

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohtla-Järve Linnavalitsuse 26.02.2025 korraldus nr 73 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Ehitajate tn 39 kinnisasja ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ning korralduse juurde kuuluv lähteülesanne ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Detailplaneeringust huvitatud isik on OÜ Klarias Compani.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohtla-Järve Linnavalitsus.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“);
2. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29.09.2010 otsusega nr 103 kehtestatud Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompja ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtslike 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. „Kinnistu Ehitajate tn 39 liitumine ühisveevärgiga“ põhiprojekt (koostaja OÜ Argrov Projekt, töö nr 23043_PP, 12.05.2023);
6. Ehitajate tänava rekonstrueerimise projekt (Järveküla tee – Piiri tn) (koostaja Ramboll Eesti AS, Tallinn 2015);
7. 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 05.10.2023 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2779-10-23. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

2. Olemasolev olukord

2.1 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringu ala haarab Ehitajate tn 39 (katastritunnus 32216:004:0030, 100% ärimaa, pindala 10780 m²) kinnistut ja osaliselt linna omandis olevat Ehitajate tänava lõik 2 maaüksust (katastritunnus 32216:004:0023, 100% transpordimaa).

Planeeritava maa-ala suurus on 1,1 ha (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 Järve linnaosas, Ehitajate tänava ääres, äri- ja elamuhoonete maakasutusfunktsiooniga piirkonnas, linnast väljasõidul Tartu suunas.

Hoonestus on valdavalt ühe ja kahekorruseline. Hooned on ehitatud erinevatel aegade ning puudub ühtne arhitektuuristiil.

Planeeritava ala ümber asub munitsipaalomandis olev krunt Ehitajate tn 39c (katastritunnus 32201:001:0516, 100% ühiskondlike ehitiste maa) ning lääne poole jääb Ehitajate tänava lõik 2.

Reljeef ja haljastus

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45.50 – 64.40 m (kõrgused EH2000 süsteemis) ning suurenevad lääne suunas.

Planeeringuala lõunaosas, Ehitajate tn 39 ja Ehitajate tn 39c kinnistu piiril, läbib planeeritavat ala 15 meetri pikkune kuivenduskraav, mille sügavus on kuni 0,4 meetrit.

Krundi lääne- ja lõunapoolses osas on madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad ja muruplatsid). Kinnistu lääneserva haljasribal kasvavad mõned kõrgekasvulised puud, muu kõrghaljastus kinnistul puudub.

Maardla

Planeeritav ala asub suletud Käva kaevanduse altkaevandatud ala kohal ja kaevandamisväärsed põlevkivivaru maaüksuse all ei ole.



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

2.3 Ehituslik situatsioon

Ehitajate tn 39 krunt on hetkel hoonestamata. Ehitisregistri andmete kohaselt on kinnistul bensinijaama hoone (EHR kood 102011665), kiosk (EHR kood 220429898), automaat. plats pindalaga 27 m² (EHR kood 220429898) ja mahutid (EHR kood 220429900), mis kõik on tegelikult lammutatud.

Ehitajate tn 39 kinnistul on asfalteeritud sissesõidutee laiusega 10 m ja plats pindalaga u 5400 m² ning kinnistu on ümbritsetud piirdeaia (EHR kood 221342977), valgustatud ja varustatud videovalvega. Platsil asuvad soojak CRAMO ja kaks merekonteinerit.

2.4 Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Ehitajate tänavalt (kohalik tee nr 3220003) olemasoleva ristumiskoha kaudu. Jalakäijate liikumine toimub mööda Ehitajate tänava olemasolevat haljasalaga eraldatud 2,5 m laiust jalg- ja jalgrattateed.

Ehitajate tänaval liigub ühistransport. Lähim bussipeatus „ÕUNA“ paikneb planeeringualast lääne suunas (u 5 m kaugusel alast) Ehitajate tänava lõik 2 katastriüksusel.

2.5 Tehnovõrgud

Kinnistu on varustatud elektrienergiaga alajaamast K-Järve Nr 70, mis paikneb Ehitajate tn 39a kinnistul. Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga võrguleping nr 0149706545.

