IDA-VIRUMAA
KOHTLA-JÄRVE

JÄRVE LINNAOSAS KOHTLA-JÄRVE TÖÖSTUSPARGI MAA-ALA

DETAILPLANEERING

TELLIJA:
SA Jõhvi Tööstuspark

SISEMINISTEERIUM
Estonian Ministry of the Interior
EAS Enterprise Estonia
REGIONAALARENGU TOETUSEKS

TÖÖ NR: 090917-001

PROJEKTEERIJA:
OÜ BF Projektibüroo

Arhitekt: Ruth Silberk
tel. +372 53639931

Projektijuht: Reimo Ilp,
tel. +372 56 610 040

2011
TALLINN

OÜ BF Projektibüroo
Salve 3 Tallinn 11612
tel.: 675 56 00
faks: 675 56 01
info@bfprojekt.ee
Reg. nr. 11428675
MTR EEP001208,
15.10.2007

KAUSTA SISUKORD

SELETUSKIRI

Üldinfo 3

Sissejuhatus 4

Detailplaneeringu koostamise alused 4
Planeeringu koostamise eesmärk 4
Andmed planeeritava maa-ala kohta 4
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid 4
Olemasoleva olukorra iseloomustus 5

Planeeritava ala olemasolev olukord 5
Teed ja juurdepääsud 7
Ühistransport 7
Looduskeskkond 7
Planeerimisettepanek 8

Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 8
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted 8
Planeeritava ala kruntideks jaotamine 10
Hoonestusala piiritlemine 12
Ehitusõigus 12
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele 15
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted 15
Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord 18
Tehnovõrgud 19
Tuleohutus 20
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 20
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal 20
Kitsendused ja servituudid 20
Muinsuskaitselised piirangud 22
Planeeringu rakendamise võimalused 22

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Mõõtkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:2000	M 1:5000	Sobivas mõõtkavas
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem					X
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed					X
3	DP	-	3	Tugiplaan			X		
4	DP	-	4	Põhijoonis			X		
5	DP	-	5	Tehnovõrkude koondplaan			X		
6	DP	-	6	Krundiskeem				X	

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- ✓ Kohtla-Järve Järve linnaosas Kohtla-Järve tööstuspargi rajamise detailplaneeringu algatamine, Kohtla-Järve Linnavolikogu otsus nr 39, 23. detsember 2009.a.;
- ✓ Kohtla-Järve Järve linnaosas Kohtla-Järve tööstuspargi rajamise detailplaneeringu algatamine, Kohtla-Järve Linnavolikogu otsus nr 39, 23. detsember 2009.a. LISA – Lähteülesanne;
- ✓ Kohtla-Järve Linnavalitsuse ehituskomisjoni koosoleku protokoll, 16. märts 2010.a., nr 25;
- ✓ Detailplaneeringu eskiisi läbivaatamisest informeerimine, Kohtla-Järve Linnavalitsus, 18.03.2010 nr 2-5.5/180.

TEHNILISED TINGIMUSED

- ✓ Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 169890, 23.11.2009.a.
- ✓ OÜ Järve Biopuhastuse tehnilised tingimused nr 11 Kohtla-Järve linnas, Kohtla-Järve jaama ühendustee väliste vee- ja kanalisatsioonivõrkude projekteerimiseks, nr. 11-3/962, 23.12.2009.a.;
- ✓ AS EG Võrguteenus poolt väljastatud tehnilised lähteandmed Kohtla-Järve, Uus-Tehase tn 5, 7, 7a, 7b ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, nr PJ-08/10, 12.01.2010.a.;

KOOSKÕLASTUSED

ÜLDINFO

Planeeringu nimetus:	„Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Kohtla-Järve tööstuspargi maa-ala detailplaneering“
Planeeringu korraldaja:	Kohtla-Järve Linnavalitsus
Planeeringu tellija:	Sa Jõhvi Tööstuspark
Huvitatud isik:	SA Jõhvi Tööstuspark
Asukoht:	Ida-Virumaa, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tänava Kohtla-Järve Jaama ühendustee piirkond
Kinnistute andmed:	Riigimaa Uus-Tehase tn 5, 32210:003:0009, 32 526 m², Tootmismaa 100%; Uus-Tehase tn 7, 32210:003:0008, 21 974 m², Tootmismaa 100%; Uus-Tehase tn 7a, 32210:003:0005, 3 427 m², Tootmismaa 100%; Uus-Tehase tn 7b, 32210:003:0006, 7 934 m², Tootmismaa 100%; Uus-Tehase tn 7c, 32210:003:0007, 16 636 m², Tootmismaa 100%; Uus-Tehase tn 9, 32210:003:0010, 14 510 m², Tootmismaa 100%;
Planeeringu koostaja:	BF Projektibüroo OÜ Nafta 1, Tallinn, 10152 EEP0001208
Dip. arhitekt:	Ruth Silberk
Projektijuht:	Reimo Ilp
Kontaktisikud:	BF Projektibüroo OÜ Reimo Ilp, projektijuht, tel.: 566 10040, reimo@bfprojekt.ee

SISSEJUHATUS

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus, vastu võetud 13. novembril 2002.a.;
- Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering, Kohtla-Järve Linnavalitsus ja OÜ Hendrikson & Ko, Kohtla-Järve/Tartu, 2004-2007;
- Kohtla-Järve linna ehitusmäärus, Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. septembri 2004. a määrus nr 68;
- Kohtla-Järve linna arengukava, Kohtla-Järve, 2006.a.;
- Kohtla-Järve Järve linnaosas Kohtla-Järve tööstuspargi rajamise detailplaneeringu algatamine ja lähteülesanne, Kohtla-Järve Linnavolikogu otsus nr 39, 23.12.2009.a.;
- OÜ Järve Biopuhastuse rekonstrueerimise eelprojekt „Kohtla-Järve piirkonna reoveekäitlussüsteem“, AS K&H, töö nr 01/41/0017;
- Kohtla-Järve Järve linnaosas tööstuspiirkonna liigveeprojekti raames Järveküla tee, Kivi tee ja Uus-Tehase tn ning AS VKG Energia ladestusala piirkonnas teeäärsete kraavide puhastamise ja rekonstrueerimise projekt, AS Kobras, Tartu, 2010.a.;
- Ida-Virumaa liigvete projekt II etapp. Lõpparuanne, AS Eesti Veevärk Konsultatsioon & AS Maa ja Vesi Projekteerimisbüroo, Tallinn, 2005.a.;
- Kohtla-Järve linna tööstusala ümbersõidutee rekonstrueerimise projekt, G.E.O Grupp OÜ, töö nr P09005;
- Järve linnaosas algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus äri-, tootmis- ja logistikafunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastuse, heakorrastuse, juurdepääsuteede ja liikluse korraldamisele ning tehnovõrkudega varustamisele.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud ala kruntideks jagamine, liikluslahenduse väljatöötamine kavandatava Kohtla-Järve Tööstuspargi rajamiseks. Tööstuspargi rajamine toimub etappide kaupa. Igal etapil planeeritava maa-ala pindala määratakse Kohtla-Järve Linnavalitsuse korraldusega. Antud detailplaneering on edasise ehitustegevuse aluseks.

