

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Mõisa tee 1, Olevi haljasala P1 ja Pärna haljasala P3 kinnistute ja lähiala detailplaneering

Kohtla-Järve linn

Esimene köide - planeering



Töö nr: 24102DP3

Planeeringu koostamise korraldaja: Kohtla-Järve linnavalitsus
Huvitatud isik: Kohtla-Järve linn

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8,
ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Heiki Kalberg
Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Karl Hansson



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 12.09.2023

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus.....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	5
2. Planeeringulahendus.....	8
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus, detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale	8
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
2.7. Tehnovõrgud	11
2.7.1. Üldosa.....	11
2.7.2. Sidevarustus	11
2.7.3. Elektrivarustus.....	12
2.7.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus	12
2.7.5. Reoveekanaliseerimine.....	12
2.7.6. Sademevee ärajuhtimine	13
2.7.7. Soojavarustus ja jahutus	13
2.7.8. Gaasivarustus	13
2.8. Kujad.....	13
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	14
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	14
2.11. Servituutide seadmise vajadus.....	15
2.12. Planeeringu elluviimine	15
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	17
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	20



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Mõisa tee 1, Olevi haljasala P1 ja Pärna haljasala P3 kinnistut ning lähialana ümbritsevate Olevi tänava ja Noorte tänava lõike. Planeeringuala suurus on u 1,8 ha. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda olemasolevale Mõisa tee 1 kinnistule ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine koolihoone koos võimlaga ja Olevi haljasala P1 (katastritunnus 32201:001:0478, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) alale osa spordirajatiste ehitamiseks, lahendada liikluskorraldus ja parkimine, kehtestada heakorrastuse nõuded, määrata tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoht, kavandada haljastus, määrata seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid ning olemasoleva lasteaia hoone lammutamine.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Kohtla-Järve linnavalitsuse 16.07.2024 korraldus nr 334 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Mõisa tee 1 ja Olevi haljasala P1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, mida on muudetud Kohtla-Järve linnavalitsuse 06.09.2024 korraldusega nr 399 (Kohtla-Järve Linnavalitsuse 16. juuli 2024. a korralduse nr 334 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Mõisa tee 1 ja Olevi haljasala P1 kinnistute ja lähialale detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmise) ning Kohtla-Järve linnavalitsuse 15.07.2025 korraldusega nr 346 (Kohtla-Järve Linnavalitsuse 16. juuli 2024. a korralduse nr 334 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Mõisa tee 1 ja Olevi haljasala P1 kinnistute ja lähialale detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmise).

Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalina on kasutatud järgnevaid töid:

- „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering“, kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 24.02.2008 otsusega nr 265;
- „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 47 kinnistu ja põhja poolt ümbritseva haljasala detailplaneering“, kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 31.01.2017 korraldusega nr 99;
- Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Pärna tn 49 kinnistu ja Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna ja Ravi tänavate detailplaneering, kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 31.10.2018 otsusega nr 59;
- „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Kalevi tn, Metsapargi tn, Aia tn ja Olevi tänavaga piiratud Põhja mikrorajooni asumi liiklusskeemi detailplaneering“, kehtestatud Kohtla-Järve linnavolikogu 25.09.2013. a otsusega nr 294;
- geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, Viru Geodeesia OÜ 2024. a oktoobris, töö nr GD-24-014-016; maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis;
- arhitektuurivõistluse võidutöö nimega „TANGRAM“, autor Kolm Pluss Üks OÜ;
- „Mõisa tee 1, Pärna haljasala P3 puittaimede hinnang“, AB Artes Terrae OÜ, töö nr 24106HI2;

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvõõndi analüüs

Mõisa tee 1 kinnistul asub lasteaia Aljonuška hoone, mis kuulub lammutamisele. Kinnistul on amortiseerunud mänguväljakud ning haljastus. Sõidukite juurdepääs kinnistule on põhja suunast

Olevi tänavalt, jalakäijate juurdepääsud on põhja suunast Olevi tänavalt ning lõuna suunast Noorte tänavalt. Olevi haljasala P1 on valdavalt muruala, mida läbivad jalgteed lõunaservas ning loode-kagu suunaliselt. Pärna haljasala P3 on kõrghaljastatud pargiala, mida läbib jalgte kinnistu põhjaservas.

