kaugusel lõunasuunas Lõuna park.

Planeeringuala jääb täielikult *Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringuga* määratud 1940-50ndate aastate miljöövärtuslikule alale ning *Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringuga* määratud keskuse maale.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud *Kalevi tn 4 ja Järveküla tee 75 maaüksuste ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering (DP-077)*¹, mis näeb ette hoonestuse tihendamist kolledžihoone laiendusena Kalevi tn 4, Järveküla tee 75, 73, 71 vahelises sisehoovis.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud keskuse maal, kus on eeldusi maa-ala kujunemiseks linnaosa keskuseks. Lisaks jääb planeeringuala miljöövärtuslikule alale, kuhu

¹ Kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.01.2009.a. otsusega nr 37.

on vastava teemaplaneeringuga määratud mitmeid kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimusi ning üldiseid põhimõtteid, tagamaks ajastutruud linnalist keskkonda (vt täpsemalt ptk 3).

Planeeringualal, asudes keskuse alal, on head kergliikluse (kõnniteede võrgustik), ühis- ja autotranspordi ühendused Järve linnaosa erinevate sõlmpunktidega. Kalevi tn 3 kinnistul asub toimiv hotell ning kasiino, varasemalt ka toimiv publi. Järveküla tee 69 kinnistul asub kasutusest väljas endine prokuratuuri hoone, mida soovitakse käesoleva planeeringulahenduse elluviimisel võtta kasutusele hotellina. Hoone kasutuselevõtuga suureneb planeeringuala kasutusaktiivsus, mis seeläbi rikastab linnapilti.

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE

Planeeritava alal kavandatava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneering* ja *Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompä linnaosade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering*.

Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala täielikult keskuse maal. Üldplaneeringuga on määratletud Järve linnaosa pikalised arengueesmärgid, millest käesoleva planeeringu eesmärki arvestades on asjakohased järgnevad:

- Toetada olemasoleva ettevõtluse arengupotentsiaali ja luua võimalused ettevõtluse mitmekülgsemaks arenguks.
- Luua eeldused Järve linnaosa kui regionaalse keskuse tugevnemiseks.

Keskusemaa kasutamise ja arendamise põhimõtetena võib välja tuua järgmist:

- Arendustegevuse käigus vältida monofunktsionaalsuse teket.
- Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.

Seatud on ka tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- Keskuse maale planeerida ka üldkasutatavad haljasalad.
- Planeeringutega tagada nendele ligipääs kergliiklusega.

Üldplaneeringuga on lubatud Järve linnaosas hasartmänge korraldavad ettevõtted ainult Kalevi tänava äärsele alale ning mängukoha võib avada ainult hoone tänavapoolsetes ruumides. Planeeringuga säilib Kalevi tn 3 hoones hasartmängukoha võimalus.



Joonis 1. Väljavõtte Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on piiritletud musta pideva joonega.

Detailplaneeringu lahendus arvestab loetletud eesmärkide, põhimõtete ja tingimustega kuivõrd see on võimalik arvestades planeeringuala kinnistute eraomandit. Järveküla tee 69 kinnistu senine sihtotstarve 100 % ühiskondlike ehitiste maa on planeeritud muuta 100 % ärimaaks. Detailplaneeringuga võimaldatakse kasutusest väljas olev Järveküla tee 69 hoone kasutusele võtta hotelli või äri- ja büroohonena. Kirjeldatud planeeringulahendus toetab olemasolevat ettevõtluse arengupotentsiaali ning loob seeläbi eeldused Järve linnaosa kui regionaalse keskuse tugevdamiseks. Planeeringualas oleva Kalevi tn 3 sihtotstarve on 100 % ärimaa ning hoones tegutseb hotell, kasiino ja toitlustuskoht. Kuigi planeeringuga on Järveküla tee 69 kinnistu sihtotstarve ja hoone kasutus planeeritud sarnaselt Kalevi tn 3 kinnistuga, ei ole linnaosa ja keskusemaa ulatuslikkust arvestades tegu monofunktsionaalsuse tekkimisega. Planeeringuga säilitatakse planeeringuala ümbritsevate tänavate avalik kasutus ning tagatud on ligipääs kergliiklusega. Üldkasutatavaid haljasalaid käesoleva planeeringuga ei kavandata, kuna planeeringuala asub avalike haljasalade (nt Keskallee, Lõuna park) läheduses. Kirjeldatud punktides vastab käesolev detailplaneering üldplaneeringule.

Üldplaneeringuga on Kalevi tn 3 kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud äri- ja büroohonete maa ning Järveküla tee 69 kinnistu juhtotstarbeks üldkasutatava hoone maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringut Järveküla tee 69 maakasutuse juhtotstarbe osas – üldkasutatava hoone maa muuta äri- ja büroohonete maaks. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on esitatud peatükis 5.1.

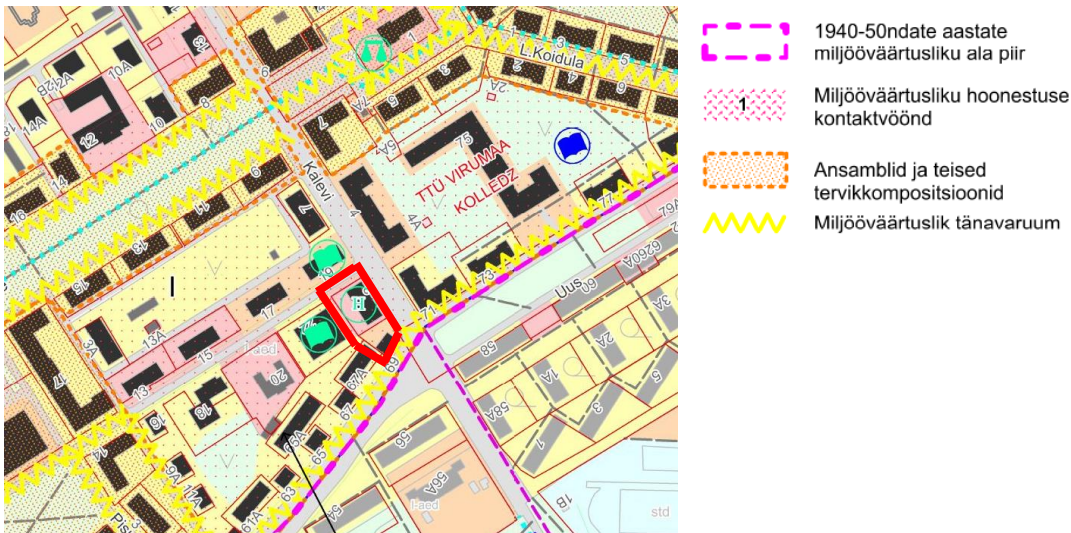
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala täielikult teemaplaneeringuga määratud 1940-50ndate aastate miljööväärtuslikule alale „I piirkond – Kesklinn“. Järve linnaosa 1940-50ndatest aastatest pärinevale hoonestuse planeeringule ja arhitektuurile on iseloomulik ruudustikul põhinev tänavavõrk, planeeringustruktuuri teljelisus, terviklikud ansamblid ja kvartalite perimetraalne hoonestamine. Planeeringualaga piirnev Järveküla tee on määratud kui miljööväärtuslik tänavaruum.

