

Töö number 24000080

Korraldaja

Jõhvi Vallavalitsus

Kooli tn 2
41595 Jõhvi
johvi@johvi.ee; registrikood 75033483

Planeerija ja konsultant

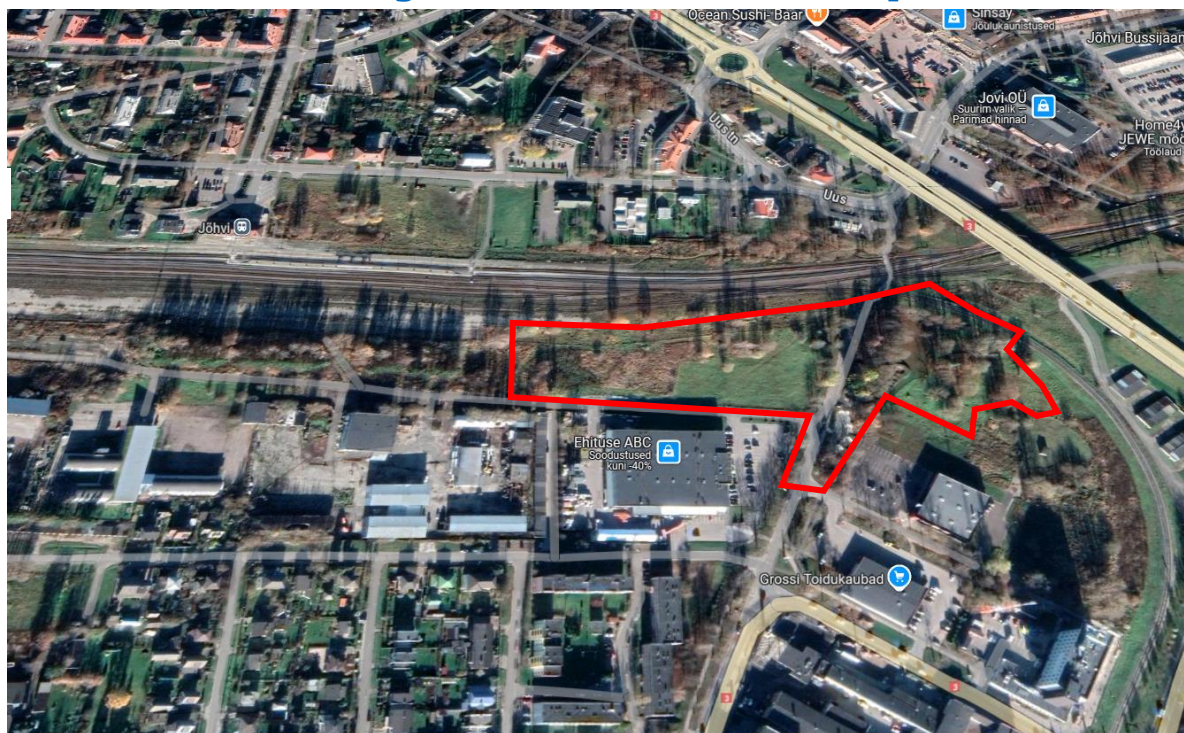
Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12919 Tallinn
Telefon: +372 664 5808
info@skpk.ee, registrikood: 11255795
www.skpk.ee

Stadium
Kuupäev

Detailplaneering
13.01.2025

Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneering



Väljavõte: Google maps 12.2024

Algatamine	25.04.2024
Eskiisi avalikustamine	21.10-21.11.2024
Eskiisi arutelu	04.12.2024
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	6
1.1.	Planeeringu eesmärk	6
1.2.	Planeeringu koostamise alused	6
1.3.	Teostatud uuringud	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1.	Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus	7
2.2.	Olemasolevad teed ja juurdepääs	9
2.3.	Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused	9
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED	11
3.1.	Vastavus üldplaneeringule ning valla arengukavale	11
3.2.	Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused	12
3.3.	Vastavus alal varasemalt kehtestatud detailplaneeringutele	12
3.4.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	13
4.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	15
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	15
4.2.	Ehitusõigus	15
4.3.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	16
4.4.	Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	17
4.5.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	17
4.6.	Tuleohutusnõuded	18
4.7.	Keskonnakaitse ja tervisekaitse abinõud	18
4.8.	Vertikaalplaneerimine	18
4.9.	Servituutide seadmise vajadus	18
4.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
5.	TEHNOVÕRGUD	20
5.1.	Veevarustus	20
5.2.	Tuletõrje veevarustus	20
5.3.	Reovee kanalisatsioon	21
5.4.	Sademevee käitlemine	21
5.5.	Elektrivarustus	21
5.6.	Välisvalgustus	21
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	23
6.1.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	23
6.2.	Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks	23

II JOONISED

- DP-01 Asukohaskeem
- DP-02 Kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed
- DP-03 Tugiplaan
- DP-04 Põhijoonis
- DP-05 Tehnovõrkude koondplaan

III MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõhvi Vallavolikogu 25.04.2024 otsus nr 192;
2. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes nr 2250894;
3. Algamise kajastus Põhjarannik 04.05.2024
4. Algamise kajastus valla veebilehel 06.05.2024
5. Algamise kajastus mais 2024 ilmunud vallalehes Jõhvi Teataja nr 5 (243);

IV LISAD

1. Spordiväljakud
2. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 486810
3. Vee- ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Jõhvi Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Piret Kirs

Kati Kraavi

Projektijuht, planeerija (maastikuarhitekt, Diplom nr BD002070)

GIS spetsialist

Jõhvi Vallavalitsus:

Tiit Toos

Avo Sambla

Planeerimisspetsialist

Kultuuri- ja spordinõunik

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on arendada Jõhvi linnas uue, peamiselt noortele ja liikumisharrastusest huvitatud vallaelanikele puhkeala. Puhkealale nähakse ette rulapark, pump-track, parkuuriväljak, erinevad pallmängu väljakud jm.

Planeeringuala paikneb Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneeringu alas, mis kehtestati Jõhvi Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79.