Olevi tänav ning Noorte tänav on kahe-suunalise liiklusega. Olevi tänav on õueala liikluskorraldusega, puuduvad sõiduteest eraldatud jalgteed. Olevi tänaval Mõisa tee 1 kinnistuga piirnevalt parkimistasku sõiduautodele piki tänavat parkimiseks. Noorte tänaval on kahepoolne jalgte, tänaval parkimine ei ole lubatud.

Planeeringuala reljeef on Mõisa tee 1 ja Olevi haljasala P1 osas suhteliselt tasane langedes veidi põhja suunas. Pärna haljasala P3 maa-ala reljeef tõuseb lõuna suunas ligikaudu 2 m võrra.

Mõisa tee 1 on varustatud elektri, kaugkütte, kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni ja vee võrkudega ning on valgustatud mastvalgustitega. Olevi haljasala P1 läbib jalgte on valgustatud mastvalgustitega, kinnistut läbivad elektri madalpinge ja keskpinge maakaablid, telekommunikatsioonikaablid ning gaasitorustik. Pärna haljasala P3 läbib jalgte on valgustatud mastvalgustitega, kinnistut läbivad elektri keskpinge maakaabel ning telekommunikatsioonikaabel.

Planeeringuala asub Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas Põhja asumis. Kohtla-Järve linna üldplaneeringu kohaselt on Mõisa tee 1 maa-ala maakasutuse juhtfunktsioon üldkasutatava hoone maa ning Olevi haljasala P1 ja Pärna haljasala P3 maa-alal haljasala ja parkmetsa maa. Kavandatud detailplaneering ei sisalda Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringuala piirkonnas asuvad peamiselt korruselamumaad, üldkasutatavate hoonete maad, haljasala - ja parkmetsa maad ning ärimaad. Planeeringuala lähiümbruses asuvad korterelamud on peamiselt 5- ja 9-korruselised, Pärna ja Ravi tänava ääres ka 2-korruselised kõrge viilkatusega stalinistlikud hooned. Planeeringuala läheduses asub kaks lasteaeda. Vahetult planeeringualast lõuna pool asub Kohtla-Järve riigigümnaasium ning kagu pool Slaavi põhikool. Planeeringualast ida pool asub kauplusehoone ning 9-korruseline korterelamu, põhja pool asuvad 5-korruselised korterelamud ning lääne pool 9-korruselised korterelamud.

Lähimad bussipeatused asuvad Mõisa teel planeeringualast vahetult ida pool ning planeeringualast u 250 m lääne pool Kalevi tänaval.

Planeeringualal on 2024. aastal läbi viidud Riigi Kinnisvara ning Haridus- ja Teadusministeeriumi koostöös arhitektuurivõistlus Järve Kooli uue õppehoone parima ideekavandi leidmiseks. Konkursi võitjaks valiti arhitektuuribüroo 3+1 (Kolm Pluss Üks OÜ) kavand „TANGRAM“. Järve Kooli uus õppehoone on planeeritud kuni 432 õpilasele ning ligemale 40 õpetajale ja muule personalile. Planeeringu lahenduses on lähtutud arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest.





Skeem 1. Kolmemõõtmeline vaade ideekonkursi võidutööst "TANGRAM", autor Kolm Pluss Üks OÜ.

Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2 ning planeeringuala olemasolevate maaüksuse andmed joonisel 3.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus, detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Käesoleva detailplaneeringuga teostatakse üldplaneeringus kavandatut võimaldamaks ühiskondliku hoone ehitamist. Planeeringu lahendus põhineb arhitektuurivõistlus võidutööl. Žürii hinnangul on Kolm Pluss Üks OÜ koostatud võistlustöös „TANGRAM“ leitud nii kasutusfunktsioonile sobivaim kui ka linnaehituslikult parim lahendus. Hoone plaanilahendused on optimaalsed ja kenasti tsoneeritud, luues selge ning loogilise ruumikasutuse. Kavandatav koolihoone arvestab ümbritseva linnaruumi ja maastikuga, tekitades tajutava seose olemasoleva linnakeskkonnaga. Hoone paigutus on rahulik ja ratsionaalne, järgides juba kujunenud ning loomulikke liikumisteid. Rajatav hoone tekitab hea koosluse olemasoleva Kohtla-Järve riigigümnaasiumiga. Olevi tänaval on planeeritud täiendavad parkimiskohad piirkonna elanike parkimiskohtade puuduse leevendamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestuslahendus on proportsioonis ümbritsevaga, piirkonna liikluskoormus eeldatavalt ei suurene. Jalgratta- ja jalgteede loomisel paranevad juurdepääsuvõimalused erinevate liikumisviisidega nii planeeringualale kui ka ümbritsevatele elamualadele.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab tööpuuduse ja kuritegevuse võimalusi antud piirkonnas. Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid sotsiaalseid või majanduslikke mõjutusi, ega kultuurilise keskkonna tingimuste rikkumisi. Planeering muudab maastikupilti uue hoone kavandamisega, kuid arvestades seda, et krundil olev amortiseeritud lasteaia hoone lammutatakse, muutub planeeritav ala korrastatumaks ja kompaktsemaks, lisades ümbruskonnale lisaväärtust ja visuaalselt teeb planeeritava linnaruumi kaasaegsemaks ja elavaks.