ANDMED PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA

Käesolev planeering hõlmab Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas asuvat Uus-Tehase tänava Kohtla-Järve Jaama ühendustee piirkonda. Planeeritava ala pindala on ca 80 ha. Ala sisse jäävad Uus-Tehase tn 5 (katastritunnus 32210:003:0009), Uus-Tehase tn 7(32210:003:0008), Uus-Tehase tn 7a (32210:003:0005), Uus-Tehase tn 7b (32210:003:0006), Uus-Tehase tn 7c (32210:003:0007) ja Uus-Tehase tn 9 (32210:003:0010) kinnistud. Planeerimisettepanek on valminud Kohtla-Järve Linnavalitsuse tellimusel. Planeerimislahenduse koostajaks on BF Projektibüroo OÜ. Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on SA Jõhvi Tööstuspark.

OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID

EOMAP Maamõõdukeskus OÜ (litsentsid 391 MA-k, 343 MA; EMTAK 742021, MTR-i reg. nr. EG10126328-0001) poolt koostatud Kohtla-Järve planeeringuala maa-ala plaan – Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond, M 1:1000, töö nr 10k0093, 20.02.2010.a.

OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas, Kohtla-Järve linnas, Järve linnaosas, Uus-Tehase tänava ääres OÜ Järve Biopuhastuse territooriumi kõrval. Planeeritava ala pindala on ca 80 ha. Planeeringuala hõlmab jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad. Ala sisse jäävad ka Uus-Tehase tn 5 (katastritunnus 32210:003:0009), Uus-Tehase tn 7(32210:003:0008), Uus-Tehase tn 7a (32210:003:0005), Uus-Tehase tn 7b (32210:003:0006), Uus-Tehase tn 7c (32210:003:0007) ja Uus-Tehase tn 9 (32210:003:0010) kinnistud, mille ehitusõigusi planeeringuga ei muudeta.

Ülevaade planeeringuala hoonetest ja rajatistest tugineb ehitisregistri andmetele (http://www.ehr.ee), maa-ameti andmetele ja välisvaatlustel kogutud informatsioonile, vt allpool olev tabel *Maakasutuse loetelu*.

Maakasutuse loetelu

Kinnistu reg nr	Krundi aadress	Maakasutuse senine sihtotstarve	Krundi pind m²	Katastriüksus
2846307/	Uus-Tehase tn 5	Tootmismaa (T) 100%	32 526	32210:003:0009
2846407/	Uus-Tehase tn 7	Tootmismaa (T) 100%	21 974	32210:003:0008
2750007/	Uus-Tehase tn 7a	Tootmismaa (T) 100%	3 427	32210:003:0005
2846507/	Uus-Tehase tn 7b	Tootmismaa (T) 100%	7 934	32210:003:0006
2846007/	Uus-Tehase tn 7c	Tootmismaa (T) 100%	16 636	32210:003:0007
1498607/ 14986	Uus-Tehase tn 9	Tootmismaa (T) 100%	14 510	32210:003:0010

Uus-Tehase tn 5 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel üks olemasolev ühekorruseline silikaattelliste tšehh.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m²)
120268895	Silikaattelliste tsehh/pooleli/	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 5	Hoone	2004	1	6990

Uus-Tehase tn 7 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel viis olemasolevat hoonet.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m^2)
102028692	Administratiivhoone	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7	Hoone	1979	4	1457,7
102028693	Ladu	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7	Hoone	1979	1	207
102028697	Hoone	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7	Hoone	1979	3	2211,6
102028699	Garaaž	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7	Hoone	1989	1	161,9
102028700	Kompressori jaam	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7	Hoone	1987	1	162,8

Uus-Tehase tn 7a kinnistul asub Ehitisregistri andmetel üks ühekorruseline ladu-töökoda ja üks rajatis.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m^2)
102011682	ladu-töökoda	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7a	Hoone	1989	1	908
220266820	6 kV fiidri F-603 haruliin ja mastalajaam	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7a	Rajatis	2004		0,81

Uus-Tehase tn 7b kinnistul asub Ehitisregistri andmetel neli ühekorruselist hoonet.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m^2)
102028694	Töökoda	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7b	Hoone	1979	1	940,9
102028695	Raketise tsehh	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7b	Hoone	1985	1	468,4
102028696	Remonditöökoda	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7b	Hoone	1979	1	146,8
102028701	Transformaatori alajaam	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7b	Hoone	1979	1	104,1

Uus-Tehase tn 7c kinnistul asub Ehitisregistri andmetel üks kahekorruseline ladu.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m^2)
102028698	Ladu	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 7c	Hoone	1979	2	2326,7

Uus-Tehase tn 9 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel kolm hoonet ja kaks rajatist.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m^2)
102011702	administratiivhoone	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 9	Hoone		2	597
102011703	töökoda	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 9	Hoone		1	2213
102011704	mööblitsehh	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 9	Hoone		2	1127
220311783	Kohtla-Järve AJ nr.43 0,4kV fiider F-2	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 9	Rajatis	2006		0,7
220572089	0,4 kV maakaabelliin (Uus-Tehase 9 kaitsme nimivoolu suurendamine ja Uus-Tehase 7 elektrivõrguga liitumine)	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Uus-Tehase tn 9	Rajatis	2009		254,5

TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeringuala piirneb loodest Uus-Tehase tänavaga, mis on ka juurdepääsuteeks alale. Uus-Tehase tänav viib kirdesse Kalevi tänavale ja edelasse Järveküla teele. Olemasolev juurdepääsutee viib Uus-Tehase 5, 7, 7a, 7b, 7c ja 9 kinnistuteni. Planeeringualal esineb ka olemasolevaid isetekkelisi pinnasteid.

Ala läbib olemasolev raudtee, mis jaotab planeeringuala kahte ossa. Raudtee on hetkel vähese kasutusega.

ÜHISTRANSPORT

Planeeritava ala kõrval ega läheduses üldisi ühistranspordiliine ei ole. Siiski teenindab antud piirkonda ettevõtete töölisbussitransport ning olemas on ka ühistranspordipeatused.

LOODUSKESKKOND

Olemasolevat kõrghaljastust eksisteerib kogu alal, välja arvatud kõrgepingeliini alune ala, olemasolevate tootmismaakruntide teed ja platsid ning raudtee äärne ala.