Planeeringuala loodenurk jääb osaliselt elektriõhuliini 220-330 kV Viru - Püssi kaitsevööndisse, mille ulatus on 40 m mõlemal pool liini telge ning Telia Eesti AS-ile kuuluva side maakaabelliini kaitsevööndisse (1 m sideehitisest).

Paralleelselt Ehitajate tänavaga kulgeb Järve Biopuhastus OÜ-le kuuluv veetorustik, mille kaitsevöönd (2,0 m mõlemal pool torustiku telgjoonest) jääb osaliselt Ehitajate tn 39 kinnistule. Munitsipaalomandis olev Ehitajate tänav on valgustatud.

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

2.6 Keskkonnatingimused

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 20.03.2025) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Ehitajate tn 39 maaüksusel ei paikne *looduskaitseseaduse* § 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 eesmärgiks on kaaluda kinnisasjale Ehitajate tn 39 äri- ja laohoonete rajamine ning ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine äri- ja laohoonete ehitamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrastuse nõuete kehtestamine, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine, haljastuse kavandamine.

3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine”) on antud maaüksus märgitud ärimaa juhtotstarbega maa-alaks.

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

3.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Ehitajate tn 39 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 10780 m² jääb samaks.

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

Krunt pos 1 aadressiga Ehitajate tn 39

Detailplaneeringus käsitletava Ehitajate tn 39 maaüksuse piire ja katastri sihtotstarvet ei muudeta. Krundi aadressiks jääb endiselt Ehitajate tn 39.

Katastriüksuse sihtotstarbed: Ä – ärimaa 80-100%, T – kõrvalsihtotstarve tootmismaa 0-20%; Ärimaa sihtotstarbele täiendava kõrvalsihtotstarbena on planeeritud tootmismaa sihtotstarve 20%, et võimaldada vajadusel põhihoonet teenindava laohoone püstitamist.

Krundi pindalaks jääb 10780 m².

Ehitusõigus

Krundi maakasutuse sihtotstarbed: ÄK – kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa; TL – laohoone maa;

Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 4 hoonet;

Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala*: 4200 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 11 m;

Täisehituse protsent: 39 %;

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 kahekorruselist põhihoonet (lubatud kuni 31% ehitusalusest pinnast ehk 1300 m²), ülejäänud hooned ühekorruselised.

Mitme hoone ehitamisel on lubatud hoonete omavaheline ühendamine galeriiga.

** 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 rajatise (nt jäätmemaja, paviljon, jalgrataste varjualused jms).

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

Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ärihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlelusega.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks maapealset korrust;
- Katusetüüp: lamekatus, kaldkatus;
- Katusekalle: 0-35 kraadi;
- Katusekatte materjalid: plekk, puit, asbestivaba eterniit, teras, PVC, kivi ja rullmaterjal;
- Välisviimistlusmaterjalid: fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikattematerjale - klaas, sandwichpaneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit, kivi, metall jne. Nende osakaalu määratakse hilisemas arhitektuurses projektis. Täpset osakaalu ei ole täna võimalik hinnata kuna pole teada kinnistu omandajaid ja nende tegevuse spetsiifikat; Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Välisviimistluse toonid: lubatud naturaalsed ja looduslikud (loodusega hästi harmoneeruvad);
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hooned tuleb paigutada juurdepääsutee suhtes kas risti või paralleelselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus lubatud kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku);

- Võimaliku jääkmõju välistamiseks tuleb ehitusobjekt projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis hoiavad ära ehituskonstruksioonide purunemise võimalike vajumiste eest;
- Elektrikilpide, antennide ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade) ja juhtmete paigaldamine hoone tänavapoolsetele fassaadidele, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel, ei ole lubatud.

Projekteerimisel võib ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kuid päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone planeeritud kõrguse mahtu. 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.

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 naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

Piirded

Kinnistu on hetkel piiratud aiaga. Edasine antakse aia remondi või vahetuse korral.

Piirdeid võib rajada ainult krundipiires. Piirdeaia ei tohi olla kõrgemad kui 2,0 m ja peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga; aedade materjalina kasutada metallvõrku või puitmaterjali. Piirdeaed on soovituslik liigendada elavhekiga. Heki kõrgus ei tohiks olla üle 1,8 m, sõidutee nähtavuskolmnurgas üle 0,4 m. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete tüüp tuleb määrata projektiga ning kooskõlastada Kohtla-Järve Linnavalitsusega.