Detailplaneeringu elluviimine tõstab olulisel määral ala kasutusväärtust ning ehitusõiguse realiseerumisel maastiku muutmise tagajärjel ei ole piirkonna maastikule ette näha negatiivset olulist muutust ja ebasoodsat keskkonnamõju. Ei ole oodata olulisi mõjusid pinnasele, pinna- ega põhjaveele. Kavandataval tegevusel ei ole ebasoodsat mõju kaitstavatele loodusobjektidele ega Natura 2000 võrgustiku aladele ega nende kaitse-eesmärkidele. Kavandatava tegevusega ei kaasne piirnorme ületavat vibratsiooni. Ehitusaegse vibratsiooni liigset mõju lähimatele elamutele tuleb vältida õigete töömeetodite ja tööaja valikuga. Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikus võtmes pigem positiivne mõju, kuna see võimaldab põhikooli õpilastele mugavaid õppetingimusi uues hoones.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisa tee 1, Olevi haljasala P1 ning Pärna haljasala P3 kinnistutest on planeeritud moodustada kolm krunti – üks haridus- ja lasteasutuste maa krunt (planeeritud POS 1) ning kaks tee ja tänava maa krunti (POS 2 ja POS 3). Uute katastriüksuste moodustamisel järgida maakorraldusseaduses § 5 esitatud maakorralduse nõudeid.



Tabel 1. Planeeritud kruntide moodustamine

Planeeritud krunt	Mõisa tee 1 (jaotatav)	Pärna haljasala P3 (liidetav)	Olevi haljasala P1 (jaotatav)	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve
Pos 1	10167	2336	1635	14137	haridus- ja lasteasutuste maa
Pos 2	372	-	-	372	tee ja tänava maa
Pos 3	-	-	730	730	tee ja tänava maa
Planeeringu eelne pindala	10539	2336	2365		

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete, sh ka selliste, mis ei vaja ehitusluba, ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka jalgteid, parklat, jalgrattateid, mängu-, spordi- ja vaba aja veetmise rajatisi, paviljone jms. Joonisel 4 on esitatud näitlik planeeritud hoonestuse hoone asukoht, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires täpsustada arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Ajutise moodulhoone asukoht projekteerida võimalusel Olevi tn 32 olemasolevast hoonest kaugemale nihutades seda planeeritud koolihoonele lähemale. Planeeritud koolihoonel on lubatud ka maa-aluse korruse ehitamine. Krundil on lubatud kuni kahe ehitusloakohustusliku põhihoone ja kuni kahe ehitusloakohustusliku abihoone ehitamine planeeritud hoonestusala piires vastavalt planeeritud ehitusõigusele. Ehitusloa kohustust mitte omavaid hooneid võib ehitada vastavalt kehtivatele nõuetele hoonestusala piires, planeeringuga ei seata nende ehitamiseks täiendavaid nõudeid, sh ei sisaldu need planeeritud ehitusõiguse väärtustes. Üks planeeritud põhihoonetest on planeeritud ajutise hoonena. Vastavalt ehitusseadustikule on ajutine ehitus (sh ajutine hoone) lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitus, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

Planeeritud POS 1 krundi hoonete suurim lubatud maapealne ja maa-alune ehitisealune pind on 4105 m², maapealne netopind võib olla kuni 5300 m² ja maapealne brutopind kuni 6450 m².