Alal asuvad mitmed olemasolevad kraavid ja kraavilõigud, mis vajavad likvideerimist või korrastamist.

Planeeringualal asuvad olemasolevad hooned ja rajatised ei ole keskkonnale ohtlikud ja ei põhjusta keskkonnariske.

Valdav enamus planeeringualast asub Nitrofert AS raskete tagajärgedega ohualas (surmav ala), mille raadius on 1,2 km. ja osa mürgistuste võimalikkusega alas mille raadius on 3,9 km. Ohualade kese on Nitrofert AS raudteetsisternide laadimisestakaadi juures. / Alus Nitrofert AS Riskianalüüs /

Ohuallikaks on ka raudtee mis teenindab Nitrofert AS`i ja Genovique Specialities AS`i ohtlike veostega.

PLANEERIMISETTEPANEK

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON – PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas, Kohtla-Järve linnas, Järve linnaosas, Uus-Tehase tänavast kagus. Planeeritava ala pindala on ca 80 ha.

Planeeritav ala piirneb loodes Uus-Tehase tänavaga ning ala läbib kagu-loode suunaliselt raudtee, mis jagab planeeritava ala kahte ossa. Alast loodesse teisele poole Uus-Tehase tänavat jäävad põhiliselt tootmismaa sihtotstarbega maad. Edelast piirneb ala Uus-Tehase tn 3 kinnistuga, mis on jäätmehoidlamaa sihtotstarbega. Kirdenaabriks olev Kalevi tn 41 kinnistu on tootmismaa sihtotstarbega. Ülejäänud ümbritsevad lähialad on sihtotstarbeta maa. Põhja poole jäävad maatulundusmaad ning kagusse elamupiirkond erineva sihtotstarbega aladega.

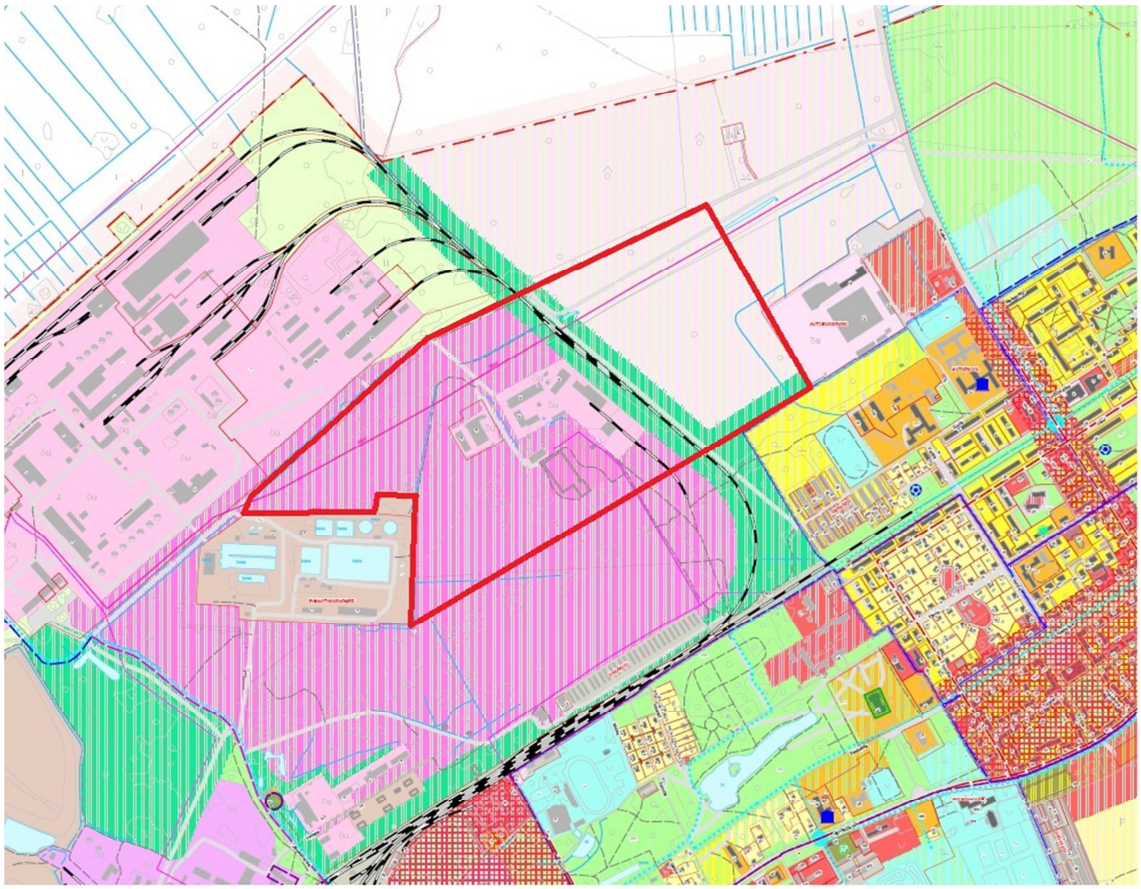
Olemasolevad kinnistud alal on hoonestatud ühe- ja kahekorruseliste hoonetega. Ligipääsu alale tagab Uus-Tehase tänav. Sealt saab alguse ka olemasolev juurdepääsutee planeeringualal asuvatele olemasolevatele tootmismaakinnistutele. Uus-Tehase tänav tgab ühenduse kahe suurema tänavaga linnaosas – Järveküla tee ja Kalevi tänav. Need on mõlemad omakorda ühenduses Tallinn-Narva maanteega.

Ala ei jää ühistranspordi teeninduspiirkonda.

Ala läbival raudteel on kaitsevöönd 30 m. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu järgi on edelas Uus-Tehase tn 3 kinnistul asuval OÜ Järve Biopuhastusel ohuala 300 m raadiuses. Ala läbival kõrgepingeliinil on kaitsevöönd 25 m.

PLANEERITAVA ALA PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneering näeb antud piirkonda ette II ja III keskkonnamõjukategooriaga tootmismaa ja raudtee äärde kaitsehaljastuse maa.



Väljavõte Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringust:

4.3 Tootmis- ja äri liitfunktsiooniga maa

Tootmismaade all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.