Planeeringuala algatamise järgne suurus on ligikaudu 2,5 ha. Planeeringuga tehakse ettepanek planeeringuala suurendamiseks, selliselt, et osaliselt planeeringualale jääv Saeveski tn 2 kinnistu oleks kaasatud terves ulatuses. Sellega suureneb planeeritava ala pindala 3,5ha-ni.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Jõhvi linna Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine Jõhvi Vallavolikogu 25.04.2024 otsus nr 192;

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 otsusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneering;
- Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 määrusega nr 75 kinnitatud „Jõhvi valla arengukava 2024-2030“;
- Jõhvi Vallavolikogu 16.06.2016 määrusega nr 97 vastuvõetud „Üksikpuude raie loa andmise tingimused ja kord Jõhvi vallas“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79;
- Tartu mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 17.05.2012 otsusega nr 194;
- Tartu mnt 14 krundi detailplaneering, kehtestatud 22.07.2004;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded;

1.3. Teostatud uuringud

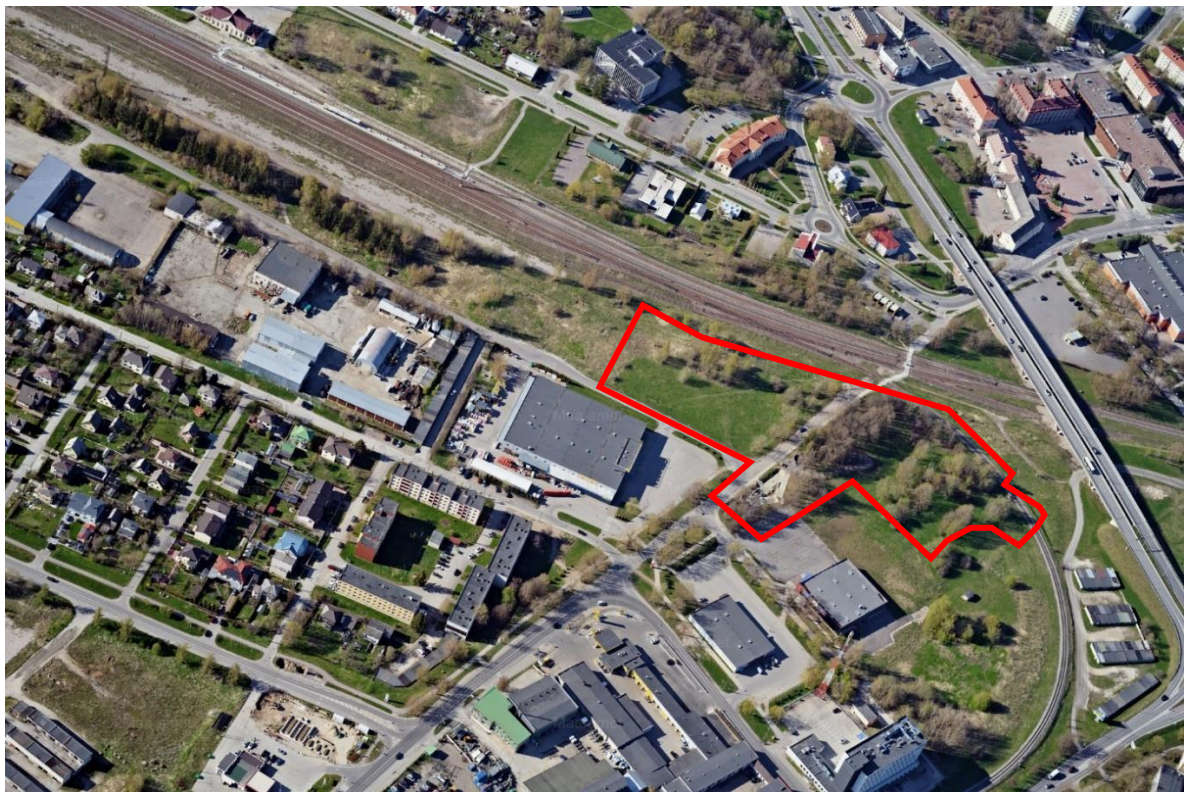
- Topo-geodeetiline mõõdistamine, Saeveski tänav - Tartu maantee – Ida-Viru GEO, töö nr 2710-07-23, juuli 2023.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala, pindalaga u 2,5 ha, asub Jõhvi linna lõunapoolses osas Jõhvi viadukti vahetus läheduses. Planeeringuala hõlmab Tartu mnt 9 kinnistut ja osaliselt Tartu maantee L3, Saeveski tn 2 ja Saeveski tänav kinnistuid (vt tabel 1). Tegemist on ka Jõhvi linnas vahetult linna läbiva Tallinn-Narva raudtee äärde jääva haljasalaga, kus gruppidega esineb kõrghaljastust. Planeeringuga tehakse ettepanek planeeringuala suurendamiseks, selliselt, et Saeveski tn 2 kinnistu jääks planeeringualasse terves ulatuses. Sellega suureneb planeeritava ala pindala 3,5ha-ni.



Joonis 1. Algamise järgne planeeringuala piir. Vaade alale (Maa-ameti kaldaerofoto seisuga 06.05.2023)

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Adress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Tartu mnt 9	25301:007:0146	7451 m ²	Ärimaa 100%
Tartu maantee L3*	25301:007:0135	12 951 m ²	Transpordimaa 100%
Saeveski tn 2*	25301:007:0151	12 532 m ²	Transpordimaa 100%
Saeveski tänav*	25301:007:0152	10 692 m ²	Transpordimaa 100%

*Osaliselt planeeringualal

Planeeritav ala piirneb põhjast Jõhvi raudteejaama kinnistuga (25301:010:0035 pindala 38,4 ha transpordimaa 100%), idast Ahtme-Jõhvi 5,008-6,091 km kinnistuga (25301:007:0069 pindala 1,9 ha transpordimaa 100%) ja Tartu mnt 11a kinnistuga (25301:007:0065 pindala 2956 m² tootmismaa 100%), lõunast Tartu mnt 11 kinnistuga (25301:007:0074 pindala 9166 m² ärimaa 100%) ja läänest Tartu mnt 14 kinnistuga (25301:007:0047 pindala 14554 m² ärimaa 100%).