Teemaplaneeringuga on sätestatud mitmeid miljööväärtuslike piirkondade kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimusi ja üldiseid põhimõtteid, millest lähtuda. Järgnevalt on välja toodud asjakohasemad, millega planeeringu koostamisel on arvestatud:

- Uute varikatuste, treppide, panduste lahendused peavad lähtuma hoone arhitektuurist ja antakse kaalutusotsusega hoone kohta tervikuna.
- Lubatud on päikesepaneelide ja muude alternatiivkütteelementide paigutamine katustele.
- Säilitada stalinistlikust perioodist pärinevatel miljööväärtuslikel aladel olemasolev haljastus maksimaalses mahus.
- Prügikonteinerid tuleb paigaldada kõvakattega alusele, kujunduslikult sobivalt ja varjatult.

Planeeringualaga piirnev Järveküla tee on määratud kui miljööväärtuslik tänavaruum, kus tuleb säilitada tänavamiljööd kujundavad elemendid:

1. ühtne või kindla rütmiga ehitusjoon,
2. ühtne või kindla rütmiga räästa- ja katuseharjajoon,
3. akende rütm ja jaotus,
4. hoonete paiknemise rütm,
5. mahtude rütm,
6. tänava proportsioonid (sh kõnnitee laiuse suhe sõidutee laiusse, tänava laiuse suhe hoonete kõrgusesse),
7. haljastuspõhimõte,
8. väikevormide rütmiline kasutamine ja stiililine ühtlus.



Joonis 2. Väljavõte teemaplaneeringu joonisest Järve linnaosas. Planeeringuala on piiritletud punase pideva joonega. Ülejäänud leppemärgid pärinevad üldplaneeringust.

Planeering arvestab kõigi asjakohaste tingimuste ning põhimõtetega ning on kajastatud planeeringulahenduses. Planeering vastab miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringule.

4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- luua võimalused ettevõtluse arenguks linnaosa keskuse maal;
- võtta kasutusele kasutusest väljas Järveküla tee 69 kinnistul asuv hoone;

- tagada piirkonna miljööväärtuslikkus;
- korrastada kinnistute parkimiskorraldust ning kergliiklejate liikumisalasid.

5 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut². Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe (juhtfunktsiooni) ulatuslik muutmine³. Järveküla tee 69 katastriüksusele äri- ja büroohonete maa juhtfunktsiooni määramine loetakse planeeringu algatamise otsuse kohaselt maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Järveküla tee 69 kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtfunktsioon üldkasutatava hoone maa. Üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon vastab katastriüksuse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbele, mis on kasumi saamise eesmärgita ehitise maa⁴. Järveküla tee 69 müüdi AS Riigi Kinnisvara poolt 2020.a. eraomandisse. Eraomaniku eesmärk on aga kasumit teenida, mida kehtiv juhtfunktsioon ja katastriüksuse sihtotstarve ei võimalda.

Üldplaneeringu muutmise eesmärk on võimaldada Järveküla tee 69 kinnistu kasutusele võtmine ärilisel otstarbel. Ettepaneku tegemisel on arvestatud planeeringuala ja selle mõjuala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi äri- ja büroohonete maa planeerimisel. Planeeritav tegevus (Järveküla tee 69 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja büroohonete maaks, olemasoleva hoone kasutusele võtt hotellina) toetab piirkonna elujõulisust ja võimaldab arendada äritegevust ning heakorrastada planeeringuala katastriüksused, luues eeldused kesklinna atraktiivsemaks muutmiseks. Muutmise ettepanek ei mõjuta teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatava tegevuse terviklahendus kui selline võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad. Kavandatavat tegevust toetab suuresti tehniline taristu.

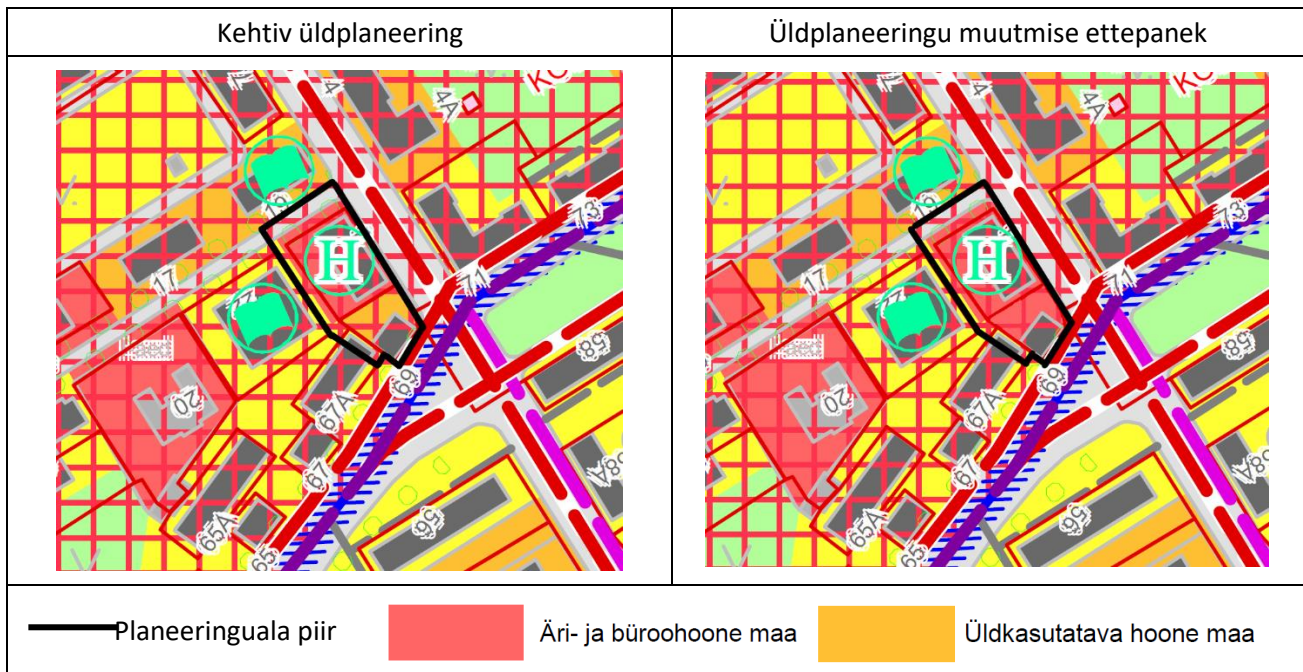
Tulenevalt eeltoodust, tehakse käesoleva detailplaneeringuga Järveküla tee 69 kinnistu osas ettepanek muuta üldplaneeringu kohane üldkasutatava hoone maa juhtfunktsioon äri- ja büroohonete maa juhtfunktsiooniks.

² Planeerimisseaduse § 142 lg 1

³ Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1

⁴ Maakatastriseadus § 18¹ lg 12 p 1

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 1 näidatud ulatuses ja sisus.



Skeem 1. Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek.