Uute suuremate aladena reserveeritakse tootmise- ja äri liitfunktsiooniga alljärgnevad alad:

- ✓ *Puhastusseadmete ümbruses asuvad alad, mis piirnevad idas ja läänes raudteega. Alal on lubatud arendada tootmist mille mõju ei välju krundi piirest.*

Reserveeritavatele ja ka olemasolevatele tootmis/ärimaa aladele on vajalik roheliste puhvertsoonide säilitamine või rajamine, leevendamaks võimalikku toomistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – tootmismaad, tootmis- ja äri segafunktsiooniga alad

- ✓ *Ala juhtfunktsiooniks on tootmismaa ärimaa kõrvalfunktsiooniga, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;*
- ✓ *Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis; vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas tootmis- või tootmis- ja ärimaa liitfunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).*
- ✓ *Detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju;*
- ✓ *Olulist mõju avaldava tootmisega maad planeerida elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse kahjuliku mõju hajumiseks. Kahjulike mõjude vähendamiseks planeerida kaitsehaljastus.*
- ✓ *Detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimisnormidele krundi piires.*
- ✓ *Suurematele tootmis- ja ärimaadele planeerida rohelised puhvertsoonid.*
- ✓ *Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.*
- ✓ *Territooriumi piiravad piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad kui 2,0 m ja peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga.*

Ratsionaalsema tulemuse saavutamiseks on suuremate tootmismaade arendamine kavandatud tööstuspargina. Tööstuspargi alade arendamine võib toimuda etapiviisiliselt.

Käesolev detailplaneering ei muuda Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringut.

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua võimalused antud alale Kohtla-Järve tööstuspargi rajamiseks.

Planeeritav ala paikneb teiste tootmismaa sihtotstarbega maade läheduses. Planeeringuga nähakse alale ette erineva suuruse ja sihtotstarvete osakaaluga tootmismaa- ja ärimaakrunte. See loob võimaluse erinevatel ettevõtetel rajada sinna oma vajadusele vastavaid ettevõtteid. Samuti muudab see tööstusala keskkonda mitmekesisemaks.

Hoonestaja võib omandada üks või mitu kinnistut, ning seejuures liita erinevatel kinnistutel olevad hoonestusalad.

Põhijoonisel on lisaks iga krundi hoonestusalale näidatud maksimaalne ühendatava hoonestusala piir, kusjuures ühendada võib ka väiksema arvu kruntide hoonestusalasid. Hoonestusalade ühendamisel erinevate kruntide ehtusõigusega antud maksimaalne ehitusalune pind, hoonete arv ja maksimaalne brutopind liidetakse, kusjuures omavahel liidetakse sama sihtotstarbe brutopinnad (juhul kui liidetavate kruntide sihtotstarvete osakaal erineb). Põhijoonisel (joonis DP-4) on näidatud võimalikud lahendused hoonete kuju, suuruse ja asukoha suhtes, mille puhul on arvestatud maksimaalse arvu normatiivsete parkimiskohtadega. Edasisel projekteerimisel lähtuda krundile planeeritud tegevuse funktsioonidest ja vastavalt sellele ette näha hoonete arv ja paigutus krundil. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ehitusõigusega antud maksimaalsetest näitajatest. Hoonet võib paigutada kõikjale hoonestusala piires. Enne ehitusprojekti koostamist esitada linnavalitsusele kooskõlastamiseks arhitektuurne eskiislahendus, milles viidata üldplaneeringule (mis tsoon on ja mis on lubatud rajada).

Uus-Tehase tänava äärde on planeeritud väiksemad krundid, millel on suurem ärimaa sihtotstarbe osakaal. Nende kruntide hoonestusalad on samuti väiksemad, mis on suuresti tingitud läbi ala kulgevast õhuliinist, millel on 25 m laiune kaitsevöönd. Liinist kagu poole on kavandatud suuremad põhiliselt tootmismaa sihtotstarbega krundid.

Hoonestusalad on planeeritud sedasi, et vajadusel saab ühendada mitme krundi hoonestusalad. See võimaldab vajadusel rajada tootmise iseloomust sõltuvalt ka pikemaid ja suuremaid hooneid kui ühe krundi piiridesse mahuks.

Olemasolevate Uus-Tehase tn 5, 7, 7a, 7b, 7c ja 9 kruntide suuruseid, sihtotstarvet ega ehitusõigust ei muudeta.

Planeeringuala kruntide teenindamiseks on planeeritud rajada mitu alasisest teed. Olemasolev sissesõidutee, mis tagab ligipääsu olemasolevatele tootmismaakruntidele, on planeeritud säilitada ja rekonstrueerida ning pikendada kuni planeeringuala kagupiirini, kus see lõpeb ringteega. Teine juurdepääsutee on planeeritud edela poole, kusjuures see ühineb Uus-Tehase tn 7 juures teise alasisese teega. Ringtee on planeeritud selleks, et oleks võimalus tagasipöördeks ning tulevikus ka teede jätkamiseks kõrvalaladele. Kolmas teelõik on planeeritud teenindama raudteest kirdesse jäävat planeeringuala. See on planeeritud alasisese tupikteena.

Kõik ala teenindavad juurdepääsuteed saavad alguse Uus-Tehase tänavast. Sissesõidud kruntidele on näidatud ligikaudselt ning täpsustuvad järgmises projekteerimisstaadiumis. Põhiliselt on need kavandatud alasiseste teede äärde. Kruntidele, millele peab andma juurdepääsu Uus-Tehase tänavalt, on planeeritud üks sissesõidukoht kahe krundi kohta. Hoonestusalade alla jäävad pinnasteed on planeeritud vajadusel likvideerida.

Kergliiklusteed on planeeritud kõigi alasiseste teede äärde. Planeeringualal planeeritava kergliiklusteede ühendused Uus-tehase tänavaga lahendatakse teede projekteerimise käigus. Raudtee äärde on planeeritud haljasribad ning juurdepääsuvõimalus kõikidelt raudtee äärde jäävatelt kruntidelt. Haljasala ribasid on planeeritud ka mujale planeeringualale, peamiselt teede äärde ning kruntide äärde, mis piirnevad teiste aladega. Uus-Tehase tänava äärde rekonstrueerimisprojektiga ette nähtud bussipeatus nihutatakse planeeringuga edela poole haljasala kõrvale.

Alale on planeeritud üks suurem haljasala kohe Uus-Tehase tn 3 ja 3a kõrvale. Olemasolevad kraavid on vastavalt vajadusele planeeritud korrastada või likvideerida. Kogu alale on ette nähtud rajada uued kraavid, mis juhiksid vihmavee alalt eemale (põhilised asukohad näidatud joonisel DP-4 – Põhijoonis). Raudteest edelasse jääva osa veed juhitakse Uus-Tehase tänava ääres kulgevasse kraavi, mis omakorda suundub Varbe peakraavi suunas. Raudteest kirde poole jääva osa veed juhitakse aga Kalevi tn ääres kulgevasse Valaste ojja.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualale on kavandatud kokku 34 krunti, lisaks on 6 olemasolevat krunti. Kinnistute planeeritud sihtotstarve on äri-, tootmis- ja laohoonemaa ning transpordimaa (juurdepääsutee maa-ala).

Planeeringueelsetest ning planeeringujärgsetest maakasutuse sihtostarvetest ning krundi suurustest annab ülevaate allolev tabel.