Maapealne hoonestus alal puudub, küll aga jääb Saeveski tn 2 kinnistule endise hoone maalune osa, mis on ette nähtud likvideerida. Saeveski tn 2 kinnistule on rajatud ka multifunktsionaalne spordiväljak.

Keskonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevälja passiivse tarbevaru 2. plokile. Kuna planeeringualale jääval kinnistul ja naaberkinnistutel juba paiknevad ehitised ja teed, siis planeeritav tegevus ei halvenda maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Alal ei paikne altkaevandatud alasid.

Planeeritava maa-ala reljeef on üldiselt tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58,7 kuni 61,6 m. Tegemist on haljasalaga, kus suuremad puude grupid jäävad ala raudteepoolsele küljele ning idapoolsesse osasse. Tartu mnt L3 kinnistule on puude vahele rajatud pumtrack rada, mis käesoleval hetkel on ka aktiivses kasutuses.



Vaade Saeveski 2 kinnistule



Vaade olemasolevale Pumtrack rajale



2.2. Olemasolevad teed ja juurdepääs

Juurdepääs alale toimub Tartu mnt-lt. Ala piirneb lisaks Saeveski tänava. Tegemist on avalikus kasutuses munitsipaalomandis olevate asfaltkattega tänavatega.

Tartu mnt on osas kulgeb sõidutee ääres kergliiklustee, Saeveski tänava lõikes kergliiklustee puudub.

Lisaks on tagatud juurdepääs planeeringualale jalgsi või rattaga raudtee poolt.

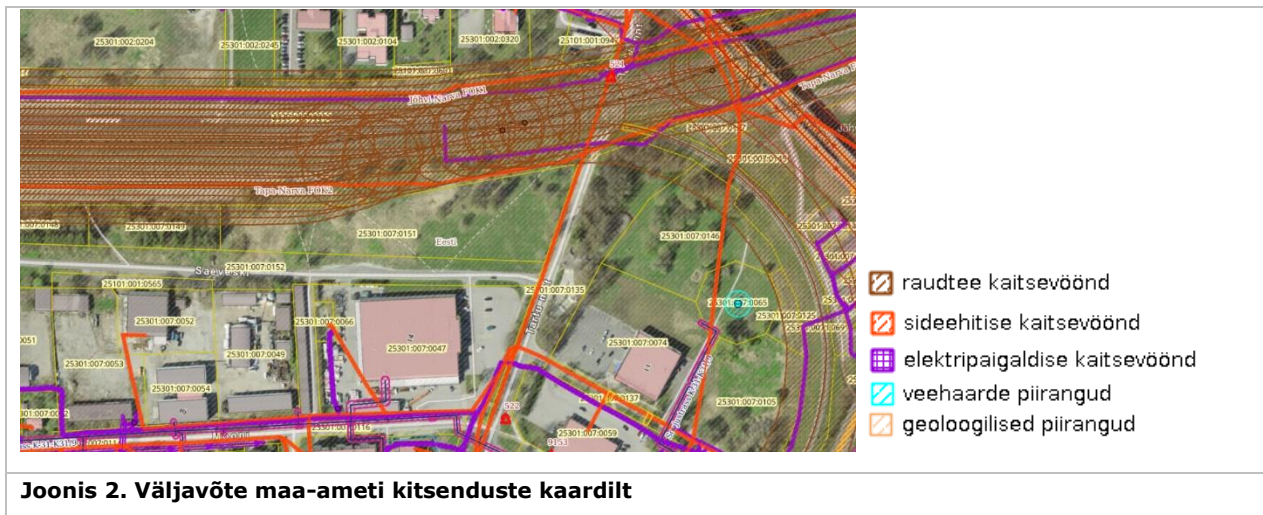
Planeeringuala kattub osaliselt Jõhvi liiklussõlme detailplaneeringuga, millega on alale kavandatud liiklussõlm. Tänapäevases arengusuundades aga nimetatud planeeringuga kavandatud liikluslahendust realiseerima ei hakata.

2.3. Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused

Planeeringualale ulatuvad vee-, kanalisatsioonitorud, madalpinge- ja sidekaablid. Tartu mnt ning olemasolevad trikirajad on valgustatud, Saeveski tänaval tänavavalgustus puudub.

Planeeringualale ulatub raudtee kaitsevöönd (30 m raudtee äärmise rööpme teljest).