5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus (kaalutlused) ning valiku põhjendused

Planeeringulahenduse elluviimisel muudetakse Järveküla tee 69 kinnistu üldplaneeringu kohane juhtotstarve äri- ja bürooononete maaks ning võimaldatakse hoone kasutusele võtta hotelli või äri- ja büroohonena. Planeeritavad kinnistud on ühe omaniku omanduses ning planeeritud kohaselt laieneb Kalevi tn 3 hoones olev hotelliteenuse pakkumine Järveküla tee 69 hoonesse. Planeeritud ehitusõigus toetab piirkonna elujõulisust ja võimaldab arendada äritegevust. Planeeringu elluviimise tulemusel heakorrastatakse planeeringuala kinnistud: luuakse selge parkimiskorraldus ja jalakäijate alad, tekib korrastatud jäätmete kogumise koht. Kirjeldatud lahendus loob eeldused kesklinna atraktiivsemaks muutmiseks.

Jäätmemaja/jalgrattaparkla asukohta valik Kalevi tn 3 kinnistul on jäetud vabaks, et võimaldada projekteerimise käigus täpsustada võimalik täiendav haljastus (vt ptk 5.8), parkimiskohtade paigutus ja sellest tulenevalt ka jäätmemaja/jalgrattaparkla asukoht. Planeeringu põhijoonisel on jäätmemaja/jalgrattaparkla illustreeriv asukoht näidatud Tuuslari tn sissesõidu lähedusse, tagamaks jäätmeveole Tuuslari tänavalt lühema juurdepääsu ja mugavamad manööverdamisvõimalused. Kalevi tn 3 kinnistule on määratud Kalevi tn 3 fassaadijoone mõttelise pikendusena ehitusjoon, millest Tuuslari tänava suunas on ehitiste ehitamine keelatud.

Planeeringuga muudetakse Kalevi tn 3 ja Järveküla tee 69 krundite vahelist piiri, võimaldamaks Kalevi tn 3 olemasoleva terrassi laiendamist.

Planeeringuga nähakse ette Tuuslari tänava sissesõidu nihutamine/ümberehitamine läänesuunas u 3 m võrra. Sissesõidu nihutamise vajadus tuleneb Kalevi tn 3 krundi piiridest

ning Kalevi tn 3 krundile hoonestusala ja parkimiskohtade lahendusest. Sissesõidu nihutamisel ei ulatu Kalevi tn 3 kinnistule avaliku tänavamaa kasutust ning tekib võimalus kinnistut otstarbekamalt ära kasutada.

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud Kalevi tn 3 ja Järveküla tee vahelise piiri nihutamine sellisel, et oleks võimalik väliterrassi rajamine Kalevi tn 3 hoone lõunapoolsele küljele planeeritud krundi piires. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Tabel 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Krundi number	Krundi aadress	Krundi planeeritud kasutamise otstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kruntidest	Liidetavate-lahutatavate osade suurused	Osade senine kat.üksuse sihtotstarve
1	Kalevi tn 3	ÄK, ÄM, ÄB*	1151 m ²	Kalevi tn 3	1114 m ²	Ärimaa 100 %
				Järveküla tee 69	37 m ²	Ühikondlike ehitiste maa 100 %
2	Järveküla tee 69	ÄK, ÄM, ÄB	523 m ²	Järveküla tee 69	-37 m ²	Ühikondlike ehitiste maa 100 %

*Krundi kasutamise otstarve vastavalt Ruumilise planeerimise leppemärgid, 2013: ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄM – majutushoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa.

Krundi piiri täpsem kulgemine ja krundi pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus. Kruntide moodustamine ja pindalad on nähtavad joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

5.4 Krundi hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Kalevi tn 3 kinnistu hoonestusala hõlmab olemasoleva säiliva hoone ehitisealust pinda. Hoonestusala on seotud olemasoleva hoonega.

Järveküla tee 69 kinnistu hoonestusala hõlmab olemasoleva säiliva hoone ehitisealust pinda ning hoone kvartalisisest hoone esist ala juurdeehituse võimaldamiseks. Juurdeehituse hoonestusala on määratud sümmeetriliselt esifassaadi keskele: 7,1 m lai, 2,5 m sügav, 4 m kaugusel kummastki hoone nurgast. Hoonestusala on seotud olemasoleva hoonega.

Hoonestusala sidumine olemasoleva hoone ja krundi piiridega on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

5.5 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 *Põhijoonis* tabeli kujul.

Ehitusõiguse kohaselt säilib Kalevi tn 3 kinnistu olemasolev hoone. Lisaks määratakse ehitusõigus jäätmemaja ja varjualusega jalgrattaparkla rajamiseks ning olemasoleva hoone lõunaküljele väliterrassi rajamiseks.

Jäätmemaja ja varjualusega jalgrattaparkla on soovitatav ehitada ühe rajatisena, mille paigutus Kalevi tn 3 katastriüksusel on vaba – jäätmemaja/jalgrattaparkla võib paikneda vabalt valitud

asukohas kvartalisisesee tee poolses osas. Vastavalt jäätmemaja/jalgrattaparkla asukohale täpsustatakse parkimiskohtade paigutus ja vajadusel täiendav haljastus (vt ptk 5.8). Tuuslari tänava (peatee) poole määratud ehitusjoonele ehitades peab Tuuslari tänava poolne rajatise sein olema kinnine (st seal ei asu jäätmemaja või jalgrattaparkla uksi). Jäätmemaja/jalgrattaparkla ning täiendava haljastuse rajamisel ei tohi väheneda normatiivne parkimiskohtade arv (vt ptk 5.6). Kui loobutakse jäätmemaja ehitamisest, tuleb prügikonteinerid paigaldada kõvakattega alusele, kujunduslikult sobivalt ja varjatult.

Krundile on määratud ehitusjoon, millest tänava suunas on ehitiste ehitamine keelatud. Ehitusjoon ei ole kohustuslik, st nt jäätmemaja ei pea asuma ehitusjoonel. Ehitusjoon on määratud Kalevi tn 3 olemasoleva hoone Tuuslari tn poolse külje mõttelise pikendusena.

Järveküla tee 69 kinnistul säilib olemasolev hoone. Määratud ehitusõigus võimaldab hoone esifassaadi laiendust varikatuseks või kinnise ruumina. Planeeringuga on määratud hoone küljed – Kalevi tn poolne külg ja kvartalisisene esifassaad – kuhu on lubatud rajada tuleohutusnõuetele vastav evakuatsioonitrepp. Olemasolev hoone lõunanurgas olev evakuatsioonitrepp tuleb likvideerida. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga. Järveküla tee 69 kinnistule hoonet teenindavaid rajatise planeeritud ei ole.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Hoonete ja rajatiste (jäätmemaja/jalgrattaparkla) rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega, vajadusel hoonestusele ja rajatistele ette jäävad tehnovõrgud ümber ehitada. Arvestada tuleb ka, et ehitusõigusega määratud hooned ja rajatised ei tohi olla lähemal kui 3,0 m horisontaalsel kaugusel olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikest (torustike teljest).

Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hooneosi, mis võivad vastavalt õigusaktile⁵ ulatuda hoonestusalast välja.

5.6 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringuala kinnistutele säilib kahe-suunaline sõidukitega juurdepääs Tuuslari tänavalt ja kvartalisiseselt Tuuslari tänava lõigult. Täiendavaid juurdepääsusid planeeringualale ei kavandata.