Mõisa tee 1 kinnistul asuv olemasolev hoone on planeeritud lammutada.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete ja välisruumi arhitektuurne ja kujunduslik lahendus peab lähtuma arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, piirkonda visuaalselt rikastav ning keskkonda sobituv. Hoonete välisviimistluses kasutada valdavalt naturaalseid materjale. Loodav hoonete vaheline ruum peab olema kutsuv, turvaline ja funktsionaalne.

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui projekteeritavate hoonete vaheline kaugus on alla kaheksa meetri piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Tuleohutusklass tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest lähtuvalt eelnevalt

nimetatud siseministri määrusest. Võimalik planeeritud kuni 3-korruselise põhihoone vähim tuleohutusklass on TP1. Võimalik ajutise hoone vähim tuleohutusklass on 2-korruselise hoone ja kuni 50 kasutaja korral või 1-korruselise hoone ja kuni 500 kasutaja korral TP3, 2-korruselise hoone ja 51 kuni 250 kasutaja korral või 1-korruselise hoone ja piiramatult kasutajate arvu korral TP2 ning 2-korruselise hoone ja üle 250 kasutaja korral TP1.

POS 1 krundile ehitatavasse hoonesse tuleb rajada planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele vastav varjend.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia ehitusgeoloogiline uuring, mille tulemuste järgselt määrata hoonete ja vajadusel rajatiste ehitustehnilised lahendused. Muugulgas tuleb uuringu käigus hinnata pinnase omadusi sademevee immutamise võimaluste kindlaks tegemiseks.

Peamised arhitektuurinõuded hoonetele on esitatud joonisel 4.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualasse jäävad Olevi tänav ning Noorte tänav on planeeritud mootorsõidukitele ühesuunalise liiklusega tänavateks. Liikluskorralduse muutmine eeldab tänavate tervikliku projekteerimist. Noorte tänava lahenduses on lähtutud „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Pärna tn 49 kinnistu ja Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna ja Ravi tänavate detailplaneeringust“ ning arhitektuurivõistluse võidutööst, millega on muuhulgas täpsustatud tänava äärse parkimise lahendust.

Noorte tänavale ja Olevi tänavale (osaliselt POS 1 siseselt) on planeeritud 3 m laiused jalgratta- ja jalgteed. Samuti on 3 m laiused jalgratta- ja jalgteed planeeritud planeeringuala lääneküljele (POS 3) loomaks ühenduse Olevi tänav L7, Olevi tänav L6 ja Olevi tänav L3 vahel ning planeeringuala lõunaserva (osaliselt POS 3 ja osaliselt POS 1) mis tagab ühenduse Mõisa tee, Noorte tänava ning Olevi tänava vahel. Varem on planeeritud jalgratta- ja jalgteed planeeringuala idaküljele (Olevi tänav L7).

Peamine jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs Planeeritud POS 1 krundile on planeeritud lõuna suunast Noorte tänavalt. Lisaks on kergliikluse juurdepääsud võimalikud kõigist krundi külgedest, kus on olemasolevad või planeeritud jalgteed või jalgratta- ja jalgteed.

POS 1 mootorsõidukite juurdepääs on planeeritud põhja suunast Olevi tänavalt. Lisaks on võimalik rajada mootorsõidukite juurdepääs ida suunast Olevi tänavalt, milleks on vajalik rajada ka varem planeeritud sõidutee.

Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased rattaparklad võimalikult hoone sissepääsude lähedusse, võimalusel katuse alla. Tulenevalt standardist EVS 843 Linnatänavad on jalgrataste parkimismateriiv 1 parkimiskoht viie õpilase kohta. Joonisel 4 on esitatud näitlik jalgrataste parkimiskohtade paiknemine, mida võib projekteerimisel täpsustada ja muuta.

Sõiduautode parkimiskohtade projekteerimisel lähtuda standardi EVS 843 parkimismateriivist ja reaalsest vajadusest. Standardi järgi tuleb kooli puhul tagada 1 parkimiskoht 200 m² hoone brutopinna kohta. Joonisel 4 on esitatud POS 1 näitlikud 39 parkimiskohta, mida võib projekteerimisel täpsustada ja muuta, seejuures mitte vähendades parkimiskohtade arvu.

Olevi tänava äärde (Olevi tänav L7) on planeeritud 25-kohaline parkimisala, mis on mõeldud eeskätt piirkonna elanikele. Noorte tänavale on planeeritud 3 sõiduautode peatumiskohta laste kooli toomiseks ning 1 bussi peatumiskoht koole teenindavatele bussidele.