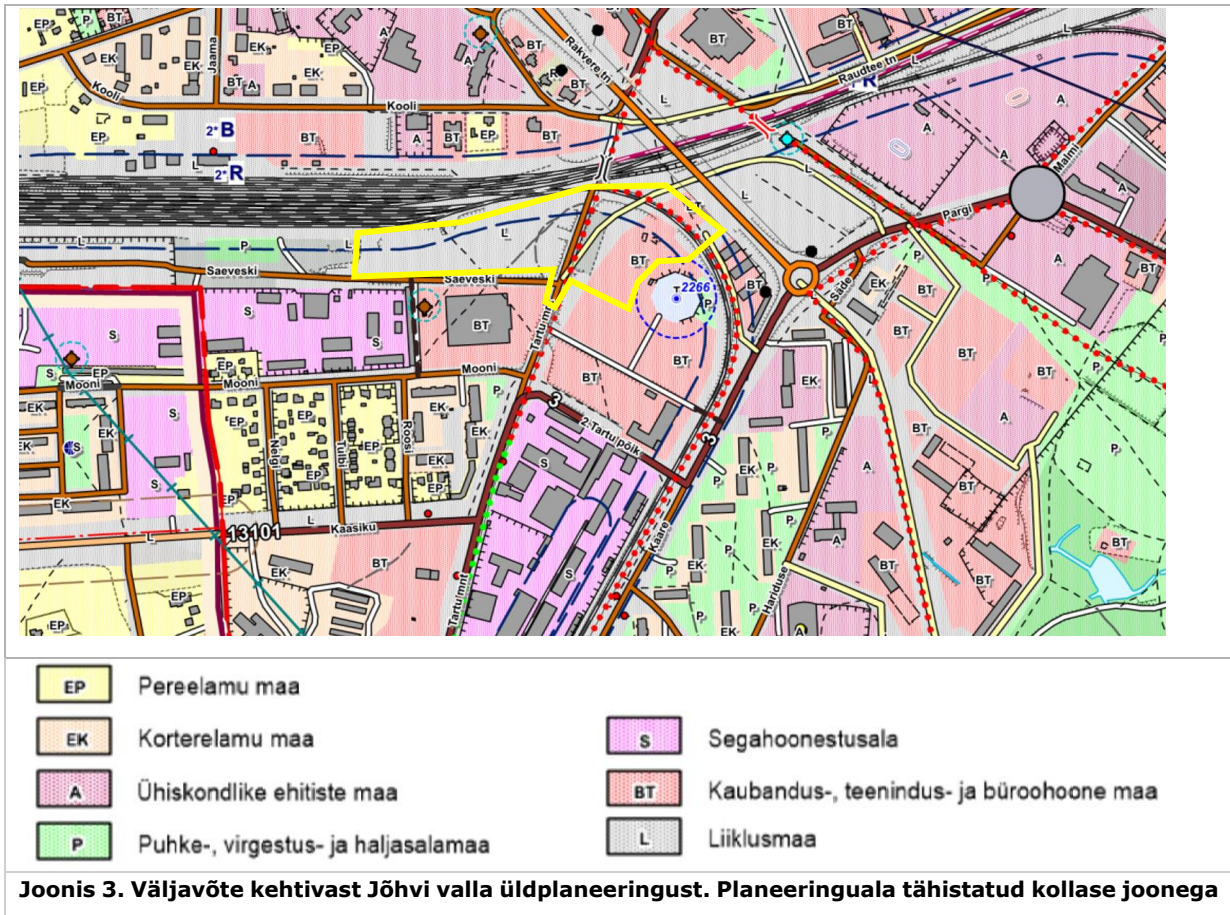
Keskonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevälja passiivse tarbevaru 2. plokile. Ei ole alust arvata, et kavandatav detailplaneeringu lahendus halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.



3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

3.1. Vastavus üldplaneeringule ning valla arengukavale

Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127) kohaselt asuvad kinnistud tiheasustusalal, kus Saeveski 2, Tartu mnt L3 ja Saeveski (munitsipaalomandused) maakasutuse juhtotstarveteks on määratud teemaa (L) ja Tartu mnt 9 (riigimaa) büroohoone maa (BT). Detailplaneeringuga taotletakse riigimaa kinnisasja aadressiga Tartu mnt 9 anda üle munitsipaalomandusse ning maakasutuse sihtotstarve muutmist nimetatud kinnisasjadel ühiskondlike ehitiste (A) juhtotstarbega maadeks.



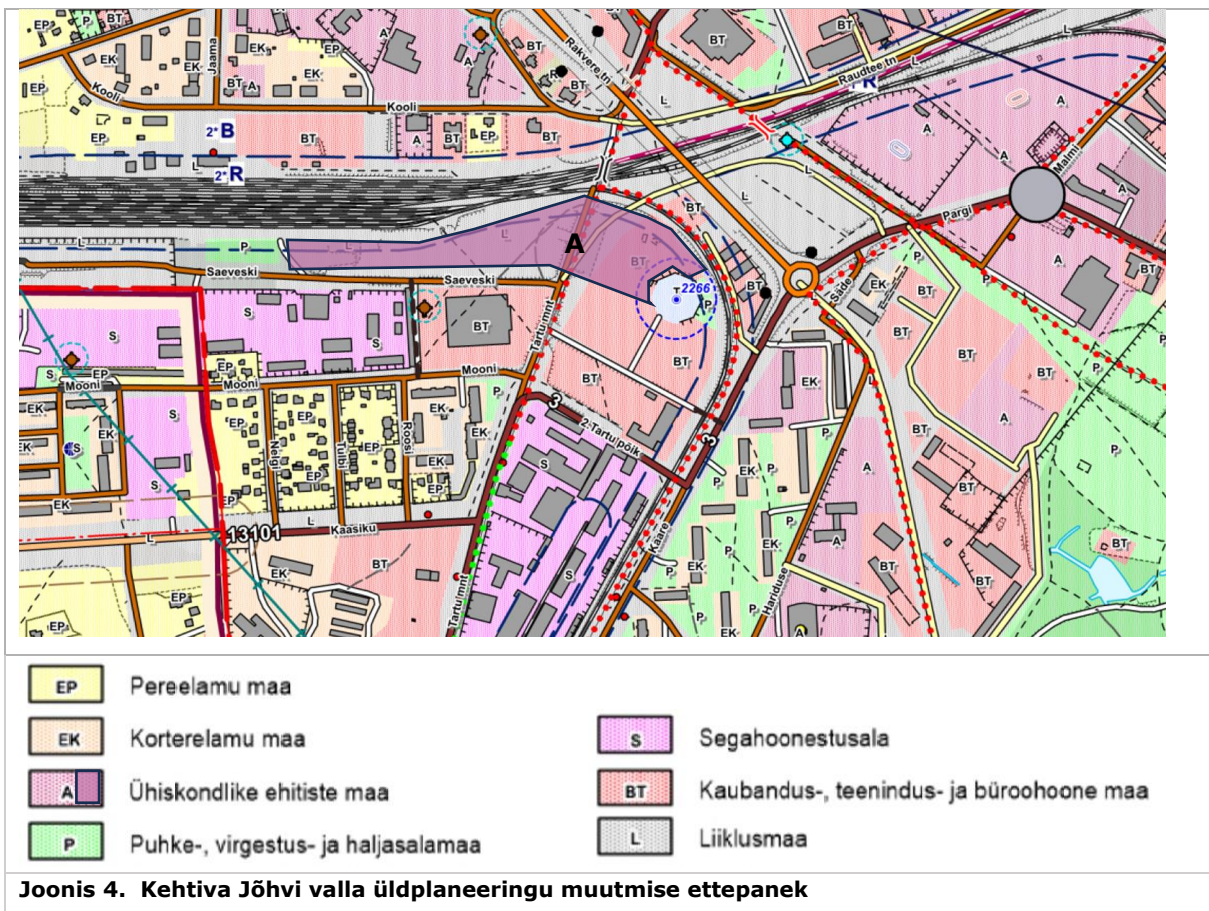
Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas – tehakse ettepanek muuta ala liiklus ning kaubandus-, teenindus-, ja büroohoone maast ühiskondlike ehitiste maaks.