3.5 Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevate säilivate tehnovõrkude asukohtadega. Minimaalne kaugus naaberkruntide (v.a transpordimaad) piiridest on vähemalt 4 m. Ehitajate tänavaga piirnevate kruntide hoonestusalade kaugus transpordimaast on vähemalt 6 m, olemasolevast sõiduteest ca 16 m kaugusel. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

3.6 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 hoonetusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele. Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis. Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk-s 6.

3.7 Ehitamise tingimused altkaevandatud aladel

Ehitajate tn 39 maaüksus asub suletud Käva I kaeveväljal. Kaeveväljal töötati aastatel 1924 kuni 1940.

Maa-ameti maardlate kaardilt selgub, et planeeringuala asub altkaevandatud alal, mille püsivusklass on langetatud. Langetatud maa tekib alal, kus kaevandamisel ei jäetud tervikuid (kombainkaevandamine), või kui jäeti, siis lühiajalisi, et nad puruneksid kaevandamise ajal, või kui tühimikud täideti täitematerjaliga. Langetatud maa vajub kaevandamise käigus. Selle püsivus sõltub katendi ja kihindi paksuse suhtest, katendi kooslusest, täitematerjali hulgast ja töö kvaliteedist. Eesti põlevkivimaardlas on nendeks aladeks, kus kasutati käsikambreid ja –laavasid, kombainlaavasid, laus- või kihtväljamise katselanke, kambriplokkide katselist varistamist. Langetatud maal võib esineda maa järel- või hilisvajumist.

Kuna planeeritav maa-ala jääb Enefit Power AS-i andmetel altkaevandatud alale, siis asub planeeringuala posttehnoloogilise mõju piirkonnas, kus potentsiaalselt ebapüsivate alade stabiilsus pinnase niiskustingimuste ja maapinnale mõjuvate koormuste koosmõjul võib muutuda.

Altkaevandatud alal tuleb ehitised ja rajatised projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimaliku järelmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel. Enne projekteerimist on vajalikud täiendavad geoloogilised uuringud, et tuvastada täpsed projekteerimistingimused.

Käva I mäetööde plaan ja sellele kantud planeeringuala on esitatud planeeringu lisana.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal kasvavad mõned üksikud väheväärtuslikud puud ja põõsad, mis jäävad planeeritud hoonete alla ning kuuluvad likvideerimisele.

Peale ehitustegevuse lõpetamist kogu krunt korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ning okas- ja lehtpuudega. Põhijoonisel on näidatud planeeritud kõrg- ja madalhaljastuse põhimõtteline lahendus ning projekteerimisel tuleb arvestada nõudega, et kõrg- ja madalhaljastuse osakaal oleks hoonestatava krundi pinnast vähemalt 10% (osakaalu arvutamisel lähtuda täiskasvanud puu või põõsa võra läbimõõdu pindalast).

Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel;
- Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasaladele saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu;
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et see ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ega nende kaitsevööndis;

- Õhuliini kaitsevööndi ulatusse võib istutada madalahaljustust ja sinna planeeritud haljustus võib olla maksimaalselt 4 m kõrge. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalahaljustuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) anda ehitusprojekti mahus ja kooskõlastada õhuliini valdajaga;
- Kõrghaljustuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega;
- Parkimisala tuleb liigendada haljustusega. Parkimisala ümbruse haljustamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusalaadega;
- Teele maha- ja pealesõitude ning parklast väljasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 0,4 m.