Projekteerimisel tuleb tagada päästemeeskonna juurdepääsutee planeeritud hoonetele lähtuvalt siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 50. Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Päästemeeskonna juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune. Kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m, tuleb tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole ning selle ehitise juures olev tee peab olema vähemalt 4,5 m laiune. Päästemeeskonna juurdepääsuteed peavad olema päästetehnika koormust taluvad. Päästemeeskonna juurdepääsuteedena võib kasutada ka jalgteid, jalgratta- ja jalgteid ning muid alasid, kui need vastavad esitatud nõuetele. Hoone sissepääsude ja hädaväljapääsude ning päästemeeskonna juurdepääsuteede asukohad määratakse projekteerimisel.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala välisruum, sh haljastus, mängu-, spordi- ja tänavainventar jms, tuleb lahendada terviklikult maastikuarhitektuurse projektiga lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest. Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Olemasolev kõrghaljastus, mis ei jää projekteeritavate hoonete ja rajatiste alale, tuleb võimalusel säilitada. Vastavalt puittaimede hinnangule on enamik planeeringualal kasvavatest puittaimedest III väärtusklassi puud (oluline puu), kolm puud on määratud II väärtusklassi (väärtuslik puu). Kuna väärtuslikud II klassi puud jäävad planeeritud hoonestuse ning teede alale, ei ole neid võimalik säilitada ning tuleb teha asendusistutused mujal krundil. Enamik III väärtusklassi puid on võimalik säilitada. Joonisel 4 on esitatud krundi sisene näitlik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb projekteerimisel täpsustada. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid. Vähemalt 5% planeeritud POS 1 krundist peab olema kõrghaljastatud. Puude ja pöösaste istikud peavad vastama standardis EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -pöösaste istikute kvaliteedinõuded“ esitatud nõuetele. Puuistikud peavad olema minimaalselt suurusklassis 10 kuni 12 (tüve ümbermõõt, cm).

Võimalikult suures ulatuses kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi, nt juhtides vertikaalplaneerimisega sademevee madalamatele viibealadele, kus vesi saab aurustuda ja maapinda imbuda.

POS 1 krunt või selle osa(d) on lubatud piirata piirdeaia. Piirdeaed peab olema läbipaistav.

Haljastuse projekteerimisel teha koostööd naaberhoonete elanikega.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, edasisel projekteerimisel on lubatud tehnovõrkude paiknemist täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.7.2. Sidevarustus

Planeeritud POS 1 hoonete sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39284267. Alates sidekaevust KJ2204 on planeeritud optiline kaabel planeeritud hoonetesse. Olemasolevad POS 1 krundi läbivad sidekaablid on planeeritud ümber paigaldada avalike tänavamaade POS 3 ja Olevi tänava kaudu. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega või paigaldada reservtoru kaablite kõrvale kaevust kaevuni.

2.7.3. Elektrivarustus

Planeeritud POS 1 hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 485845. Krundi elektrivarustuseks ette nähtud liitumiskilbi asukoht krundi piiril, mis on ühendatud maakaabliga K-Järve Nr 3:(Kohtla-Järve) 6/0,4 kV alajaamaga. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaabliga.

Planeeritud POS 1 krundi läbiv keskpinge maakaabel on planeeritud ümber paigaldada avalike tänavamaade POS 3 ja Olevi tänava kaudu.

Välialade valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja ala kujunduslahendusele. Planeeritud tänavad tuleb nõuetekohaselt valgustada, joonisel 5 on esitatud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite asukohad määratakse projektiga. Olemasolev tänavavalgustus vajadusel rekonstrueerida. Vältida tuleb ülemäärast valgustamist, valgusreostust.

2.7.4. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Planeeritud POS 1 hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt OÜ Järve Biopuhastus tehnilistele tingimustele nr 2-1.2024/3712-1 Olevi tänaval asuvast olemasolevast ühisveevõrgust. Veevarustuse vajalikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d) ja veekasutajate arv tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele. Planeeringuala piirkonnas asuvad mitmed ühisveevärgi torustikul olevad tuletõrjehüdrandid, millega on tagatud planeeritud hoonete tuletõrje veevarustus.

2.7.5. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud POS 1 hoonete reovesi on planeeritud vastavalt OÜ Järve Biopuhastus tehnilistele tingimustele nr 2-1.2024/3712-1 suunata Olevi tänaval asuvasse olemasolevasse reoveekanaliseerimist.