Jõhvi valla arengukava 2024-2030 kohaselt on Jõhvi visiooniks olla aastal 2030 tunnustatud, kiire arengu ja hea mainega regionaalkeskus, mis suudab ühendada teisi piirkonna omavalitsusi ja omada nii Eestis kui Euroopa Liidus võrdväärset mõju teiste regionaalsete keskustega. Jõhvi linnast ja lähiumbrusest on kujunenud kõrge elukvaliteediga elamispiirkond. Jõhvi on atraktiivne elupaik, tervislik ja tervist edendav vald. **Käesolev detailplaneering on kooskõlas Jõhvi valla arengueesmärkidega.**

3.2. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused

Jõhvi valla arengu üheks eesmärgiks on luua atraktiivne elupaik, tervislik ja tervist edendav elukeskkond, kus on võimalik tegelda nii tervise- kui tippspordiga, luua kaasaegsetele nõuetele vastavad tingimused/võimalused kultuuri- ja spordiürituste pealtvaatajatele ning kultuuritarbijatele laiemalt; luua ja hoida käigus terviserajatisi; parandada avaliku ruumi välisilmet ja mitte lubada selle halvendamist. Kõik need eesmärgid soosivad antud alal spordipargi ja puhkeala rajamist planeeringuga kavandataval alal. Planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas. Paiknedes olulise liiklussõlme ääres võib öelda, et planeeringualal on hea ühendus linnaosa keskusega ja linna teiste piirkondadega. Tegemist on linna keskse alaga kuhu on tagatud juurdepääs nii jalgsi kui sõiduvahendiga. Aktiivse aja veetmiseks puhkeala laiendamisel on positiivne mõju igas vanuses elanikule. Nii noored kui vanemad saavad veeta rohkem aega liikumises värskes õhus ja omavahel suhelda.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise liiklus- ning kaubandus-, teenindus-, ja büroohoone maast ühiskondlike ehitiste maaks on antud asukohas igati põhjendatud.



3.3. Vastavus alal varasemalt kehtestatud detailplaneeringutele

Planeeringuala moodustavad kinnisasjad paiknevad Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneeringu alal, mis on kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79 ning Tartu mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneeringu alal, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 17.05.2012 otsusega nr 194. Lisaks kattub planeeringuala Tartu mnt 14 krundi detailplaneeringu alaga (kehtestatud 22.07.2004).

Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Jõhvi linna läbivate põhi- ja tugimaanteed ja

olemasolevate linnatänavate vaheliste ühendustänavate kindlaksmääramine ja tervikliku liikluskorralduse lahenduse jaoks vajaliku maa-ala kruntideks jaotamine. Praeguste arengusuundade lõikes nimetatud planeeringut realiseerima ei ole asutud, ning ka Jõhvi valla arengukavaga 2024-2030 nähakse alale ette Skatepargi laiendamist, sh parkuuriväljaku rajamist ehk alal nähakse ette pigem tänavaspordikeskuse kontseptsiooni arendamist.

Jõhvi linna, Tartu mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneering hõlmab ka käesoleva planeeringualasse jäävat Saeveski tn 2 kinnistut. Kehtestatud planeeringu põhieesmärk on kavandada kesklinna vahetusse lähedusse tasuta parkla. Planeeringuga on ette nähtud krundid parkla rajamiseks ning määratud ehitusõigus perspektiivse parkimishoone jaoks. Käesolevaks hetkeks pole planeeringut realiseerima hakatud.

Jõhvi linna Tartu mnt 14 krundi detailplaneeringuga on ala jaotatud neljaks. Planeeringuga moodustatud transpordimaa krunt kattub algatatud Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringu alaga. Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu lahendus realiseeritud.

Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Jõhvi linna Jõhvi - Tartu - Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala, Tartu mnt 16 ja selle lähiala ning Tartu mnt 14 krundi detailplaneeringud kehtetuks käesoleva planeeringualaga kattuvos osas.

3.4. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavaid ning nendega piirnevaid kinnistuid ning nende lähiala. Planeeringuala puhul on tegemist olemasoleva liiklussõlme lähedusse ning linna kesksesse punkti jääva alaga. Vaadeldav ala piirneb ühelt poolt raudteega, teiselt poolt ärimaadega.

Kuna alale on juba varasemalt rajatud skatepargi ja pumpracki rajad on ala laiendamine suurema spordikompleksi alana igati loogiline. Planeeritav ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd, pigem täiendab ja lisab piirkonnale väärtust. Ala lähedusse, teisele poole liiklussõlme idasuunas jääb kavandatav jalgpalli keskuse ala.

Lähimad kauplused ja teenused jäävad planeeringuala vahetusse naabrusesse. Lähim haridusasutus jääb linnulennult ca 180m kaugusele (kood/Jõhvi). Teised haridusasutused – Jõhvi põhikool, Jõhvi Gümnaasium ja Jõhvi Kunstikool jäävad planeeringualast linnulennult ca 500 m kaugusele kagusuunas.