Tulenevalt krundi piiridest, Kalevi tn 3 kinnistule planeeritud ehitusõigusest ja parkimiskohtade paigutusest, on planeeringuga ette nähtud Tuuslari tänava sissesõidu nihutamine/ümberehitamine läänesuunas u 3 m võrra. Kergliiklejatele säilib juurdepääs ümbritsevatelt tänavatelt. Kalevi tn 3 ja Järveküla tee 69 vahelisel haljasalal sissetallatud raja kasutamine on planeeringuga ette nähtud sulgeda, rajades Järveküla tee 69 hoone nurgast Kalevi tn poolse krundi piiri äärde heki koos piirdeaiaga. Järveküla tee 69 kinnistu kergliiklejatest kasutajatele on Tuuslari tn suunal kavandatud juurdepääs läbi Kalevi tn 3 kinnistule planeeritud parkla ja olemasoleva hoone vahelise ala.

Parkimine on ette nähtud valdavalt lahendada krundisiseselt. Põhjendatud juhul (nt eesmärgiga rajada Kalevi tn 3 kvartalisisesee tänavamaa poolsele osale parkimiskohti liigendav kõrghaljastus) on lubatud normikohaseid parkimiskohti paigutada Tuuslari tn olemasoleva parkimistasku alale. Täpsem lahendus tuleb leida projekteerimise käigus. Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade näitlik arvutus arvestab olemasolevate hoonete ehitusmahutu, olemasolevat ning perspektiivset kasutust. Parkimisarvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega. Kuna planeeringuala asub

⁵ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

Üldplaneeringuga määratud keskusmaal, on parkimismormatiivi valikul aluseks võetud ehitise asukohana *keskuse klass II-IV*. Parkimisarvutus on esitatud Tabel 3.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Krundi aadress	Ehitise liik	Hoone brutopind	Parkimismorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Kalevi tn 3	Hotell (olemasolev)	871 m ²	1 pk /180 sb (m ²)	871 m ² / 180= 4,84	5
	Restoran, kohvik (olemasolev publi)	218 m ²	1 pk /230 sb (m ²)	218 m ² / 230= 0,95	1
	Asutus (olemasolev kasiino)	218 m ²	1 pk /90 sb (m ²)	218 m ² / 90= 2,42	3
Järveküla tee 69	Hotell (planeeritud)	496 m ²	1 pk /180 sb (m ²)	496 m ² / 180= 2,76	3
* pk – parkimiskoht, sb – suletud brutopind				KOKKU	12

Planeeritud parkimiskohtadest 10 on kavandatud Kalevi tn 3 kinnistule. Järveküla tee 69 kinnistul olev hoonesine plats võimaldab parkimiskohti 2-le sõiduautole. Vastavalt normatiivsele parkimisarvutusele on vajalik Järveküla tee 69 kinnistule tagada servituudiga üks parkimiskoht Kalevi tn 3 kinnistul.

Tulenevalt krundi piiridest, hoonestusest ja haljastatud ala paiknemisest, tuleb Järveküla tee 69 kinnistul parkimiskohtadelt väljasõidul arvestada tagurdamise vajadusega Tuuslari kvartalisisesele tänavamaale. Tuuslari kvartalisiseselt tänavalt tuleb tagada Järveküla tee 69 kinnistule vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee. Vajadusel tuleb selleks vähendada Tuuslari kvartalisisesel tänavamaal asuva haljasala pinda. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad pinnakatted (asfalt, sillutiskivi) ja/või katendi toonid.

Kalevi tn 3 kinnistule planeeritud parkimiskohad on soovitatav katta vett läbilaskva kattega, nt vahedega sillutuskivid, killustik, jms. Järveküla tee 69 hoone ette planeeritud parkimiskohtade katte valik on vaba ning tuleb lahendada arvestades hoone ja selle juurdeehituse arhitektuurset lahendust. Kogu planeeringualal katendite valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Planeeringuga on ette nähtud parkimisvõimalus arvutuslikult 15 jalgrattale (Tabel 4). Jalgrataste parkimismormatiivi valiku aluseks on norm *keskuse klass, mujal* kohta.

Tabel 4. Jalgrataste parkimisarvutus

Krundi aadress	Ehitise liik	Parkimismorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud jalgrataste parkimiskohti krundil
Kalevi tn 3	Hotell (olemasolev)	1 jalgratta koht 20 voodikoha kohta	46 voodikohta* x 1/20= 2,3	3
	Restoran, kohvik (olemasolev publi)	1 jalgratta koht 50 suletud brutopinna m ² kohta	218 m ² x 1/50= 4,4	5
	Asutus (olemasolev kasiino)	1 jalgratta koht 100 suletud brutopinna m ² kohta	218 m ² x 1/10= 2,2	3
Järveküla tee 69	Hotell (planeeritud)	1 jalgratta koht 20 voodikoha kohta	20 voodikohta x 1/20= 1	6*
* Minimaalne normikohane			KOKKU	17

Planeeringuga on näidatud 12 jalgratta parkimiskohta Kalevi tn 3 kinnistule, soovitatavalt hoone sissepääsude lähedusse. Vastavalt normatiivsele parkimisarvutusele tuleb jalgratta parkimiskohti rajada minimaalselt 11. Osa jalgratta parkimiskohti on soovitatav rajada varjualusega, nt jäätmemajaga ühe ehitisena (erinevate sissepääsudega), ülejäänud võivad olla jalgrattahoidjad. Järveküla tee 69 kinnistule on kavandatud 6 jalgratta parkimiskohta, mis võivad paikneda hooneesisel alal (nt juurdeehituse alal võimaliku varjualuse koosseisus või murul).

Sõiduautode ja jalgratate parkimiskohtade arv ja paiknemine krundil tuleb täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

5.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeringuala asub Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul alal. Olemasolevad hooned säilivad. Miljööväärtuslikul alal kuuluvad hooned restaureerimisele või remontimisele vastavalt teemaplaneeringuga miljööväärtuslikus piirkonnas kehtestatud tingimustele. Järgnevalt on välja toodud asjakohasemad:

- Hoonete harja ja karniisi kõrguse muutmine ei ole lubatud.
- Hoonete fassaadidel tuleb säilitada, asendada või taastada kõik algupärased detailid: karniisid, frontoonid, profileeritud sarikaotsad, rõdud koos detailidega (kandjad, piirded), portaalid, akende originaalne ruudujaotus ja materjal, uste lahendused ja materjal, varikatused, fassaadide dekoor (ehisdetailid, nurgarustika, jms detailid), korstnad ja nende materjal, ventilatsioonivad.
- Hoone detailide uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist ja samade profiilidega. Kinnimüüritud akna- ja ukseavad avada, taastada akende originaalne ruudujaotus ja materjal. Sobivad välisukse lahendused on toodud lisades.
- Uute varikatuste, treppide, panduste lahendused peavad lähtuma hoone arhitektuurist ja antakse kaalutusotsusega hoone kohta tervikuna.
- Akende/uste vahetamine, fassaadi remont ja värvimine teostatakse vastavalt fassaadipassile.
- Hoonete värvimiseks on vajalik tellida fassaadipass. Kasutada traditsioonilisi värve ja värvilahendustes järgida ajastule iseloomulikke lahendusi, kogu maja ning tavanaruumi arhitektuuri traditsioone. Fassaadide remont, seinte välisviimistlusviisi- ja materjali muutmine, akende ja välisuste vahetus ilma ehitusprojektita või fassaadipassita ei ole lubatud. Soovitatav värviskaala on antud hoonete tüüplahenduste juures dokumendi lisades.
- 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, käsitsivaltsitud plekki, tööstuslikult toodetud valtsprofiilplekki. Lubatud katuse värvitoon: tumehall, pruun, punane, roheline.
- Hoone tavanavapoolsetele fassaadidele on keelatud paigaldada antenni jms.
- Lubatud on päikesepaneelide ja muude alternatiivkütteelementide paigutamine katustele.
- Siseruumide struktuuri muutmisel säilitada kõik kultuuriväärtuslikud detailid interjööris (rosetid, karniisid, ahjud, trepid, käsipuud jms.), v.a. juhul, kui elamutele antakse ärisihtotstarve ning funktsionaalne lahendus ei võimalda kõiki detaile säilitada.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded hoonetele ja teenindavatele rajatistele, mis arvestavad miljööväärtuslikul alal kehtestatud tingimusi, on:

- Korruselisus: kuni 3 korrust. Lubatud katusekorrus, arvestades olemasoleva põõningu pindala ja kõrgust;

- Katusetüüp ja -kalle: olemasolevatel hoonetel ei muudeta. Teenindavatel rajatistel (jäätmemaja/jalgrattaparkla) lubatud lame-, viil- ja kaldkatus kaldega 0-35 kraadi;
- Välisviimistlusmaterjalid*: kivi, krohv, puit, klaas (ka kombineeritult), keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Ehitusjoon: määratud Kalevi tn 3 kinnistule 3 m krundi piirist. Ehitusjoonest tänava suunas on ehitiste ehitamine keelatud;
- +/- 0.00 sidumine: olemasolevatel hoonetel säilib. Teenindavatel rajatistel (jäätmemaja/jalgrattaparkla) lähtuda lähiümbruse maapinna kõrgusest.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi hoonete katustele. Päikesepaneelid peavad jääma hoone olemasoleva kõrguse mahtu. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

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

5.8 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Olemasolev haljastus on planeeritud valdavalt säilitada. Järveküla tee 69 ja Kalevi tn 3 hoonete vaheline muruala väheneb kuni 24 m² planeeritava terrassi ulatuses. Säilib Järveküla tee 69 krundil asuv puu.

Kohustuslik on kõrg- ja madalhaljastuse rajamine kuni 5% ulatuses krundi pindalast. Järveküla tee 69 krundil säilib haljasala (sh puud ja planeeritud hekk) moodustab 36% krundi pindalast. Kalevi tn 3 krundil on Maa-ameti ortofotode alusel puudunud haljastus alates 2000ndate algusest, mil hoone ümbruse haljasalade asemele laiendati kõnniteed ja rajati parkimiskohad. Arvestades Kalevi tn 3 krundi piire, olemasolevaid tehnovõrke ning normikohast parkimise vajadust, puudub vajalik ruum kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks. Planeering näeb ette Kalevi tn 3 kinnistul konteinerhaljastuse rajamise, mille asukoht täpsustatakse vajadusel eraldi projektiga.

Juhul, kui parkla, jäätmemaja/jalgrattaparkla, vm projekti käigus leitakse võimalus täiendava haljasala rajamiseks või puu istutamiseks, on see lubatud. Projekteerimisel tuleb kaaluda parkimiskohtade paigutamist Tuuslari tänaval Kalevi tn 3 hoone põhjapoolse küljel olemasolevale parkimistasku alale. Parkimiskohtade kavandamine Tuuslari tänavale võimaldab Kalevi tn 3 kvartalisese tänavamaa poolsele osale rajada parkimiskohti liigendavat kõrghaljastust, arvestades olemasolevate tehnovõrkude kaitsevöönditega ning vajadusel tehnovõrke ümber ehitades. Kalevi tn 3 kinnistule täiendava haljastuse rajamise võimalikkuse korral arvestada kinnistul varem paiknenud ajaloolist haljastust (vt Joonis 3) piirkonna miljöövärtuslikkuse suurendamiseks.



Joonis 3. Maa-ameti ortofoto 1996.a.

Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis ei tohi tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid.

Järveküla tee 69 katastriüksuse Kalevi tänava poolsele piirile on planeeritud rajada hekk koos piirdeaia, et suurendada kruntide privaatsust, tekitada kaitsehaljastus Kalevi tn ja Järveküla tee ristmikult tekkivate mõjude osas ning piirata krundi kasutust läbikäiguna. Hekk peab olema heitlehine. Heki ja piirdeaia kõrgus peab lähtuma Tuuslari tn 19 Kalevi tn poolse heki kõrgusest, aga mitte üle 1,2 m. Hekitaime valikul lähtuda lähiümbruse tänavate ääres kasvavate hekitaimede liikidest. Piirdeaia valikul tuleb lähtuda miljööväärtuslike hoonestusala teemaplaneeringus toodust. Kui tänava poolt jääb nähtavale piirdeaed, on lubatud piirdeaed rajada kivipostidele ja postide vaheline täide puit või metall ning hekk rajada piirdeaiast sisehoovi poole. Kui tänava poolt jääb nähtavale hekk, siis on lubatud võrkaia rajamine hekist sisehoovi poole.

Heki ja piirdeaia rajamisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkude kaitsevöönditega – ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kaitsevööndise tohib istutada hekki ja rajada piirdeaeda tingimusel, et torustiku remondi korral kannab kõik heki ja piirdeaia taastamisega seotud riskid ja kulud kinnistu omanik. Samuti tuleb arvestada, et hekki ei tohi istutada ega piirdeaeda rajada olemasolevate ühiskanalisatsiooni kaevu (Järveküla tee 69 hoone ees) ja liitumispunktis (Kalevi tn kõnnitee ja sõidutee vahelisel haljasalal) asuva maakraani läheduses. Antud kanalisatsioonikaevule ja maakraanile peab olema tagatud OÜ Järve Biopuhastus transpordi ligipääs sõiduteelt. Heki ja piirdeaia rajamine tuleb kooskõlastada OÜ Järve Biopuhastusega.

Tänavaaärsete piirete ehitamise või uuendamise projektid kuuluvad ehitise eelprojekti koosseisu või tuleb eraldi projektina kooskõlastada Kohtla-Järve linnavalitsusega.

Järveküla tee 69 krundile on planeeritud ühe puu isutamine. Planeeritud puu asukoha valikul on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude kaitsevöönditega ning 5 m kaugusega hoonest. Puu liigi valikul lähtuda lähiümbruses esinevate liikidega – nt pärn, saar.

Konteinerhaljastust (sh kõrghaljastusena) on lubatud täiendavalt paigutada planeeritud kruntidele selliselt, et see ei takistaks kergliiklejate liikumist ega autode parkimist ja manööverdumist. Planeeritud haljasalale ja hoonete ümbrusesse on lubatud paigaldada pinke. Pinkide kujundus peab olema kooskõlas hoonete arhitektuuriga.