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

Rasva või õlijäätmete olemasolul tuleb enne reovee juhtimist ühiskanaliseerimise reovesi lokaalselt puhastada (rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l.

Ühisreoveekanaliseerimist ei tohi juhtida:

- kontsentreeritud reovee ja reostushulki;
- tinglikult puhast heitvett;
- lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeid, olmeprügi, ehitusprahhti, 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 -kanaliseerimist ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid:

- Piirnäitajad ühisreoveekanaliseerimise juhitavale reoveele:

- BHT 266 mg/l;
- KHT 557 mg/l;
- nüld 58 mg/l;
- püld 11 mg/l;



- heljum 299 mg/l;
- kloriidid 284 mg/l;
- sulfaadid 296 mg/l;
- sulfiidid 9 mg/l.

2.7.6. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

Projekteerimisel tuleb geoloogilise uuringu käigus hinnata pinnase omadusi planeeringualal sademevee imutamise võimaluste kindlaks tegemiseks, mille järgselt valida sobivad tehnilised lahendused sademevee käitlemiseks. Võimalikult suures ulatuses kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi, nt juhtides vertikaalplaneerimisega sademevee madalamatele viiéaladele, kus vesi saab aurustuda ja võimalusel maapinda imbuda. Sademevee viiéaladel tuleb ette näha ka ülevoolu võimalus sademeveevõrgustikku, mis tagab imutamiseks ebasoodsates oludes (nt külmunud maapind) sademevee ärajuhtimise. Samuti kasutada võimalusel sademevett hoones tarbeveena.

Olevi tänaval asub olemasolev sademeveekanaliseerimisvõrgustik, mida on planeeritud tänaval pikendada. POS 1 krundi sademevesi, mida ei ole võimalik krundi siseselt käidelda, on planeeritud juhtida Olevi tänava sademeveekanaliseerimisvõrgu.

Imutatav ja ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele. Planeeritud on POS 1 parkimisalalt ära juhitud sademeveekanaliseerimisvõrgu õli- ja liivapüüdu paigaldamise vajadus.

2.7.7. Soojavarustus ja jahutus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud vastavalt GREN Viru AS 13.11.2024 tehnilistele tingimustele kaugküttega Olevi tänaval asuvast kaugküttetorustikust.

Täiendava kütteallikana on lubatud hoone katusele ja fassaadidele paigaldada päikesepaneelid.

Hoone projekteerimisel tuleb kavandada jahutusseadmete paigaldamise vajadus.

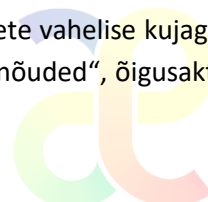
2.7.8. Gaasivarustus

Planeeringuala läbib selle lääneservas AS Gaasivõrgule kuuluv A-kategooria gaasitorustik, mis planeeringuga säilib olemasolevas asukohas. Projekteerimise eelselt tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostada välimõõdistus. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-il Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks. Olemasoleva gaasitorustiku kaitsevööndis kaevetööde teostamisel tuleb teha gaasitorustiku ümberisoleerimine. Olemasoleva gaasitorustiku kaitsevööndis ei tohi planeerida äärekivi (v.a ristumisel), hekki, rattahoidjaid, mänguväljaku elemente jne.

Planeeritud hoonetele ei ole gaasivarustusega liitumist planeeritud.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.



2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- kvaliteetse disaini ja materjalide kasutamine, mis soodustab sotsiaalse kontrolli (alal viibivate inimeste) olemasolu;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja piiratud juurdepääsu vajadusega ala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonele, eriti selle sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kohtla-Järve linnavalitsuse detailplaneeringu algatamise korralduse lisana esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kokkuvõttena on järeldatud, et arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet.

Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuval elamualadel. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muu hulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoonete tehnosüsteemidest (nt kliimaseadmete, ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra. Kohalik omavalitsus peab kasutusloa menetluse käigus hindama paigaldatud tehnoseadmete (nt kliimaseadmed, ventilatsiooniagregaatide välised osad) müratasemete vastavust lubatud piirnormidele, et ennetada hilisemaid kaebuseid ülenormatiivse müra kohta.