Planeeringuala ümbrus on valdavalt kaetud planeeringutega. Planeeringuala kattub osaliselt varem kehtestatud planeeringutega:

- Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneeringuga – kehtestatud 25.11.2010.
- Tartu mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneering – kehtestatud 17.05.2012
- Tartu mnt 14 krundi detailplaneering – kehtestatud 22.07.2004

Lisaks jäävad naaberkiinnistutele järgmised planeeringud:

- Tartu mnt 11 DP – kehtestatud 21.08.2003 Planeeringu eesmärk on krundi piiride ja ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks.
- Tartu mnt 11b krundi ja lähiala DP – kehtestatud 27.01.2015. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu mnt 11b krundile ehitusõiguse määramine kuni 14 m kõrguse äriefunktsiooniga (kauplused, teenindus) hoone püstitamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks.
- Tartu mnt 12a, 12h, 12e ja lähiala detailplaneering – kehtestatud 17.12.2009. Eesmärgiks on krundipiiride muutmine, olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks, arhitektuursete tingimuste määramine, juurdepääsude ja

liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

- Tartu mnt 15 ja 15a detailplaneering – kehtestatud 22.07.2004. Planeeringuga nähakse ette kuni kuuekorruselise hoone rajamine, mille alumistel korrustel paikneksid äri- ja büroopinnad ning ülemistel korrustel korterid, lisaks ehitusõigus autopesula ning tankla rajamiseks.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu lahendusega luuakse võimalused Jõhvi linnas uue atraktiivse ja liikumist soodustava puhkeala arendamiseks erinevas vanuses inimestele. Spordivahendid on vastavalt nende funktsionaalsusele ja sihtrühmale koondatud, paiknedes alal nii, et kasutajal oleks mugav ühelt teiselt edasi liikuda. Ala tsoneeritakse tegevuste kaupa.

Vähendamaks võimaliku tuulekoridori teket ning loomaks keskkonnasõbralikut ning kuumal päeval varju pakkuvat ja privaatsemat keskkonda, säilitatakse alal võimalikult olemasolev haljastus.

Alal lahendatakse parkimine.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on kavandatud 2 eraldi krunti: üks üldkasutatav maa ning üks transpordimaa krunt. Kruntide moodustamise andmed on toodud põhijoonisel.

Spordipark, moodustatav krunt POS 1 on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub, osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks.

Pos 2 kaudu toimub juurdepääs alale.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

4.2. Ehitusõigus

Ehitusõigus on ette nähtud vaid POS 1, mille piires on määratud hoonestusala. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 50 m².

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Lisaks hoonele on lubatud rajatiste ja ehitusloa kohustuseta hoonete püstitamine, mida võib vajadusel püstitada kogu planeeritava ala ulatuses hoonestusala piires. Rajatiste ehitamiseks koostada eraldi projekt, millega määratakse täpsed auskohad.

Spordirajatistest on hoonestusalal arvestatud järgnevate aladega (vt Lisa 1.):

- multiarena plats (31,5 m x 15 m)
- kaks tenniseväljakut (ca 28,8 m x 14 m)
- padeliväljak (20,4 m x 10,4 m)
- interaktiivsed väljakud – Sutu ja Toro
- tänavakorvpalliplats – 3x3 korvpall
- erinevad väljõusaali elemendid
- street workout seade (ca 11 m x 15,7 m)
- pumptracki laiendus (85 m x 42 m)
- parkuuriala (15,2 m x 12,7 m)
- madalseiklusrada (56,2 m x 17,5 m)
- skatepargi laiendus (39,2 m x 23,8 m)
- laste mängulinnak (25,3 m x 18,8 m)
- rattaõpperada (25,5 m x 38,2 m).

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos nr	Moodustatava krundi aadressi ettepanek	Moodustatava krundi pindala / m ²	Max hoone ehitise alune pind / m ²	Max hoone kõrgus / m	Max hoonete arv krundil	Max korruse-lisus	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal	Sihtots-tarve katastri-üksuse liigi põhjal
1	Spordipark	27 133	50	5	1	1	ÄK5 /PS95	Ä5 /Üm95
2	Tartu mnt L3	1162					LT 100	L 100

Üm - üldkasutatav maa; PS puhke- ja spordirajatiste maa; LT- tee- ja tänava maa-ala; L - transpordimaa; ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; Ä - ärimaa

4.3. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

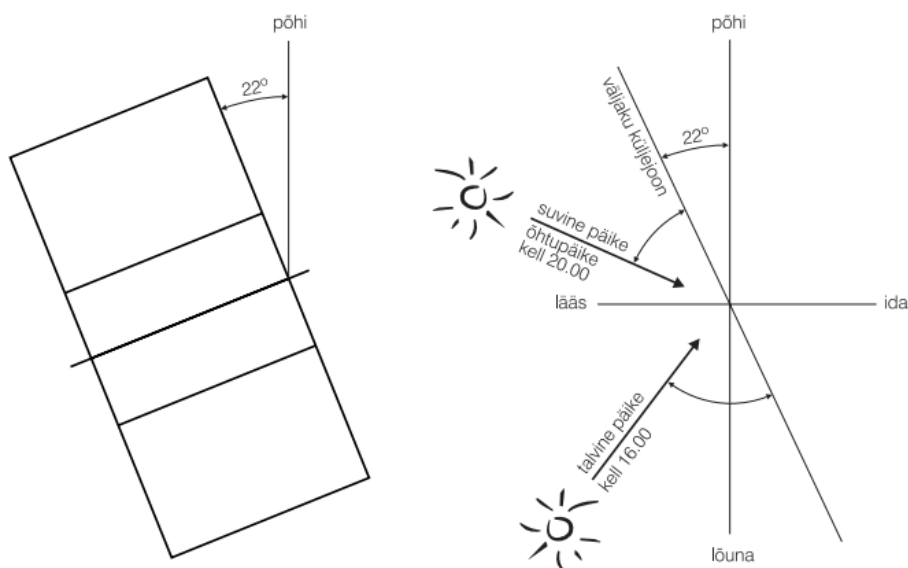
Kavandatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda.

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonele:

- Katusetüüp: lame-, viil- ja kaldkatus;
- Katusekalded: 0-30 kraadi;
- Katusekattematerjalid: vastavalt katusetüübile sobivad, kauakestvad;
- Välisviimistlusmaterjalid: krohv, klaas, betoon, metall, tellis, puit, fassaadiplaat (ka kombineeritud); keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;

Inventari valikul tuleb silmas pidada, et kogu inventar oleks kvaliteetne, ohutu ning moodustaks nii omavahel kui kogu spordialaga visuaalse terviku (välisilme, kujunduse, materjali ja värvitoonide poolest).