Talviseks lumevallituseks ning -ladustamiseks on planeeringualal kitsaste olude tõttu napid võimalused. Lubatud on lume vallitamine Järveküla tee 69 asuvale haljasalale. Kui rajatiste ja parkimiskohtade projekteerimisel ei leita lumevallituseks vajalikku ruumi, on kohustuslik teostada lume äravedu. Lume vallitamisel tuleb planeeringualal tagada kergliiklejatele ohutud liikumisteed.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringuga on Kalevi tn 3 kinnistule Tuuslari tn sissesõidu lähedusse planeeritud jäätmemaja. Planeeritud jäätmemaja on kavandatud Kalevi tn 3 ja Järveküla tee 69 ühiskasutusse, mille kasutus tuleb täpsustada servituudilepinguga. Kui loobutakse jäätmemaja ehitamisest, tuleb prügikonteinerid paigaldada kõvakattega alusele, kujunduslikult sobivalt ja varjatult. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Kruntide vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele. Olulist maapinna kõrguse muutumist ette nähtud ei ole. Planeeringuala kvartalisese ala projekteerimisel tuleb maapinna kõrgustega arvestada sademevee ärajuhtimisega olemasolevasse sademeveekaevu sademeveetorustikuga või maapinna

kaldega. Sademevee lahendus on kirjeldatud ptk 5.9.1. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus.

5.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuala kruntide elektri- ja sidevarustus säilib.

Tehnovõrkudega varustatus on lahendatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoone asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kujutatud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*.

5.9.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringualal kulgevate ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustikega on arvestatud ja sademevee lahendus on planeeritud lähtuvalt OÜ Järve Biopuhastus 10.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-9/2800.

Planeeritud kruntidel säilib olemasolev vee- ja kanaliseerimisvarustus.

Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on lahendatud ühissademeveekanaliseerimisega, mille ühenduspunktiks on Tuuslari tn kvartalisese sissesõidutee ristumisel asuv sademeveekaev SK-1. Ühenduspunkti asukoha koordinaadid L-EST97 süsteemis: X = 6589361,52; Y = 686700,81.

Sademeveekanaliseerimise täpne lahendus tuleb leida eraldi projektiga. Projekteerimisel arvestada järgmistele tingimustele:

- Olemasoleva ühissademeveekanaliseerimise vastuvõtuvõime tuleb hinnata projekteerimise staadiumis.
- Sademeveekanaliseerimise planeerimisel tuleb kaaluda erinevaid lahendusi: planeeritavalt maa-alalt kogutava sademevee ärajuhtimine rajatava uue sademeveetorustiku kaudu või maapinna kaldega (olemasolevasse ühissademeveekanaliseerimise, mis asub Tuuslari tänaval).
- Ühenduspunktini paigaldatava sademeveetorustiku diameetrid ja pikiprofiilid määratleda projekteerimise käigus.
- Keelatud on ühendus, mis võimaldab sademevee- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimist reoveekanaliseerimise.
- Sademeveekanaliseerimise tohib juhtida ainult sademeveest.
- Liiva, muda ja/või naftaproduktide olemasolul tuleb enne sademevee juhtimist ühissademeveekanaliseerimise sademevesi lokaalselt puhastada (liiva- ja õlipüüdur). Sademevesi peab vastama järgmistele nõuetele: naftasaadused, õlid – 2,3 mg/l.
- Sademeveetorustik tuleb planeerida nii, et sellele oleks tagatud juurdepääs hooldusautoga.
- Kinnistu sademeveekanaliseerimise peavad olema allpool ühissademeveekanaliseerimise paisutusaastel paiknevatel sademevee eeludel kaitseseadmed uputuste vältimiseks.
- Sademeveekanaliseerimise paisutuskõrgus on kinnistu sademeveekanaliseerimise ja ühissademeveekanaliseerimise liitumispunktis oleva kaevu kaanest 10 cm võrra kõrgem tase.
- Kui pole tagatud sademevee isevoorne või üleujutusriskita kanaliseerimine, tuleb sademevee ülepumpamine või paisutustasemest allpool asuvate ruumide ja pindade kaitse lahendada kinnistu omanikul ja omal kulul.

Planeeringu joonisel nr 5 *Tehnovõrgud* on kujutatud planeeritud sademeveetorustiku võimalik asukoht. Uue sademeveetorustiku planeerimisel on arvestatud varem projekteeritud ühiskanaliseerimise torustikuga, mis jääb planeeritavale maa-alale. ÜVK projekti koostaja on

Infragate Eesti AS (Projekti nimi: Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni rekonstrueerimine Kohtla-Järve linnas; Töö nr: KJ18A/316-18; Tallinn 2021).

5.9.2 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud lähtuvalt Gren Viru AS 23.03.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest.

Järveküla tee 69 hoone olemasolev kaugkütteühendus säilib.

Kalevi tn 3 hoonele on planeeritud võimalus liituda kaugküttega. Uus soojustrass on planeeritud Tuuslari kvartalisisesel tänavamaal Tuuslari tn 22 ja Järveküla tee 67a hoonete vahel asuvast olemasolevast soojuskambrist (max soojuskoormus on $\leq 350\text{kWt}$). Ühendatava hoone soojuskoormus tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Projekteerida ning ehitada uus maa-aluse soojustrass alates ühenduspunktist kuni soojussõlmeni eelisoleeritud torudest 2 isolatsiooni klassiga ja signaaltraadiga. Soojussõlme projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Gren Viru-lt. Soojussõlme ja soojustrassi projekt tuleb kooskõlastada Gren Viru esindajaga.

5.9.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud kruntidel on olemas elektrivarustus. Seoses jäätmemajale/jalgrattaparklale hoonestusala planeerimisega, jääb planeeritud hoonestusalale ette olemasolev elektriakaabel. Vajalik on olemasoleva elektriakaabli ümberprojekteerimine ja -paigutamine vähemalt projekteeritava rajatise (jäätmemaja/jalgrattaparkla) ulatuses. Elektriakaabli ümberpaigutamine tuleb lahendada eraldi projektiga.

Olemasoleva elektriakaabli ümberehitamiseks on väljastatud Elektrilevi OÜ poolt 22.02.2022 tehnilised tingimused nr 402240. Kinnisasja omanikul tuleb taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Elektriakaabli ümberehitamise tingimused täpsustatakse pärast tehnorajatise ümberpaigutamise taotluse esitamist.

Krundisise välistvalgustus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Välistvalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses asuvate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

5.9.4 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud ühenduskohast kuni hoonestusalani või orienteeruva alguseni. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika tehnovõrkude projekteerimise käigus. Hinnanguline tehnovõrkude rajamise vajadus on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Täiendava rajamise vajadus</i>
soojustrass	56 m
sademeveekanaliseerimisitoru	55 m
Madalpingekaabel (ümberehitatav)	10 m

5.10 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, mille *lisa 1* alusel on olemasolev ja planeeritud hotell II kasutusviisiga hooned (majutushooned). Määruse § 7 lg 3 p 3 alusel on majutusruumi eripõlemiskoormus alla 600 megadžauli ruutmeetri (MJ/m²) kohta. Sama määruse *lisa 2* alusel on olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks tulenevalt hoone kõrgusest (üle 9 m) TP1. Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud tuleb määrata projekteerimise käigus.