Maakasutuse koondtabel.

pos. nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud sihtotstarve (detailplaneeringu liik)	krundi planeeritud suurus m^2	moodustatakse kinnistutest või riigimaast	liidetavate-lahu-tatavate osade suurused m^2	osade senine sihtotstarve (katastri-üksuse liik)
1		Ü 100%	Ümr 100%	35944,0	Riigimaa	-35944,0	sihtotstarbeta
2		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	7697,7	Riigimaa	-7697,7	sihtotstarbeta
3		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	5362,4	Riigimaa	-5362,4	sihtotstarbeta
4		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	5229,5	Riigimaa	-5229,5	sihtotstarbeta
5		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	22879,2	Riigimaa	-22879,2	sihtotstarbeta
6		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	15987,4	Riigimaa	-15987,4	sihtotstarbeta

7		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	11011,6	Riigimaa	-11011,6	sihtotstarbeta
8		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	19904,7	Riigimaa	-19904,7	sihtotstarbeta
9		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	14242,5	Riigimaa	-14242,5	sihtotstarbeta
10		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	7716,0	Riigimaa	-7716,0	sihtotstarbeta
11		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	61102,3	Riigimaa	-61102,3	sihtotstarbeta
12		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	29960,5	Riigimaa	-29960,5	sihtotstarbeta
13		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	30801,4	Riigimaa	-30801,4	sihtotstarbeta
14		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	37629,7	Riigimaa	-37629,7	sihtotstarbeta
15		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	13836,9	Riigimaa	-13836,9	sihtotstarbeta
16		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	8855,5	Riigimaa	-8855,5	sihtotstarbeta
17		T 100%	Th 100%	1691,9	Riigimaa	-1691,9	sihtotstarbeta
18		T 100%	Th 100%	5093,9	Riigimaa	-5093,9	sihtotstarbeta
19		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	45486,2	Riigimaa	-45486,2	sihtotstarbeta
20		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	13910,3	Riigimaa	-13910,3	sihtotstarbeta
21		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	11672,4	Riigimaa	-11672,4	sihtotstarbeta
22		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	10539,6	Riigimaa	-10539,6	sihtotstarbeta
23		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	14159,2	Riigimaa	-14159,2	sihtotstarbeta
24		T 50%/Ä 50%	Th 50%/Ä 50%	13412,1	Riigimaa	-13412,1	sihtotstarbeta
25		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	18662,5	Riigimaa	-18662,5	sihtotstarbeta
26		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	18063,7	Riigimaa	-18063,7	sihtotstarbeta
27		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	27777,5	Riigimaa	-27777,5	sihtotstarbeta
28		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	14426,4	Riigimaa	-14426,4	sihtotstarbeta
29		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	15157,1	Riigimaa	-15157,1	sihtotstarbeta
30		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	52965,6	Riigimaa	-52965,6	sihtotstarbeta
31		T 90%/Ä 10%	Th 90%/Ä 10%	40524,7	Riigimaa	-40524,7	sihtotstarbeta

32	Uus-Tehase tn 9	T 100%	Th 100%	14509,8	Uus-Tehase tn 9	-14509,8	T 100 %
33	Uus-Tehase tn 7	T 100%	Th 100%	21973,9	Uus-Tehase tn 7	-21973,9	T 100 %
34	Uus-Tehase tn 7b	T 100%	Th 100%	7934,4	Uus-Tehase tn 7b	-7934,4	T 100 %
35	Uus-Tehase tn 7c	T 100%	Th 100%	16635,9	Uus-Tehase tn 7c	-16635,9	T 100 %
36	Uus-Tehase tn 7a	T 100%	Th 100%	3443,2	Uus-Tehase tn 7a	-3443,2	T 100 %
37	Uus-Tehase tn 5	T 100%	Th 100%	32526,2	Uus-Tehase tn 5	-32526,2	T 100 %
T1		L 100 %	L 100 %	28206,1	Riigimaa	-28206,1	sihtotstarbeta
T2		L 100 %	L 100 %	7062,0	Riigimaa	-7062,0	sihtotstarbeta
T3		L 100 %	L 100 %	678,4	Riigimaa	-678,4	sihtotstarbeta
T4		L 100 %	L 100 %	1524,1	Riigimaa	-1524,1	sihtotstarbeta
T5		L 100 %	L 100 %	1444,8	Riigimaa	-1444,8	sihtotstarbeta
T6		L 100 %	L 100 %	1742,8	Riigimaa	-1742,8	sihtotstarbeta
T7		L 100 %	L 100 %	1845,1	Riigimaa	-1845,1	sihtotstarbeta
T8		L 100 %	L 100 %	1617,9	Riigimaa	-1617,9	sihtotstarbeta
		Kokku:		772849,0		-772849,0	

Maakorralduslike tööde käigus võivad kruntide pindalad täpsustuda.

HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonete võimalikud asukohad hoonestusalana. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalasse. Hoonestusala määramisel krundi piiride suhtes on lähtutud ehitiste tuleohutusnormide nõuetest ning teede kaitsevööndites.

Hoonestaja võib omandada üks või mitu kinnistut, ning seejuures liita erinevatel kinnistutel olevad hoonestusalad. Hoonestusala liitmisel liidetakse ehitusõigus ja hoonete arv, mida on võimalik realiseerida planeeringu joonisel näidatud ühendatud hoonestusala piires. Põhijoonisel on lisaks iga krundi hoonestusalale näidatud maksimaalne ühendatava hoonestusala piir, kusjuures ühendada võib ka väiksema arvu kruntide hoonestusalasid. Hoonestusalad on näidatud võimalikult suured, sest puudub täpne hoonestuskava. Kõikide hoonestusalade minimaalne kaugus on 10 m krundipiirist. Rajatisi ja puid võib paigutada kruntidele kõikjale (vt joonis DP-4 - Põhijoonis).

EHITUSÕIGUS

Planeeritavate kruntide sihtotstarbed on nii katastriüksuse liikide kui ka detailplaneeringu liikide kaupa toodud peatükis Planeeritava ala kruntideks jaotamine toodud tabelis. Ehitusõigused on toodud ka tabelina põhijoonisel.

Krunt 1 suurus on 35944,0 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 2 suurus on 7697,7 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kaks maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2200 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 3 suurus on 5362,4 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kaks maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 1950 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 4 suurus on 5229,5 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kaks maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2200 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 5 suurus on 22879,2 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 12000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 6 suurus on 15987,4 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 8000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 7 suurus on 11011,6 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 8 suurus on 19904,7 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 9 suurus on 14242,5 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4700 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 10 suurus on 7716,0 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 11 suurus on 61102,3 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 32000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 12 suurus on 29960,5 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 15500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 13 suurus on 30801,4 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 20000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 14 suurus on 37629,7 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 8000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 15 suurus on 13836,9 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6700 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 16 suurus on 8855,5 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3650 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 17 suurus on 1691,9 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T). Hooneid pole krundile lubatud ehitada. Soovitav on krunt kasutusele võtta raudteevagunitele kaupade maha- ja pealelaadimisalana.