Väljakute puhul on oluline jälgida nende paigutamist ilmakaarte suhtes. Üldjuhul paigutatakse väljakud pikema teljega põhja-lõuna suunas, et hommikune ja õhtune päike mängijaid võimalikult vähe häiriks



4.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Planeeringualale jääb pärandkultuuri objekt, künnapuu allee, mis koosneb 100 aasta vanustest puudest, millest enamik on heas seisundis. Allee on seotud endise vallamajaga ja kannab omavalitsuse ajaloolist väärtust. Planeerimisprotsessis on püütud maksimaalselt arvestada allee terviklikkuse säilitamisega, kuid kõigi puude säilitamine ei ole paraku võimalik.

Alal puudub muu märkimisväärne ja väärtuslikum taimkate. Varasemalt alale rajatud skatepark ja pumptrack arvestavad sealse kasvava kõrghaljastusega ning on kohandatud vastavalt antud keskkonnaga.

Planeeringu realiseerimisel, lisanduvate spordirajatiste rajamisel tuleb arvestada võimalikult olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega. Täpsema haljastuslahenduse väljatöötamine toimub edasise projekteerimise käigus. Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid taimeliike.

Ohutuse tagamiseks tuleb raudteemaa ja detailplaneeringu ala piirile rajada piire kogu raudteemaa ulatuses, et pääs raudteemaale, selleks mitte ettenähtud kohtades, oleks takistatud. Piirdeaia kavandamise korral tuleb arvestada, et aluspinnasega ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament), samuti piirdeaia elemendi ja konstruktsioonid ei ulatuks üle raudteemaa kinnistu piiri.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavatevõrk jääb üldjoontes samaks, kuid planeering näeb ette teatud muudatused liikluskorralduses. Tartu maantee lõik Saeveski tänavast kuni raudteeni suletakse sõidukitele, välja arvatud teenindus- ja päästeautodele. Arvestatud on ka Tartu mnt, 2. Tartu põik ja Mooni tn ebastandardse ristmiku rekonstrueerimis projektiga, millega nimetatud ristmik on ette nähtud lahendada ringristmikuna¹.

Kuna tegu on avalikult kasutatava alaga, on oluline tagada hea ühendus kergliiklejatele.

Teede projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Sõidukite parkimine on planeeritud piki Saeveski tänava äärt. Püsivate suurte parklate rajamist ei plaanita. Suurürituste korral on parkimiskoormust võimalik leevendada eelkõige viadukti alla jääva munitsipaalparkla abil. Vajadusel kaalutakse kokkulepete sõlmimist naaberkinnistute omanikega, et kasutada sealsete kaupluste parkimisalasid, vältides sellega uute asfaltväljakute teket piirkonda.

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning objekti orienteeruvast tegelikust vajadusest. Normatiivide järgi on spordisaalide ja väljakute puhul parkimisvajadus 1 /70 (brutopind ruutmeetri kohta). Spordiplatside kõrval on arvesse võetud ka väljõusaalidelementide ja street workout'i kasutust, mida hinnatakse elemendipõhiselt. Pumptrack'i ja teiste trikivadade kasutajad eeldatakse saabuvat peamiselt jalgrataste või tõukeratastega, mistõttu nende jaoks eraldi parkimiskohti ei kavandata.

Lähtudes eeltoodust on arvutuslik maksimaalne parkimisvajadus ligikaudu 50 kohta, arvestades kõigi rajatiste ja tegevuste samaaegset kasutust. Tegelik vajadus on tavapäraselt väiksem, mistõttu kavandatud 43 parkimiskohta katavad eeldatavalt enamuse nõudlusest. Lisaks nähakse vastavalt standardi nõuetele ette alale kaks parkimiskohta bussidele.

Lisaks sõidukitele nähakse alale ette parkimiskohad jalgratastele. Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist.

¹ K-Projekt poolt 2022a. koostatud põhiprojekt Jõhvi ringristmik, töö nr 22138

4.6. Tuleohutusnõuded

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

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

4.7. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud vastab üldplaneeringus seatud eesmärkidele ning kavandatud tegevused ei tekita keskkonnale olulist keskkonnamõju. Arvestades planeeringuala asukohta Jõhvi linnas ei suurenda planeeritud ehitus keskkonnamõju ümbritsevale keskkonnale, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jäätmeäritlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Jõhvi linna jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Detailplaneeringu alal ei ole ega ole ka planeeritud keskkonda saastavaid objekte. Kavandatud ei kaasne soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevusel. Kasutusaegsed mõjud on seotud pigem müraga ja valgustusreostusega. Valgustusreostuse oht tekib spordiväljakute, -rajatiste valgustamisel ning müra väljakute kasutamisel. Samas ei jää planeeringuala otseselt elurajooni vaid on ümbritsetud pigem avaliku äriruumiga.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneva võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi lähipiirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Mõnede elementide paigaldamiseks on vaja pinnase tõstmise. Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja rajatiste täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

4.9. Servituutide seadmise vajadus

Võimalikud planeeritavad kitsendused ja servituutivajadused kajastuvad tehovõrkude koondplaani.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- parkimisaladele ja juurdepääsuteele rajada välisvalgustus;

- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ ning CPTED (kuritegevuse ennetamine ehitatud keskkonna kujundamise kaudu) esitatud üldistest põhimõtetest.

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline lahendus, mis on kajastatud tehnovõrkude koondplaaniil. Lahendust täpsustatakse ehitusprojektiis.

5.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 07.01.2025 e-kirjaga nr 2-1.2024/3824-1 väljastatud tehnilised tingimused (vt Lisa 3).

Detailplaneeringu alale (kinnistutel Tartu maantee L3 ja Tartu maantee J6) jäävad olemasolevad OÜ Järve Biopuhastus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud. Olemasolevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndi ulatus on iga torustiku telgjoonest 2,0 m mõlemale poole.