Vastavalt siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* on § 7 lg 1 kohaselt alla 600 MJ/m² hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuse korral hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 h jooksul. Sama määruse § 6 lg 3 kohaselt peab veevõtukoha kaugus paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Lähim tuletõrje hüdrant (ID 14663) paikneb Tuuslari tänaval Tuuslari tn 19 hoone läheduses, jäädes planeeringuala kaugeimast hoonest mööda tänavaid möötes u 90 m kaugusele.

Hoonetevaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (näiteks tulemüür või vastava tulepüsivusega välisseinad). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Kalevi tn 3 kinnistule planeeritud terrassile ja Järveküla tee 69 planeeritud hoonestusalale ulatub ehitiste vaheline minimaalne kuja 8 m, mistõttu tekib terrassile ja hoonestusalale osa, kuhu ehitamisel tuleb arvestada kehtivaid tuleohutusnõudeid. Põlevmaterjalist terrass, sealhulgas varisein, mille kõrgus on üle ühe meetri maapinnast, loetakse hoone osaks, millest peab kuja määramisel lähtuma⁶.

Planeeringuga on määratud hoonestusala jäätmemaja ja varjualusega jalgrattaparkla rajamiseks Kalevi tn 3 hoonest 5,5 m kaugusele, täites siseministri 02.09.2010 määrusega nr 44 *Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded* § 3 lg 2, mille kohaselt peab põlevmaterjali ladustamise koht olema hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusel.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardist EVS 809-1:2002 põhimõtetega.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks arvestada järgneva:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- territoriaalsus – avaliku ja eraala eristamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed – eristada markeerides või erinevaid pinnakatte materjale kasutades sõidukite liikumisteed ja parkimisalad ning jalakäijate liikumisteed ning sissepääsud hoonetele;
- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine;

⁶ Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 17 lg 5

- vajadusel lisada hotellikülastajatele käitumisreegleid meelde tuletavaid silte (nt öörahu algusaeg, suitsetamisala tähistamine, jms).

5.12 Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäämete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Ehitustegevuse ajal on soovitatav murualadel rasketehnika liikumisteedele paigaldada mulla kaitseks (vältimaks mullakihtide kokku pressimist ning vee läbilaskevõime vähenemist) pinnase kaitsematte.

Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja *Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäämete sorteeritult kogumiseks tuleb ette näha suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Planeeringuga on prügikonteinerid kavandatud paigutada jäätmemajja.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi⁷ kohaselt on planeeringualal pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m³. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viidetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisa 1 kohaselt asub Kohtla-Järve linn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus. Planeeritud hoonetesse tööruumide (vm ruumid, kus inimene viibib pikaajaliselt) rajamisel tuleb enne hoonete projekteerimist läbi viia radooniuuring ning vajadusel rakendada radoonitõkke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Sademevesi peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed kehtestatud nõuetele*.

Mürahinnang

*Hinnangu on koostanud Hendrikson & Ko keskkonnakorralduse spetsialist **Veiko Kärbla**.*

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (äri- ja büroohooned üldplaneeringule vastaval keskuse maa-alal) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda III kategooria keskuse alaks. Tiheasustusel ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas olemasolevate hoonete müraolukorra hindamisel (sh hoonete rekonstrueerimisel) tuleb eespool nimetatud keskkonnaministri määruse kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse⁸ nõuetest. III kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 65 dB

⁷ <https://gis.egt.ee/>

⁸ Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval (Ld, 7.00–23.00) ja öösel (Ln, 23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

päeval (L_d) ning 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 70 dB päeval ning 60 dB öösel.

Lisaks saab välja tuua, et äri- (sh äriotstarbeline majutusteenus) ja büroohooneid ei saa siiski suure müratundlikkusega objektide hulka lugeda, seega on võrdlus müra normtasemetega (mis on välja töötatud püsiva asustusega elamispiirkondi ning hooneid silmas pidades) pigem informatiivne mitte otsustav tegur olukorra normatiivsuse hindamisel.

Uuritava ala müraolukorda on hinnatud (sh on läbi viidud liikluse müra modelleerimine) töö „Järve linnaosas Olevi ja Kalevi tänava ristmiku ning Järveküla ja Kalevi tänava ristmiku rekonstrueerimine: müra modelleerimine“⁹ raames. Muu hulgas modelleeriti Järveküla tee ja Kalevi tänava ristmiku rekonstrueerimise järgset müraolukorda ringristmiku ehk tänaseks välja ehitatud lahendusvariandi korral.

Vastavalt eespool nimetatud mürauringule võib perspektiivses olukorras (hinnanguliselt 2030. a) Järveküla tee 69 ja Kalevi tn 3 kinnistul asuvate hoonete teepoolsele küljele ulatuda müra hinnatud tase vahemikus 65-70 dB päeval (L_d) ning 55-60 dB öösel (L_n). Liikluse müra tase kavandatud hoonestusaladel vastab III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse (hoonete teepoolsel küljel on lubatud vastavalt 70/60 dB) nõuetele. Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud. Hoonete otsakülgede müratase jääb ca 5 dB võrra väiksemaks kui teepoolsel küljel ning hoovipoolsete külgede müratase jääb juba ca 10-15 dB võrra madalamaks kui teepoolsel alal.

Hoonete siseruumides lubatud müratasemed on kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*, piirnormid on majutusasutuste tubade puhul vastavalt 35 dB päeval ning 25 dB öösel. Hoonete rekonstrueerimisel on seega võimalusel (lähtudes muu hulgas ka arhitektuursetest nõuetest) soovitatav järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades majutusruume 66-70 dB müratsoonis on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) majutusasutuste numbritubade puhul 40 dB. Bürooruumide ja nendega võrdsustatud ruumide puhul on vastav välispiirde ühisisolatsiooni nõue 35 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

5.13 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringuala läbivad erinevad tehnovõrgud. Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevõndite ulatuses. Vajadusel sõlmitakse (täiendavad) servituudilepped kinnistut läbivate (nii olemasolevate kui rekonstrueeritavate) trasside jaoks. Trasside asukoht ja sellest tulenevalt kaitsevõndite ulatused täpsustuvad projekteerimise käigus. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele peab tehnorajatise võõrale kinnistule ehitamiseks olema isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping sõlmitud enne ehitamise algust. Servituutide seadmise ja tagamise vajaduse on esitatud Tabel 6. Servituutide ulatus tuleb täpsustada projekteerimisel või servituudi kokkuleppe sõlmimisel.

Tabel 6. Servituutide seadmise ja tagamise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut	Servituudi sisu
Järveküla tee 69, Kalevi tn 3	Vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee-kanalisatsioonivõrgu valdaja (OÜ Järve Biopuhastus)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanaliseerimisvõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasi kulgevaid vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee-kanalisatsioonitorustikke.