Haljustuse hooldus ja heakorrastus jääb krundisiseselt 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 Ehitajate tänavaga nr 3220003, mis asub transpordimaa sihtotstarbega Ehitajate tänavaga lõik 2 krundil. Tegemist on asfaltkattega ca 6,0 m laiuse munitsipaalomandis oleva teega. Jalakäijate liikumine toimub mööda Ehitajate tänavaga olemasolevat haljasalaga eraldatud 2,5 m laiust jalg- ja jalgrattateed. Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Ehitajate tänavalt (kohalik tee nr 3220003) olemasoleva ristumiskoha kaudu, mis oli ümberehitatud 2018 aastal vastavalt *Ehitajate tn (Järveküla tee-Piiri tn) Kohtla-Järve linn* rekonstrueerimise projektile (Ramboll Eesti AS, Tallinn 2015). Planeeringuga ei ole kavandatud olemasoleva ristmiku ümberehitust ega laiendamist, kuna ristmiku lahendus ja mõõtmed on piisavad teenindamiseks olemasolevat ning lisanduvat liiklust. Samuti ei mõjuta planeeringu lahendus ristmikul nähtavust.

Planeeringuga ei ole kavandatud täiendavat haljustust ega muid objekte ristmiku nähtavuskolmnurka.

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. Parkimisalad tuleb liigendada haljustusega väiksemateks osadeks.

Parkimine

Planeeritava maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseselt. Transpordimaale parkimist mitte kavandada.

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

Normatiivsete parkimiskohtade kontrollarvutusel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks asutused, linnakeskuse klass II kuni IV normatiiv, mis on 1 parkimiskoht 90 m² hoone suletud brutopinna kohta.

Arvutuslik suurim võimalik normatiivne parkimiskohtade arv krundil on 61 kohta

(1/90 x 5500). Reaalne parkimiskohtade vajadus, parkimisalade paiknemine ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete mahud, kasutamise otstarve ja paiknemine. Tuleb arvestada, et maksimaalsed planeeritud ehitusõigust on võimalik realiseerida tingimusel, et krundisiseselt on tagatud parkimiskohtade arv ning haljastuse osakaalule seatud nõuded. Parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimisel täpsustada vastavalt realsele vajadusele. Hoonete projekteerimisel näha ette parkimisvõimalus jalgratastele, soovitavalt hoone sissepääsu lähedusse.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimiskohtade paigutus. Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel. Parklatest kokku kogutav sademevesi tuleb juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri.

5. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringule on koostatud KSH eelhindang, mille eesmärk oli selgitada välja detailplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus. Eelhindangu tulemustele tuginedes saab kokkuvõtvalt väita, et planeeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

5.1 Pinnas, pinna ja põhjavesi

Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse teemakaardi andmetel paikneb ala kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Põhjavee kaitstuse kaardikihil antakse hinnang maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi looduslikule kaitstusele maapinnalt lähtuva reostuse suhtes. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida. Planeeringualale lähimad puurkaevud jäävad ligikaudu 700 meetri kaugusele, seega detailplaneeringuga kavandatu ei oma mõju olemasolevatele puurkaevudele.

Kuna ehitustegevusega kaasnevad pinnasetööde mahud jäävad alla olulise keskkonnamõjuga tegevuse mahtudele, siis pikaajalist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega pinnasele ning pinna- ja põhjaveele ei kaasne.

Juhul, kui ehitiste ehitamisel ilmneb pinnase jääkreostust, tuleb ehitustegevus peatada ning see nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustööde jätkamist

5.2 Jäätme- ja energiamahukus

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Enamus jäätmetekkest on seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele.

Planeeringus esitatakse ülevaade tekkivatest jäätmetest ja antakse jäätmete käitlemise lahendus ning käsitletakse jäätmete sorteeritud kogumise vajadust (lähtuda tuleb Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.08.2020 määruses nr 77 „Kohtla-Järve jäätmehoolduseeskiri“ sätestatud nõuetest). Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulist keskkonnamõju.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs. Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

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

5.3 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 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*" esitatud nõuetele.

5.4 Müra ja vibratsioon

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest 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. Ehitajate tänava omanik ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritaval alal. Arvestada tuleb võimaliku tänavalt lähtuva negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muud negatiivset mõju maanteega piirneval alal.

Kuna planeeringu lahenduse järgi ei ole ette nähtud kinnisasja jagamist, on alust eeldada, et planeeringu realiseerudes äri- ja tootmismaa kasutusotstarbel ei kasva piirkonna liiklusintensiivsus. Sellest tulenevalt ei häirita ümbruskonda täiendava mürafooni ja heitgaaside kontsentratsiooni tõusuga äriteenuste osutamise eesmärgil. Antud alale peamised juurdepääsud on kavandatud Ehitajate tänavalt, mis ei too kaasa täiendava liikluse ümberkorralduse muutmist ega liikluskoormuse kasvu. Krundile juurdepääsud säilivad.