Krunt 18 suurus on 5093,9 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T). Hooneid pole krundile lubatud ehitada. Soovitav on krunt kasutusele võtta raudteevagunitele kaupade maha- ja pealelaadimisalana.

Krunt 19 suurus on 45486,2 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 19000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 20 suurus on 13910,3 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4900 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 21 suurus on 11672,4 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4700 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 22 suurus on 10539,6 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2800 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 23 suurus on 14159,2 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4650 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 24 suurus on 13412,1 m^2 ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 25 suurus on 18662,5 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 10000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 26 suurus on 18063,7 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 9500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 27 suurus on 27777,5 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 16000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 28 suurus on 14426,4 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 29 suurus on 15157,1 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 30 suurus on 52965,6 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 31000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 31 suurus on 40524,7 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 22000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 32 on olemasolev Uus-Tehase tn 9 krunt, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Krundi suurus on 14509,8 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T).

Krunt 33 on olemasolev Uus-Tehase tn 7 krunt, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Krundi suurus on 21973,9 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T).

Krunt 34 on olemasolev Uus-Tehase tn 7b krunt, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Krundi suurus on 7934,4 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T).

Krunt 35 on olemasolev Uus-Tehase tn 7c krunt, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Krundi suurus on 16635,9 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T).

Krunt 36 on olemasolev Uus-Tehase tn 7a krunt, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Krundi suurus on 3443,2 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T).

Krunt 37 on olemasolev Uus-Tehase tn 5 krunt, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Krundi suurus on 32526,2 m^2 ja sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T).

Krunt T1 suurus on 28206,1 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T2 suurus on 7062,0 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T3 suurus on 678,4 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T4 suurus on 1524,1 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T5 suurus on 1444,8 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T6 suurus on 1742,8 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T7 suurus on 1845,1 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T8 suurus on 1617,9 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Hoone tegelike proportsioonide määramisel ainsateks limiteerivateks teguriteks on kehtestatud ehitusõiguse maksimaalsed nõuded, hoone kõrgus ning lahendi vastavus parkimisnormatiividele (parkimiskohtade arv peab olema võrdeline hoone brutopindalaga).

ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTIDELE

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis – lahtine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- ✓ Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- ✓ Piirete kõrgus 1,5 m tänava pinnast;
- ✓ Hoone 0,00 täpsustada järgnevas projekteerimisstaadiumis;

Ehitusprojektide koostamisel arvestada:

- ✓ Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ asjasepuutuvate nõuetega;
- ✓ Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ asjasepuutuvate nõuetega;

Planeeringualal planeeritava kergliiklusteede ühendused Uus-tehase tänavaga lahendatakse teede projekteerimise käigus.

Enne ehitusprojekti koostamist esitada linnavalitsusele kooskõlastamiseks arhitektuurne eskiislahendus, milles viidata üldplaneeringule (mis tsoon on ja mis on lubatud rajada).

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada maaalale kuivendusprojekt, mis lahendaks alal liigniiskuse probleemi, ning samuti mis peaks hõlmama suuremat ala ning arvestama juba eelnevalt koostatud projektidega. Suubumiskohaks Valaste oja.

Hoonete projekteerimise käigus planeeringu alal teavitada ettevõtte iseloomust Nitrofert AS`i ja Ida-Eesti Päästeteenistust, ning vajadusel koostada „Hädaolukorras käitumise plaan“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada eelmainitud ohtudega, ning nende minimaliseerimiseks võtta kasutusele abinõud, vajadusel nähe ette isikukaitsevahendite olemasolu.

LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuteeks Uus-Tehase tänav, mis viib kirdesse Kalevi tänavale ja edelasse Järveküla teele.

Planeeringuala kruntide teenindamiseks on planeeritud rajada mitu alasisest teed. Olemasolev sissesõidutee, mis tagab ligipääsu olemasolevatele tootmismaakruntidele, on planeeritud säilitada ja rekonstrueerida ning pikendada kuni planeeringuala kagupiirini, kus see lõpeb ringteega. Teine juurdepääsutee on planeeritud edela poole, kusjuures see ühineb Uus-Tehase tn 7 juures teise alasisese teega. Ringtee on planeeritud selleks, et oleks võimalus tagasipöördeks ning tulevikus ka teede jätkamiseks kõrvalaladele. Kolmas teelõik on planeeritud teenindama raudteest kirdesse jäävat planeeringuala. See on planeeritud alasisese tupikteena.

Mahasõitude täpsemad lahendused antakse edasises teede projekteerimise staadiumis, detailplaneeringuga tehakse ettepanek projekteeritud bussipeatus tõsta edasi moodustatava krundi pos. nr. 1 äärde.

Kergliiklusteed on planeeritud kõigi alasiseste teede äärde. Uus-Tehase tänava äärde rekonstrueerimisprojektiga ette nähtud bussipeatus nihutatakse planeeringuga edela poole haljasala kõrvale.

Tegemist on äri- ja tootmisalaga, kus liiguvad ka kogukad ning pikad veoautod, mille pöörderaadiused on suured. Planeeritud kruntide laiad sissepääsud võimaldavad veoautodel kruntidele siseneda.

Kruntidele on võimalik rajada täiendavaid sissepääse, sissepääsulahendused kooskõlastada kohaliku omavalitsusega täiendavalt.

Parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud EVS 843:2003 Linnatänavad nõuetega, vt tabel *Parkimiskohtade kontrollarvutus.*

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise liik	Normatiivne arvutus	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimis-kohtade arv
1			Äärelinn	
2	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	8800/150		59
3	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	7800/150		52
4	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	8800/150		59
5	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	40000/150		267
6	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	24000/150		160
7	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	20000/150		134
8	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	24000/150		160
9	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	18800/150		126
10	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	14000/150		94
11	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	99000/150		660
12	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	46500/150		310
13	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	51000/150		340
14	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	32000/150		214

15	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	22000/150		147
16	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	14500/150		97
17				
18				
19	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	50000/150		334
20	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	19600/150		131
21	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	18800/150		126
22	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	11200/150		75
23	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	18600/150		124
24	Tööstusettevõte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	16000/150		107
25	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	24000/150		160
26	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	31500/150		210
27	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	31500/150		210
28	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	28800/150		192
29	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	30000/150		200
30	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	65500/150		437

31	Tööstusettevõte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	55500/150		370
32				
33				
34				
35				
36				
37				
T1				
T2				
T3				
T4				
T5				
T6				
T7				
T8				
Normatiivseid parkimiskohti maa-alal kokku				5555

Täpsem parkimislahendus anda järgmises projekteerimisstaadiumis.

