

Töö nr **24005110** | 09.04.2025

**Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas  
Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn  
1, Ilmajaama tn 6//8//10,  
Ilmajaama tänav 10 juurdelõige,  
Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3  
kinnisasjade ning lähiala  
detailplaneering**

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

**Jaana Veskimeister** | projektijuht/ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

**Veiko Kärbla** | keskkonnaspetsialist (müra)

**Sihtasutus Ida-Viru Keskhaigla** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Innopolis Insenerid OÜ** | planeeringu koostamise tellija

**Kohtla-Järve Linnavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



# Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus .....	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	7
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	8
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused. ....	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
3.2. Krundi hoonestusala.....	11
3.3. Krundi ehitusõigus.....	11
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	11
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	12
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	13
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	14
3.7.1. Veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon .....	14
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	16
3.7.3. Soojavarustus .....	17
3.7.4. Gaasivarustus .....	17
3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus .....	18
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine .....	18
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	19
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	20
3.10.1. Heitvee ärajuhtimine.....	20
3.10.2. Jäätmed .....	21
3.10.3. Energiatõhusus.....	22
3.10.4. Radoon .....	22
3.10.5. Insolatsioon .....	23
3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet .....	23
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	25
3.12. Planeeringu elluviimine .....	26
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	26
3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused .....	26

Joonised (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Kontaktvööndi joonis	M 1 : 2 000
3. Tugijoonis	M 1 : 500
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500



## Seletuskiri

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kohtla-Järve Linnavalitsuse 03.12.2024 korraldus nr 549 „*Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 kinnisasjade ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist tugineb otsuse lisale 2. Algatamise korraldusega on määratud ka lähteseisukohad (lisa 1).

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 maaüksuste üheks krundiks liitmist ja ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramist haigla hoonete laiendamiseks; kaasnevalt lahendatakse parkimine ja liikluskorraldus, heakorrasutus ja haljastuse põhimõtted, määratakse tehnovõrkude asukohad ja seadusest tulenevad kitsendused ning servituutide seadmise vajadus.

Planeeringualal kehtib „*Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Tervise tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering*“ ja „*Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Tervise tn 1 kinnistu detailplaneering*“. Käesoleva detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna kehtivad detailplaneeringud ei võimalda haigla arengukavas ette nähtud tegevusi. Planeerimiseseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutuvad uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneeringud kehtetuks.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud järgmisi projekte ja dokumente:

- „*Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering*“ (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168);
- „*Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+*“ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- „*Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Tervise tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering*“ (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 12.04.2016 korraldusega nr 316);
- „*Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Tervise tn 1 kinnistu detailplaneering*“ (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 24.11.2004 otsusega nr 153);
- „*Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Sõpruse tn 4 maa-ala detailplaneering*“ (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 11.04.2007 otsusega nr 163);
- „*SA Ida-Viru Keskhaigla Ahtme üksuse psühhiaatriakorpuse ja EMO laienduse projekteerimine*“ (Innopolis Insenerid OÜ, töö nr IPI-2408);
- „*Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine*“ (Tallinna Tehnikaülikool, 2015);
- Planeerimiseseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Hades Geodeesia OÜ poolt koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (tööd nr HG-735 ja HG-4046). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

## 2. Olemasolev olukord ja analüüs

### 2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala asub Ahtme linnaosa keskosas Tartu maantee ja Ahtme maantee vahelisel alal piirnedes vahetult Ilmajaama ja Tervise tänavatega. Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed<sup>1</sup> on toodud tabelis 1. Planeeringuala pindala on kokku u 6,7 ha.

**Tabel 1.** Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed.

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1	32204:001:0012	47 547 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Ilmajaama tn 6//8//10	32204:001:0011	7 755 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Ilmajaama tänav 10 juurdelõige	32101:001:0177	1 873 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Ilmajaama tn 4d	32201:001:0424	1 054 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tervise tn 3	32204:001:0031	4 495 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kodu tänav	32201:001:0249	9 939 m <sup>2</sup> (planeeringualas 3 943 m <sup>2</sup> )	transpordimaa 100%

Detailplaneeringuala Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 kinnisasjad on hoonestatud Ida-Viru keskhaigla linnaku raviasutuse hoonetega vastavalt „Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Tervise tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ (2016) ja „Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Tervise tn 1 kinnistu detailplaneeringu“ (2004) lahendustele.