Veetorustiku lõigul A–B (vt Tehniliste tingimuste Lisa 3 Lisa skeem) on ühisveevärgiga ühendumispunkt, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Planeeringuala veetarbimine ja vajalikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d), täpsustatakse projekteerimistööde käigus. Lisaks täpsustatakse veemöödusõlme asukoht, torustike läbimõõdud ja paiknemine, mis kõik kooskõlastatakse OÜ Järve Biopuhastusega. Veemöödusõlm peab asuma hoones nii, et sisendustoru oleks võimalikult lühike, või möödukaevus kohe pärast sisendustoru kinnistule suubumist. See paigaldatakse vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastuse nõuetele. Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste arvestus toimub joogivee mõõturi alusel.

Kõik olemasolevad veekaevude luugid (sh maasiibrite kaped) tuleb tõsta vastavalt planeeritava ala vertikaalplaneeringule. Kaevude malmluukide (sh maakraanide kapede) kõrgused peavad olema järgmised:

- Betoonis ja kiviparketis – 0-5 mm allapoole pealispinda;
- Asfaltkattel kaevude kaante/luukide kõrgused peavad vastama MTM määruses nr 101 "Tee ehitamise kvaliteedinõuded" toodud nõuetele – 4 mm põiksuunas ja 3 mm pikisuunas allapoole pealispinda;
- Haljasalal, kruusas, killustikus liiklusalal – pinnasega samasse tasapinda.

Vajadusel tuleb rekonstrueerida olemasolevate veekaevude (sh maakraanide) maa-alused ülemised osad (sh malmluugid), et nende kõrgused vastaksid eeltoodud nõuetele. Kaevude rekonstrueerimisel on lubatud kasutada ainult raudbetoonist elemente. Teiste materjalide (telliskivi, teras- või puitmaterjal jne) kasutamine ei ole lubatud.

Lisaks tuleb vajadusel likvideerida kaevud mittetöötavatel veetorustikel, mis jäävad projektiga hõlmatud alale. Kasutusest välja jäävatel kaevudel tuleb eemaldada ülemised osad (vähemalt 1 m maapinnast) ning kaevud tuleb täita liivaga ja tihendada vastavalt lõpptäitele kehtivatele nõuetele. Likvideeritavates kaevudes tuleb betoneerida kaevudes asuvad toruotsad.

Ühisveevärgi torustike kaitsevööndites ei tohi tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi rajatistele ega istutada puid.

5.2. Tuletõrje veevarustus

Tulekustutusvesi tagatakse Tartu mnt nurgale jäävast olemasolevast hüdrantist JÕ114H

Välisulekustutusvee vajadus tuleb täpsustada hoone projektiga.

5.3. Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimise aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 07.01.2025 e-kirjaga nr 2-1.2024/3824-1 väljastatud tehnilised tingimused (vt Lisa 3).

Ühenduspunktiks ühisreoveekanaliseerimisega on olemasolev kanalisatsioonikaev KK-1, mis asub Tartu maantee J6 kinnistul.

Reoveekanaliseerimise vajalikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d) määratakse projekteerimise käigus ning kooskõlastatakse OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Ühisreoveekanaliseerimise ei tohi juhtida:

- kontsentreeritud reovee ja reostushulki;
- tinglikult puhast heitvett;
- lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeid, olmeprügi, ehitusprahti, tööstusjäätmeid jne;
- heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C;
- sademe- ja drenaaživett;
- reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, ega kahjustada ühisveevärki ja -kanaliseerimise ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid

5.4. Sademevee käitlemine

Jõhvi ringristmiku projektis on Tartu tänavale kavandatud sademeveekanaliseerimine Ø200-315 PP SN8. Tänavalt kogutakse sademevesi restkaevude kaudu, kust see juhitakse projekteeritud torustiku abil Saeveski tn 2 kinnistule. Seal on ette nähtud sademevee imbsüsteem, kuhu vesi suunatakse maasse imbumiseks.

Planeeringuala täpne sademevee ärajuhtimise lahendus, täpsustatud vooluhulgad antakse projekteerimise käigus ning lahendatakse koos ala vertikaalplaneerimisega.

5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Elektrilevi väljastatud tehnilised tingimused 486810 (vt Lisa 2).

Detailplaneeringuga haaratud ala elektrivarustus on tagatud Jõhvi Nr36 6/0,4 IV kV alajaama baasil. Nimetatud alajaamast nähakse ette eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Kinnistu piirile on kavandatud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist nähakse ette maakaabliga.

5.6. Välisvalgustus

Valgustuse toide saadakse kavandavast elektri liitumiskilbist. Tänavavalgustusele nähakse ette juhtimiskilp ja tänavavalgustuse elektrivarustus lahendatakse maakaabelliinidega projekteerimise etapis.

Tänavavalgustuse projekteerimise korral lähtuda EVS 843:2016 standardis toodud tehnovõrkude vahelistest kujadest rööpkulgemisel ja nende lõikumisel ning nõuetest kaitsevöönditele, sh arvestada järgmisega:

- Vältida tuleb projekteeritavate rajatiste (kilpide, mastide jne) paigaldamist vee- ja reoveetorustikele ja kaevudele;
- Uute tänavavalgustuse mastide asukoha määramisel tuleb arvestada, et projekteeritavad mastid peavad jääma väljapoole olemasolevate vee- ja reoveetorustike kaitsevööndeid.

Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuks esile räiguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku.

Valgustitena kasutada leedvalgusteid. Valgusti vandaalikindlus tuleb valida vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: kuni 6 m – IK08, 6 m ja kõrgem – IK07. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1.

Täpsed valgustusklassid, valgustuse värvsüsteemtemperatuur (CCT), värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused, mastide paigustus ning maakaablite tüübid ja trasside täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojekti käigus. Valgustuse projekteerimisel lähtuda teevalgustuse standardist EVS-EN 13201 ja spordiavalgustuste standardist EVS-EN 12193:2019

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehnovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- ehitamine ja vastuvõtmine.

6.1. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku käitlemist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega eelpool nimetatud nõuete täitmise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

6.2. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnoarajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest.

Raudteemaale, raudtee ja/või raudtee tehnovõrkude kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee.

Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ja juured ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike

Välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhil rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.