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

Planeeringualale kavandatud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub eeskätt ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega.

Müra- ja vibratsioonitööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal elanikke häirida. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“ § 3 toodud piirväärtustele.

6. Kehtivad maakasutuskitsendused

6.1 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud elektripaigaldiste 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. Planeeringuala loodenurk jääb osaliselt 330 kV elektriõhuliini L364 Viru – Püssi

kaitsevööndisse. Elektripaigaldise kaitsevööndis on omaniku loata keelatud:

1. Ehitada, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid;
2. Teha tuld, istutada puid;
3. Ehitada traattarasid;
4. Kui töid teostatakse 330 kV õhuliini kaitsevööndis üle 4,5 m kõrguse tehnikaga, tuleb enne tööde algust vormistada kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis töötamise luba.

6.2 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 sideehitise 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.

6.3 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.

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).

7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 03.01.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-1.2024/3708-1.

Kohtla-Järve linnas asuval kinnisasjal Ehitajate tn 39 (katastritunnus 32216:004:0030) puuduvad OÜ Järve Biopuhastus kommunikatsioonid, kuid kõnealusel kinnistul paikneb osaliselt olemasoleva OÜ Järve Biopuhastus ühisveevärgi torustiku DN150 kaitsevöönd. Olemasoleva ühisveevärgi torustiku DN150 kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (ühisveevärgi torustiku kaitsevööndi ulatuse määramisel on aluseks

võetud *Kliimaministri* 12.09.2023 *määrus* nr 57). Ühisveevärgi torustiku kaitsevööndites ei tohi tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi rajatisele ega istutada puid.

Ehitajate tn 39 kinnistu liitumine ühisveevärgiga toimub OÜ Järve Biopuhastus poolt 10.02.2023 väljastatud liitumistingimuste nr 2-9/3349 ja OÜ-ga Järve Biopuhastus kooskõlastatud kinnistu veevärgi liitumisprojekti (Argrov Projekt OÜ poolt koostatud põhiprojekt: Töö nr: 23043_PP; Projekti nimetus: *Kinnistu Ehitajate tn 39 liitumine ühisveevärgiga; 12.05.2023*) alusel.

7.2 Reoveekanalisatsioon

Vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Ehitajate tn 39 kinnistu piikonnas puudub liitumiseks sobiv iseoolne ühiskanalisatsioon.

Ühiskanalisatsiooniga liitumise soovi korral tuleb arvestada, et käesoleval ajal koostab OÜ Järve Biopuhastus ühiskanalisatsiooni laiendamise projekti Ehitajate tänava piirkonnas, mille realiseerimine on kavandatud 2026.a. Ühiskanalisatsiooni torustik kavandatakse Ehitajate tänava teemaa-alale olemasoleva jalgteel alla. Projekteerimise käigus nähakse kanalisatsiooniga liitumispunktid ette ainult „Elamumaa“ sihtotstarbega kinnistutele. Kuna Ehitajate tn 39 kinnistu sihtotstarve on „Ärimaa“, siis ühiskanalisatsiooni liitumispunkti ja harutorustiku (sh Ehitajate tänava lõik 2 asuva sõiduteega ristumine) rajamisega seotud kulud peab kandma kinnistu omanik. Üldmainitud tegevusele on nõutav liitua reoveekanalisatsiooni ehitusprojekt, mille koostamisega seotud kulud peab samuti kandma kinnistu omanik. Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga peab Ehitajate tn 39 kinnistu omanik taotlema OÜ Järve Biopuhastus liitumistingimusi ja esitama kinnistu reoveekanalisatsiooni liitumisprojekti (Kohtla-Järve linna ÜVK liitumise eeskirja kohaselt).