Parklate projekteerimisel arvestada sadevete kogumisega restkaevude abil. Täpsem lahendus anda järgmises projekteerimisstaadiumis.

Planeeritavate kõnniteede ja sõiduteede lahendus on välja toodud põhijoonisel (joonis DP-4).

KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Keskkonnakaitse

Lähim elamurajoon asub umbes 250 m kaugusel. Tootmispiirkond ääristatakse elamupiirkondade poole jäävas osas haljasalaga ja seega ei avalda oma tegevusega mõju seal elavatele inimestele.

Planeeringu ala vahetus läheduses asub A-kategooria suurõnnetuse riskiga ettevõte, ning samuti olulise keskkonnamõjuga ettevõtted, kellele on väljastatud keskkonnakasutuse kompleksload, hoonete projekti koostamisel arvestada nendega ning näha ette seadusest tulenevad abinõud. Ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.

Haljastus

Planeeringualale on planeeritud kõrghaljastust rajatavate teede äärde ning kruntide äärtele, mis piirnevad teiste aladega. Suurem haljasala jääb Uus-Tehase tn 3 krundi kõrvale. Haljasalaribad on ette nähtud ka raudtee äärde. Väga oluline haljasvöönd on planeeritud ala idaossa, sest see eraldab rajatava tootmisala kagusse jäävast elamupiirkonnast.

Alusplaani täpsusaste ei võimalda näidata säilitatavat ja likvideeritavat haljastust üksikult. Kruntide haljastuse lahendus täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjast ning *Jäätmeseadusest* (vastu võetud 28.01.2004.a. seadusega (*RT I 2004, 9, 52*), jõustus 01.05.2004.a. Muudetud järgmiste seadustega (vastuvõtmise aeg, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): *14.04.2004 (RT I 2004, 30, 208) 1.05.2004; 22.02.2005 (RT I 2005, 15, 87) 3.04.2005; 16.06.2005 (RT I 2005, 37, 288) 10.07.2005; 31.05.2006 (RT I 2006, 28, 209) 30.06.2006; 7.12.2006 (RT I 2006, 58, 439) 1.01.2007; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 11.03.2007; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 12.07.2007; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 1.01.2008; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 1.10.2008; 13.06.2007 (RT I 2007, 44, 315) 14.07.2007; 22.11.2007 (RT I 2007, 66, 408) 1.01.2008; 18.12.2008 (RT I 2009, 3, 15) 1.02.2009; 7.05.2009 (RT I 2009, 25, 150) 1.07.2009; 15.06.2009 (RT I 2009, 39, 262) 24.07.2009; 30.09.2009 (RT I 2009, 49, 331) 1.01.2010; 26.11.2009 (RT I 2009, 62, 405) 1.01.2010.*

Prügikonteinerite ala ja/või jäätmemaja on planeeritud igale planeeritud kinnistule, kõvakattega alusele. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Konteinerid paigaldatakse vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta (vt Joonis DP-4 *Põhijoonis*). Eraldi kogutakse segaolmejäätmeid, paberit, pappi ja biolagunevaid (komposteeritavaid) jäätmeid. Eraldi on soovitav koguda ka teisi jäätmeliike (s.h. pakendeid). Jäätmekäsitlusel lähtuda Keskkonnaameti ettepanekutest ja Kohtla-Järve linna jäätmehooldusseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundivaldajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Juhul, kui hoonestamine toimub üle mitme krundi, siis rajada vastavalt vajadusele üks suurem jäätmemaja, vastavalt planeeritava hoone vajadustele.

TEHNOVÕRGUD

Käesoleva planeeringuga antakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Tehnovõrkude projekteerimiseks täpsustada tehnilised tingimused trassivaldajatega. Planeeritud krundiväliste tehnovõrkude omandiküsimus lahendatakse vastavate kokkulepete alusel peale nende välja ehitamist. Projekteerimise etapis täpsustada trasside ehitamise kaasfinantseerimine trassivaldajatega ning trasside teenindusulatus. Tehnovõrkude kulgemise koridoride planeerimisel on arvestatud trasside kaitsetsoonidega. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Piirkonna liigniiskuse eemaldamiseks on teede äärde planeeritud kuivenduskraavid, mis suubuvad Kalevi tn. ääres asuvasse olemasolevasse kraavi ja Uus-Tehase tn ääres asuvasse kraavi, mis suunab veed Varbe peakraavi eesvoolu. Olemasolevad kraavid on vastavalt vajadusele planeeritud korrastada või likvideerida. Kogu alale on ette nähtud rajada uued kraavid, mis juhiksid vihmavee alalt eemale (põhilised asukohad näidatud joonisel DP-4 – Põhijoonis).

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 11-3/962, 23.12.2009.a.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeringualale paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, mille kaugus üksteisest on umbes 100 m. Järgnevas projekteerimisstaadiumis tuleb määrata vajalikud tuletõrjeveevooluhulgad ning vajadusel ette näha survetõstepumbad, kui surve torustikes osutub liiga madalaks, tagamaks vajaliku tulekustutusvee hulga.

Tuletõrjeveevarustuse projekteerimisel järgida Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6 „Tuletõrjeveevarustus“ nõudeid.

Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 11-3/962, 23.12.2009.a.

Sademeveekanalisatsioon

Planeeringuala sademeveekanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 11-3/962, 23.12.2009.a.

Kõvakattega aladele (teed, parkimisplatsid) sattuv vihmavesi kogutakse planeeritavasse sadeveekanalisatsioonisüsteemi, mille kaudu sadevesi juhitakse edasi kraavidesse. Raudteest edelasse jääva osa veed juhitakse Uus-Tehase tänava ääres kulgevasse kraavi, mis omakorda suundub Varbe peakraavi suunas. Raudteest kirde poole jääva osa veed juhitakse aga Kalevi tn ääres kulgevasse Valaste ojja. Kohustuslik on kasutada õli-liivapüüdureid.

Liigvee eemaldamiseks planeeringualalt on vajalik koostada eradi projekt koostöös kohaliku, omavalitsuse, veeettevõtja ning maaomanikega, tagamaks planeeritaval alal oleva liigvee ärajuhtimise.

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse projekteerimise käigusv astavalt sideettevõtja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele järgnevas projekteerimise staadiumis. Planeeringulanendus annab sidekaablite põhimõttelise paigutuse.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 169890, 23.11.2009.a.

Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavavalgustus on planeeritud rajada kergliiklusteede ja sõiduteede äärtesse – tagamaks kõigile liiklejatele valgustus, samuti kinnistutel parkimisaladel ning sissepääsude juures.

Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus lahendatakse vastavalt AS EG Võrguteenus poolt väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr PJ-08/10, 12.01.2010.a.

Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete katlamajade baasil. Võimalik kaugkütte lahendus amtakse vajaduse korral järgnevas projekteerimise staadiumis.

TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) ning Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Antud planeeringus on arvestatud kujadeks rohkem kui 8 m.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projektieerimisstaadiumis.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- Linnakeskkonna terviklik väljaarendamine, st soodustada alal töökohtade loomist ja ettevõtlust ning tagada nendeni korralik valgustatud tänava ja kergliiklusteede võrk.
- Olemasoleva füüsilise struktuuri säilitamine uue hoonestuse rajamisel.
- Tuttav keskkond väldib orienteerumatust ja anonüümsust ja loob eeldused turvalisema keskkonna kujunemiseks.
- Tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde.
- Varustada uus ettevõtluskeskkond infoviitadega, see tagab selge arusaamise liikumisteede süsteemist ja seda ümbritsevast linnakeskkonnast.
- Tagada raskeveokitele loogiline ja lihtsalt viidatud liikumisskeem (see võib olla tööstusala arendamis erinevatel etappidel erinev), et minimaliseerida liiklusohtlikud olukorrad ja väärtusliku koormaga veokite ekslemine välja ehitamata ja kasutamata aladele, kus võib olla suurem kuriteoohvriks langemise risk.
- Tagada äri- ja tööstusettevõtete territooriumite üle piisav kontroll – nt soovitavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet, piirata ala aiaga jne.
- Tagada kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades linna, turvateenuse pakkujate ja politsei koostöös ala patrullimine. Patrullitavad alad (nt puhkehooajal Kadastiku järvede ümbrus) määrata jooksvalt vastavalt seire tulemustele ja piirkonna välja ehitamise tempole (uued korrastatud alad tuleks hõlmata patrullitava ala hulka).

Krundi omanikul, hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

OSALISELT VÕI TÄIELIKULT KEHTETUKS MUUTUVAD PLANEERINGUD PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Planeeringualal kehtivad detaiplaneeringud puuduvad.

KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Kaitsevööndid on määratud läbi ala kulgevale raudteele 30 m ning kõrgepingeliinile 25 m.

Raudteeseadus
§ 3. Mõisted.

6) raudtee kaitsevöönd on raudtee sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates on 30 meetrit ning väljaspool linnu ja asulaid 50 meetrit, kui seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusaktidega ei ole ette nähtud kaitsevööndi suuremat laiust;

§ 37. Raudtee kaitsevöönd

(1) Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.

(2) Raudtee kaitsevööndis võib maaparandussüsteemide rajamine, maavara kaevandamine, kaevamistööde tegemine, metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd, kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmine ja ladustamine toimuda ainult Tehnilise Järelevalve Ameti ja vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul. [*RT I 2007, 66, 408* – jõust. 1.01.2008]

(3) Raudtee kaitsevööndis võib hoonete ja rajatiste ehitamine, seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine, mis seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis, toimuda ainult Tehnilise Järelevalve Ameti ja vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul. [*RT I 2007, 66, 408* – jõust. 1.01.2008]

(4) Raudtee kaitsevööndis raudtee korrashoiuks või liiklusohutuse tagamiseks annab kinnisasja omanikule metsa raadamiseks nõusoleku keskkonnaminister või tema volitatud isik, arvestades võimaluse korral vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja kirjalikku põhjendatud seisukohta.

(5) Kui kaitsevööndis kasvav mets takistab raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust ja kinnisasja omanik keeldub metsa raadamiseks nõusoleku taotlemisest ja metsa raadamast, samuti juhul, kui raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust takistab muu puittaimestik, mis ei ole mets metsaseaduse tähenduses, ja kinnisasja omanik keeldub seda puittaimestikku raiumast, on raudteeinfrastruktuuri-ettevõtjal, raudtee muul omanikul või valdajal õigus pöörduda seisukoha saamiseks Tehnilise Järelevalve Ameti poole. Kui Tehnilise Järelevalve Amet hindab metsa raadamise või muu puittaimestiku raiumise raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikuks, on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus nõuda Keskkonnaameti kaudu metsa raadamiseks või muu puittaimestiku raiumiseks nõusoleku andmist raudteeinfrastruktuuri-ettevõtjale või raudtee muule omanikule või valdajale. [*RT I 2009, 3, 15* – jõust. 1.02.2009]

(6) Raudteeliikluse ohutuse tagamiseks raudtee kaitsevööndis metsa raadamise või muu puittaimestiku raie korral on raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja omanikul õigus raudteeinfrastruktuuri-ettevõtjalt või raudtee muult omanikult või valdajalt nõuda üksnes otsese kahju hüvitamist.

(7) [Kehtetu – *RT I 2006, 30, 232* – jõust. 1.01.2007]
Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrusega nr 19 (RTL 2007, 27, 482), jõustunud 20.07.2007 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;

4) 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit;

§ 6. Tegevuse korraldamine elektripaigaldise kaitsevööndis

Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist.

Planeeringulahendusega on alale seatud servituudivajadus planeeritavatele alajaamadele ning juurdepääsule raudteeni.

Planeeritavad servituudid

Nr	Teeniv kinnisasi	Servituudi nimetus	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Pindala
1	Pos nr 1	Alajaam	Tehnovõrgu valdaja	247 m²
2	Pos nr 12	Alajaam	Tehnovõrgu valdaja	187 m²
3	Pos nr 14	Juurdepääsu servituut	Avalikkus	7608 m²
4	Pos nr 22	Alajaam	Tehnovõrgu valdaja	186 m²

MUINSUSKAITSELISED PIIRANGUD

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Enne tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamist on arendaja kohustatud teostama planeeringuala kuivenduse, mille realiseerimine toimub kuivendusprojekti alusel.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ja avaliku kasutusega tehnovõrkude puhul koostöös kohaliku omavalitsusega.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimistingimusi on võimalik taotleda koheselt peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on tehnovõrkude (ja tehnovõrgu valdajaga kooskõlastatud projektide) olemasolu, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude jaoks vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised reaalservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist). Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud ja kõnniteed ning istutada projekteeritud haljastus.

Planeeringu rakendamisel viiakse ellu alljärgnevad tegevused:

- koostatakse liigvee ärajuhtimise projekt;
- rajatakse taristu planeeringualat liigvee ärajuhtimiseks;
- koostatakse planeeringualale rajatava taristu (teed, vee- ja kanalisatsioonivarustus, side, gaas) projektdokumentatsioon;
- rajatakse planeeritud taristu;
- koostatakse üldine suurõnnetuse korral käitumise juhis ja evakuatsiooni plaan:
- koostatakse hoonete ehitusprojektid;
- rajatakse äri-, tootmis- ja laohooned;

Enne hoonete projekteerimist on omanik kohustatud teostama geoloogilised uuringud.