Jälgida, et müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Jälgida, et ehitusaegsed müratasemed ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid ja vibratsioonitasemed sotsiaalministri 01.10.2025. a määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud piirväärtuseid.

Ehitusaegse vibratsiooni, müra, tolmu, jne liigset mõju lähimatele elamutele tuleb vältida õigete töömeetodite ja tööaja valikuga.

Planeeritud koolihoone siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

Kuna valgusreostus on nagu iga teine saaste kahjustades inimese tervist, on vajalik välialade valgustuse lahendamisel ja elluviimisel jälgida, et kavandatud valgustus (kergliiklusteed, hoovialad jms) ei põhjustaks valgusreostust.

Planeeringualal immutatav ning ärajuhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Projekteerimisel tuleb tagada nõuete kohased insolatsioonitingimused nii planeeritud hoonetes kui ka naabermaaüksustel olevates elamutes, arvestada standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“. Planeeringu koostamise käigus on arhitektuurivõistluse võidutöö autor Kolm Pluss Üks OÜ kontrollinud planeeritud hoonestuse mõju naaberhoonetele ning leidnud, et ülemäära insolatsiooni vähenemist naaberhoonete eluruumides planeeringu elluviimisel ette näha ei ole. Projekteerimisel arvestada, et planeeritud koolihoone läheduses asuvad 9-korruselised korterelamud, koolihoone ruumides tuleb tagada nõuetekohased insolatsioonitingimused.

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Kohtla-Järve linn kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas ning õppeasutuste ruumides peab radoonitase ja gammakiirguse doosikiirgus vastama standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetele. Projekteerimise käigus tuleb läbi viia pinnaseõhu radooniuuring ning selle tulemuste järgselt vajadusel projekteerida ja rakendada hoonetes radoonitõkke meetmed.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, prügikonteinerite asukoht krundil määratakse projektiga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud POS 1 krundil on planeeritud sundvaldus kui olemasolev või planeeritud kitsendusi põhjustav objekt (keskpinge elektrimaakaabel, telekommunikatsioonikaabel ning tänavavalgustuse elektrikaabel) kuulub või hakkab kuuluma Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isikule, muudel juhtudel planeeritakse isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus. Avalikele tänavamaadel olevatele tehnovõrkudele määratakse sundvaldus või isiklik kasutusõigus vajadusel projekteerimisel.

POS 1 on planeeritud vajadus sundvalduse seadmiseks planeeritud jalgratta- ja jalgteedele Kohtla-Järve linna kasuks, mis tagab teede avaliku kasutuse, kui maa omandivorm muutub.

2.12. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia pinnaseõhu radooniuuring ning selle tulemuste järgselt vajadusel projekteerida ja rakendada hoonetes radoonitõkke meetmed. Projekteerimise käigus tuleb läbi viia ehitusgeoloogiline uuring, mille tulemuste järgselt määrata hoonete ja vajadusel rajatiste

ehitustehnilised lahendused. Muugulgas tuleb uuringu käigus hinnata pinnase omadusi sademevee immutamise võimaluste kindlaks tegemiseks.

Ehitusaegse vibratsiooni, müra, tolmu, jne liigset mõju lähimatele elamutele tuleb vältida õigete töömeetodite ja tööaja valikuga. Planeeritud ehitusõiguse realiseerib ja rahastab krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse kulud katab krundi omanik ja/või valdaja.

Ühendused tehnovõrkudega rajab hoonestaja kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb krundi igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud vastava krundi toimimiseks vajalikud projekti kohased hoonet teenindavad tehnovõrgud, välisruum, teed, haljastus ja muu taristu. Hoonetele kasutusloa väljastamise eeldused on, et kõikidele rajatistele, mis planeeringuala hoonet teenindavad, on väljastatud kasutusload/-teatised. Kohalik omavalitsus peab kasutusloa menetluse käigus hindama paigaldatud tehnoseadmete (nt kliimaseadmed, ventilatsiooniagregaatide välised osad) müratasemete vastavust lubatud piirnormidele, et ennetada hilisemaid kaebuseid ülenormatiivse müra kohta.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