⁹ Hendrikson&Ko töö nr 2802/17 (2017)

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Järveküla tee 69, Kalevi tn 3, Tuuslari tn 22	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat soojatorustikku.
Järveküla tee 69, Kalevi tn 3	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid kaableid ja elektrilipe.
Järveküla tee 69	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat gaasitrassi.
Järveküla tee 69, Kalevi tn 3	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsiooni võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sideliini.
Kalevi tn 3	Järveküla tee 69	Parkimis-servituut	Parkimisservituut annab valitsevale kinnisasjale õiguse kasutada teenivat kinnisasja normikohase parkimiskohtade tagamiseks. Täpsem parkimiskohtade arv ja parkimisservituudi vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus.
Kalevi tn 3	Järveküla tee 69	Juurdepääsuservituut	Juurdepääsuservituut annab valdavale kinnisasjale õiguse kasutada teenivat kinnisasja kergliiklusega Tuuslari tänavale pääsemiseks.
Kalevi tn 3	Järveküla tee 69	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab valdavale kinnisasjale õiguse kasutada teenivale kinnisasjale planeeritud jäätmemaja.
Kalevi tn 3	Kohtla-Järve linn	Avalik kasutus	Hoonet ümbritseva Kalevi tn ja Tuuslari tn kõnnitee sihtotstarbeline kasutus.

Servituudi seadmisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tuleb arvestada kehtiva seadusandlusega. Käesoleva planeeringu koostamisel arvestatud kaitsevööndid on toodud Tabelis 7.

Tabel 7. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

<i>Piirang või kitsendus</i>	<i>Ulatus</i>	<i>Ulatuse alus</i>
veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
kanalisatsiooni maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
sademeveekanaliseerimisitorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
sidekaabli kaitsevöönd	1 m teljest	
kaugküttetoru kaitsevöönd	2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast	
gaasitoru kaitsevöönd	1 m teljest	

5.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistute omanike ja tehnovõrguvaldajate õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohealt.

5.15 Planeeringu elluviimine

5.15.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed¹⁰.

Asjakohane otsene majanduslik mõju on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, mis on seotud p.5.15.2 kirjeldatuga. Kaudne majanduslik mõju avaldub äritegevuse tulemusel piirkonna majanduslike näitajatena.

Planeeringuala jääb miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule hoonestusalale ning planeeringuala Järveküla tee poolne tänavavaruum on määratud miljööväärtuslikuks tänavaruumiks. Detailplaneeringulahendus arvestab miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringus toodud nõuetega, et tagada ning tõsta piirkonna miljööväärtuslikkust. Planeeringulahendusega nähakse ette Järveküla tee 69 hoone olemasoleva evakatsioonitrepiki kui miljööväärtuslikku tänavapilti mittesobiva rajatise lammutamine, säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus ning nähakse ette piirkonda sobiva tänavaäärse heki rajamine, parkimise lahendamine kvartalisese tänava poolse kinnistu osal, ehitusjoone määramine ning miljööväärtuslike tingimusi arvestav ehitusõigus ja arhitektuuritingimused.

¹⁰ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ § 3 lg 2

Sotsiaalse mõju positiivse aspektina võib esile tuua Järveküla tee 69 hoone kasutuselevõttu, mis suurendab piirkonna kasutust ja linnakeskkonnale omast elavust. Negatiivse aspektina võib tekkida olukord, kus hotellikülastajad (juhul, kui hoone võetakse kasutusele hotellina) võivad häirida piirkonna (naabermajade) elanikke. Kirjeldatud olukorra vältimiseks peab hotellipidaja selgitama küllastajatele selgitama reegleid ning vajadusel lisama hoonesse või hoone ümbrusesse meeldetuletavaid silte.

Vähesel määral suureneb ümbritsevate tänavate liiklussagedus. Arvestades, et liiklussagedus suureneb kasutusele võetava Järveküla tee 69 hoone osas, ei ole liiklussageduse kasv hinnanguliselt oluline.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna ala asub väljakujunenud linnalise asutusega alal, mis on kolmest küljest ümbritsetud tänavatega. Lisaks ei asu alal kõrge loodusväärtusega alasid või objekte. Planeeringualal olemasolev haljasala ning olemasolev puu on planeeritud säilitada. Täiendavalt on ette nähtud vähemalt ühe puu ja tänavaäärse heki rajamine.

Planeeringulahenduse elluviimise mõjud on pigem positiivsed. Planeeringulahenduses on kirjeldatud leevendusmeetmeid ja soovitusi võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või vähendamiseks.

5.15.2 Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Tuuslari tänava ja Tuuslari kvartalisese tänava (Tuuslari tn 22 ja Kalevi tn 3 vaheline tänavamaa) ristumise ümberehitamise (vt ptk 5.6) viib ellu huvitatud isik koostöös Kohtla-Järve linnaga.

Planeeringu elluviimise eelduseks on järgmised tingimused:

- Järveküla tee 69 ja Kalevi tn 3 kinnistute vahelise piiri muutmine.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrgud (sh vajadusel Tuuslari kvartalisesele tänavamaale planeeritud sademeveekanaliseerimise ja ehitamine) ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.
- Servituutide seadmine vastavalt planeeringulahendusele.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnoõrgu valdajate ning asutustega. Tabel 8 on toodud koostöö kokkuvõte.

Tabel 8. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd tõendava dokumendi asukoht	Koostöö tingimus / tulemus
1	18.11.2022, nr 7.2-3.3/6106-4	Päästeamet	Kristina Kazmin, Ohutusjärelvalve büroo, Ida päästekeskus	Planeeringu lisades	Väljavõte kirjast: Päästeseaduse § 5 lg 1 p 4, planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lõiked 1 ja 2 ning § 133 alusel kooskõlastab Päästeameti Ida päästekeskus Hendrikson & Ko poolt koostatud (töö nr DP 21004050) Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ning lähiala detailplaneeringu tuleohutusosa. Detailplaneeringu kooskõlastus nr 2916-2022-2.
2	03.06.2022, nr 9.3-1/22/9587-3	Terviseamet	Marje Muusikus, osakonnajuhataja, Ida regionaalosakond	Planeeringu lisades	Väljavõte kirjast: Amet on tutvunud Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa detailplaneeringu eskiisi materjalidega aadressil https://zc.ee/l4KTg73q/J%C3%A4rvek%C3%Bcla%20tee%2069%20kinnistu%20ja%20Kalevi%20tn%203%20kinnistu%20osa ning märgib järgmist: - Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid. - Kui planeeringuala hoonetesse rajatakse tööruume, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetas, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ (edaspidi määrus nr 28) § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Määruse 28 lisa 1 kohaselt asub Kohtla-Järve linn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega oleks detailplaneeringu kehtestamisel asjakohane juba ennetavalt nõuda enne hoonete projekteerimist pinnaseõhu radooniuuringu korraldamist ning vajadusel radoonitõkke meetmete rakendamist. Planeerija märkus: Täiendatud on seletuskirja ptk 5.9.3 välisvalgustuse osas ning ptk 5.12 radooniuuringu nõude osas.
3	20.03.2023, nr 7352456763	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Planeeringu lisades	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

4	24.03.2023	Gren Viru AS	Vadim Golyashevich, insener	Digitaalselt allkirjastatud, digikonteineri kinnitusleht planeeringu lisades	
6		OÜ Järve Biopuhastus			

C - JOONISED