Seni kuni antud torustiku rajatud pole, on võimalik lahendada kanalisatsioon planeeringualal ajutiselt reovee kogumismahutite abil. Kogumismahuti kasutamisel peab järgima Kohtla-Järve linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada töötajate arvuga ja vee tarbimise hulgaga (mahuti soovituslik suurus vähemalt 5-10 m³).

Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs purgimissõidukiga. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda peab perioodiliselt tühjendama. Kogumismahuti kuju on 5 m. Mahuti võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*. 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 puudub sademeveekanaliseerimine, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanaliseerimise ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Sademeveed tuleks suunata vertikaalplaneerimisega ehitatavatest hoonetest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Sademevee immutamiseks sobivad ka vihmapikeenrad, imbkraavid vms säästlikud sademevee lahendused, millega saab sademevee ajutiselt ära juhtida ja ajapikku pinnasesse immutada. Platsidelt kokku kogutud sademevee puhastamiseks on planeeritud liiva- ja õlipüüdur. Lisaks tuleks sademevett maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada. Selleks tuleks sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse ning seejärel taaskasutada. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „*Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele, ühiskanaliseerimisele ja

maaparandussüsteemi kollektoritesse. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada uue hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevee olukord. Sadevee naaberkinnistutele ja teemaale valgumise vältimine tagatakse vertikaalplaneerimisega.

7.4 Soojavarustus

Piirkonnas, kuhu jääb planeeringuala, ei ole kaugküte välja ehitatud, mistõttu puudub võimalus liituda soojatorustikuga. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia 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 493019 (väljastatud 11.04.2025, kehtivad kuni 11.04.2027).

Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga võrguleping nr 0149706545. Kohtla-Järve linna, Järve linnaosa, Ehitajate tn 39a maaüksusel on olemasolev liitumispunkt liitumiskilbis LK181184, peakaitsme suurusega 3x25A, toitega olemasoleva K-Järve Nr 70 alajaama fiidril F1.

Objekti elektrivarustuseks asendada olemasolevas liitumiskilbis LK181184 3x25A peakaitse 3x32A peakaitsemega.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Elektrilevi OÜ tehnormaatide maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh ka alajaamast planeeringualani kulgevale kaabli trassile.

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

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu lahendusest tingitud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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

Planeeringualaga piirneval Ehitajate 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.

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 tähtjatu ja tasuta isikliku 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

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*, samuti Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub IV (kaubandus- ja teenindushoone), V (büroohoone) ning VI (laohooned) kasutusviisi alla.

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga. Juhul, kui hoonetevaheline tuleohutuskujaga on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein).

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva juurdesõiduteede kaudu Ehitajate tänavalt. Juurdepääsutee laius on 10 m.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud minimaalselt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis peab 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 aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse vastavalt siseministri määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega. Ehitusprojekti koostamisel tuleb olenevalt hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast, kasutajate hulgast ning kasutusviisist määrata täpne tuleohutusklass. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkesektsiooni järgi.

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

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukohaks üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjevee normvooluhulk sõltub põlemiskoormusest ja tuleohuklassist, mis on planeerimise staadiumis teadmata. Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid nõudeid.

Lähimad olemasolevad hüdrandid JÄ029H ja JÄ030H paiknevad planeeringualaga piirnevatel transpordimaadel, kuni 1 m kaugusel planeeringualast – lääne suunas Ehitajate tänava lõik 2 krundil ning lõuna suunas Ehitajate tänava lõik 2 krundil.

Hüdrandid on tähistatud joonisel 2 *Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

OÜ-le Järve Biopuhastus teadeolevalt tagatakse kõnealustest hüdrantidest tulekustutusvee vooluhulk 15 l/s. Kuna hoonete projekteerimise staadiumis selgub alles eripõlemiskoormuse suurus ja sellest tulenevalt on võimalik arvutada igale rajatavale äri- ja/või tootmishoonele vastav veevooluhulk, siis juhul kui ühisveevarustuse põhjal ei ole võimalik vajalikku vooluhulka tagada, siis tuleb puuduv veekogus tagada statsionaarse tuletõrjeveemahuti näol. Soovituslik asukoht sellele on Ehitajate tn 39 krundi loodeosas.

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

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, ukсед, 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

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne.

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 keskkonnaparametrite (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.

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 kohe.