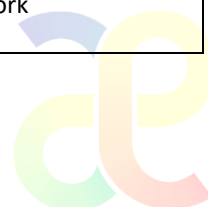


3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon	Kuupäev ja number	Märkused
1.	Päästeamet		
2.	Elektrilevi OÜ	08.10.2025, nr 0121962401	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.
3.	OÜ Järve Biopuhastus	13.11.2025, nr 2-9/4627	<p>Kõik rajatiste asukoha täpsuse, mõõteparameetrite õigsuse ning ristumistega kaasnevad kulutused ja riskid kannab Arvamuse Saaja (<i>huvitatud isik</i>).</p> <p>Planeeritud kommunikatsioonide (vee-, reovee- ja sademeveetorustike; kaugküttetorustiku, elektri kaablite, telekommunikatsiooni jne) ristumisel või paralleelsel kulgemisel OÜ Järve Biopuhastus valdusesse jäävate kommunikatsioonidega (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega) tuleb järgida nõudeid kaitsevöönditele ja EVS standardeid.</p> <p>Planeeritud kommunikatsioonide (vee-, reovee- ja sademeveetorustike; kaugküttetorustiku, elektri kaablite, telekommunikatsiooni jne) ehitusprojektid tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.</p> <p>Veevarustuse, reovee- ja sademevee-kanalisatsiooni rajatise hõlmavad projektid ja tehnilised lahendused tuleb koostada projekteerimise staadiumis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.</p> <p>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise soovi korral peab liituja taotlema liitumistingimusi (Kohtla-Järve linna ÜVK liitumise eeskirja kohaselt).</p>
4.	Gren Viru AS	10.11.2025	
5.	Telia Eesti AS	13.10.2025, nr 39931146, kehtib kuni 12.10.2026	<p>Projektiga hõlmatud alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised.</p> <p>Juhul, kui Telia sideehitise ümberehitamine on tehniliselt võimalik, kannab AÕS §158 lg 5 ja AÕSRS §152 lg 4 kohaselt kõik sideehitiste ümberehitamisega seotud kulud tööde teostaja või asjast huvitatud isik, k.a. sideehitise uues asukohas maakasutamise seadustamisega seotud kulud.</p> <p>Telia poolt volitatud isikute nimekiri maakasutuse seadustamiseks lisatakse ümberehitamise lepingule (kolmepoolsele kokkuleppele).</p> <p>Enne Telia sideehitise ümberehitamist peab ümberpaigaldusest huvitatud isik sõlmima Teliaga sideehitise ümberehitamise lepingu (kolmepoolse kokkuleppe), mille osapoolteks on ümberpaigaldusest huvitatud isik, tööde teostaja ja Telia.</p>

			<p>Lepingu sõlmimiseks võtta ühendust Telia volitatud esindajaga: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/sideehitistehooldus/</p> <p>Ümberehitatavale Telia sideehitisele vormistada ehitusteatis ja kasutusteatis. Telia väljastab olemasolevate kaablite ümberlülituse loa pärast asendusrajatise maakasutusõiguse dokumentide esitamist ja aktsepteerimist Telia infosüsteemis.</p> <p>Ehitusdokumendid sideehitistega seotud tööde kohta edastada Telia infosüsteemi https://geopank.elion.ee/ (näit: vastavalt väljastatud töökoodile, kood VT...) 5 tööpäeva jooksul peale sideehitistega seotud tööde lõpetamist.</p> <p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööd teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitisekaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tööde teostamiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p> <p>Sideehitise kaitsevööndis võib töid teostada ainult Telia volitatud esindaja poolt väljastatud tegutsemisloa alusel. Tegutsemine Telia sideehitiste kaitsevööndis on lubatud peale sideehitise kättenäitamist järelevalvetöötaja poolt ning selle fikseerimist kahepoolset allkirjastatud aktis.</p> <p>Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud.</p>
6.	AS Gaasivõrk	29.10.2025, nr 3-7/1407-25, kehtib kuni 28.10.2026	<p>1. Detailplaneeringu poolt hõlmatav ala on AS Gaasivõrk võrgupiirkonnas. Alal paiknevad järgmised AS-le Gaasivõrk kuuluvad gaasipaigaldised:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. A-kategooria ST 273x7mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast b. A-kategooria ST 76x4mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast c. A-kategooria ST 57x3,5mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast <p>2. Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistusiseste) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas.</p> <p>ajandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse</p>

			<p>nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on vältimöödistamine.</p> <p>3. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.</p> <p>4. Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.</p> <p>5. Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.</p> <p>6. Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.</p> <p>7. Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk Kodulehelt.</p>
--	--	--	---



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem
2. Linnaehituslikud seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