Haiglakompleksi hoonestus jaguneb erinevate hoonete vahel, sh korpusteks, ehtisregistri andmete kohaselt järgmiselt:

- Ilmajaama tn 6 // 8 // 10 kinnisasjal nakkusohtlike meditsiinijäätmete kahjutustamiskeskus (ehr kood 102037519);
- Ilmajaama tn 4d kinnisasjal garaaž (ehr kood 102037520);
- Ilmajaama tn 4 // 12 // 14 // Tervise tn 1 kinnisasjal polikliinik (ehr kood 102011351, H-korpus aadressiga Tervise tn 1), Ida-Viru Keskhaigla G-korpus<sup>2</sup> (ehr kood 102030645, aadressiga Ilmajaama tn 14), aktiivravikompleks (ehr kood 120620458, K-korpus aadressiga Ilmajaama tn 12), Ida-Viru Keskhaigla M-korpus (ehr kood 121284891, aadressiga Ilmajaama tn 12/1);
- Tervise tn 3 kinnisasjal nakkusosakond (ehr kood 120815306, V-korpus aadressiga Tervise tn 3/2).

Planeeringualas olev kinnisasi Ilmajaama tänav 10 juurdelõige on hoonestamata.

<sup>1</sup> Andmed Maa-ametist seisuga 05.12.2024

<sup>2</sup> Muudetud L-korpuseks. Joonistel tähistatud „L-korpus (endine G-korpus)“

Kuigi hoonestus asub erinevatel kinnisasjadel, toimib haiglakompleks tervikuna kinnisasjade üleselt. Peamised juurdepääsud on tagatud Ilmajaama ja Tervise tänavatelt. Juurdepääs on võimalik ka Kodu tänavalt, kuigi kompleksi siseselt on Kodu tänavale jääv tee seotud läbi kinnisasjade Ilmajaama tn 6 // 8 // 10 ja Ilmajaama tänav 10 juurdelõige Ilmajaama tänavaga. Parkimisalad jäävad kinnisasjale Ilmajaama tn 4 // 12 // 14 // Tervise tn 1 juurdepääsudega Ilmajaama ja Tervise tänavalt.

Planeeringualale jääb ehitisel olev kohaliku kõrgusvõrgu märk nr 9223 (Ilmajaama tn 12 hoone kagupoolses seinas). Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ja 3,2 m vertikaalsuunas.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala jääb Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja põlevkivi passiivse tarbevaru I plokile. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale. Tallinna Tehnikaülikooli 2015 koostatud töö „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ andmetel jääb planeeringuala terviku alale (püsivuse klass on „püsiv“).

Vastavalt TTÜ stabiilsushinnangule 2015 paikneb püsiv maa kaevanduse mäeeraldisel, kui maavara selle all on jäänud väljamata ja see püsib tervikul. Hoidetervik on jäetud mõne rajatise või ehitise hoidmiseks. Jääktervik aga on jäetud sellel juhul, kui maavara osutus kaevandamiskõlbmatuks (geoloogilised rikked, mahakantud varu jne). Püsiva maa korral ei teki maa vajumist. Hoonete ja rajatiste ehitamisel piirangud puuduvad.

Planeeringualale jäävad kinnisasju varustavad tehnovõrgud. Haiglakompleksi hooned omavad ühendusi kõikide vajalike tehnovõrkudega: kaugküte, side, elekter, vesi, kanalisatsioon, sademevesi.

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel nr 1. Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

## **2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus**

Planeeringuala mõjuala hoonestus põhja-, kirde- ja loodesuunas on hõre – seal asuvad üks üksikelaamukompleks (Kodu tn 18), hooldekodu (Ahtme mnt 16) ja õmblusvarbik (Ahtme mnt 18) ning 100 tamme park (Saja Tamme park). Planeeringualast lõuna- ja idapoole jääb Ahtme tihedamalt hoonestatud piirkond ning mõjualas asuvad peamiselt kolme-kuni viiekorruselised korterelamud.

Planeeringualaga piirnevad Ilmajaama ja Tervise tänavad on otseühenduses Ahtme maanteega (kõrvalmaantee nr 13102 Ahtme-Rausvere trassi osa) ja Tartu maanteega (põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga), mis läbi on tagatud head ühendused erinevate suundadega. Hea juurdepääs on oluline operatiivteenuse pakkumiseks ja klientidel/patsientidel haigla külastamiseks.

Ligipääsetavuses on oluline osa ka ühistranspordil ja kergliiklustee võrgustikul. Haigla läheduses on mitmed bussipeatused, sh kohe haigla kõrval Ilmajaama ja Tervise tänaval. Samuti on välja ehitatud mugavad kergliiklusteed nii haigla territooriumil kui mõjualas, sh on teed omavahel ühendatud ja välja ehitatud ka kõikide bussipeatusteni.

Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala, kultuuriväärtusega objekti ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav joonisel nr 2.

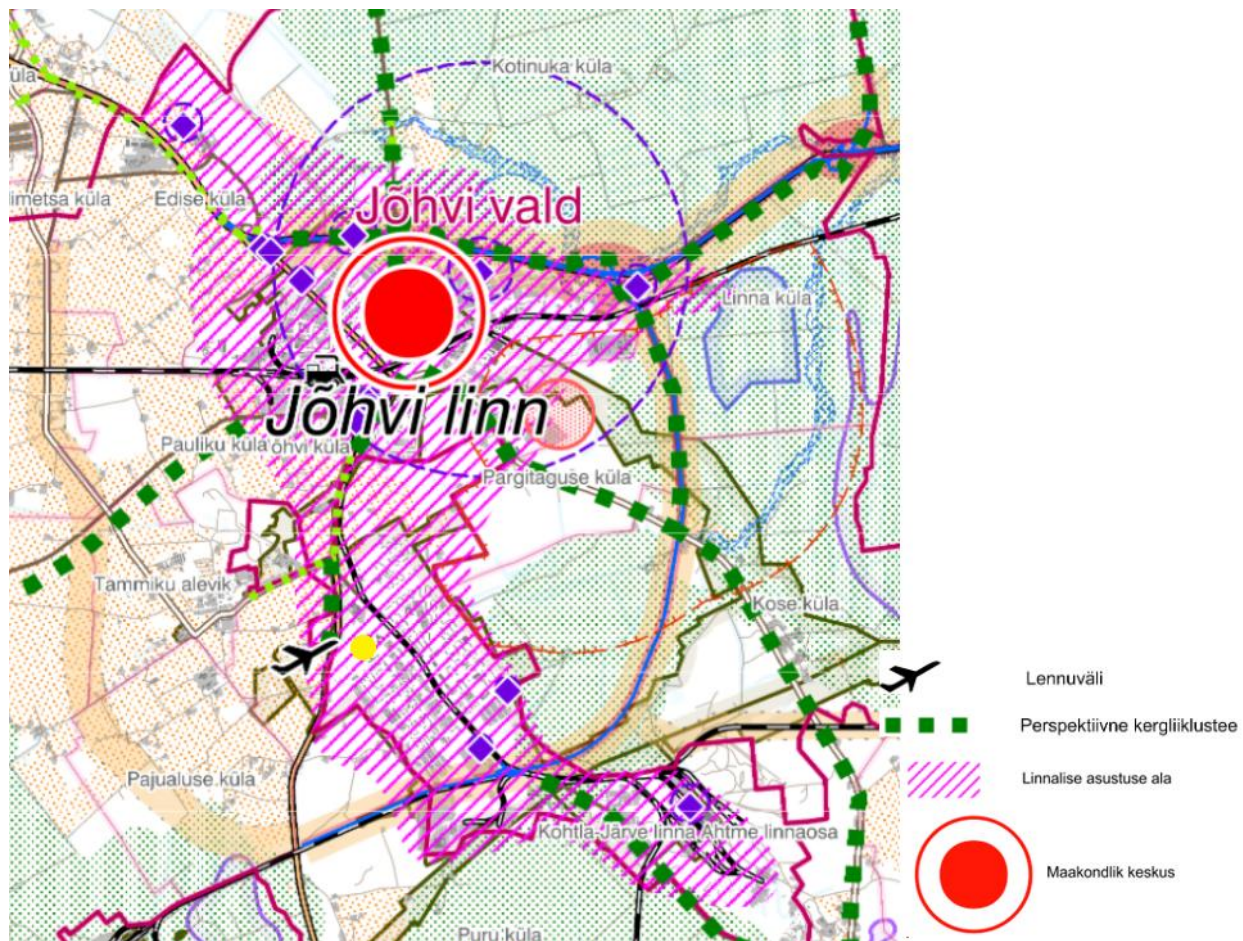


## 2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+“ (2016) ja „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering“ (2011). Kehtiv üldplaneering on kehtestatud enne maakonnaplaneeringu kehtestamist. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ja selle peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused. Uue Kohtla-Järve linna üldplaneeringu koostamist algatatud ei ole. Seepärast hinnatakse käesoleva detailplaneeringu eesmärgi vastavust lisaks kehtivale „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringule“ ka maakonnaplaneeringule.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja üldplaneering) põhimõtted ja detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus neile on välja toodud allpool.

„Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale (vt skeem 1).



**Skeem 1.** Väljavõtte maakonnaplaneeringu kaardist „Asustuse suunamine“. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud kollase ringiga.

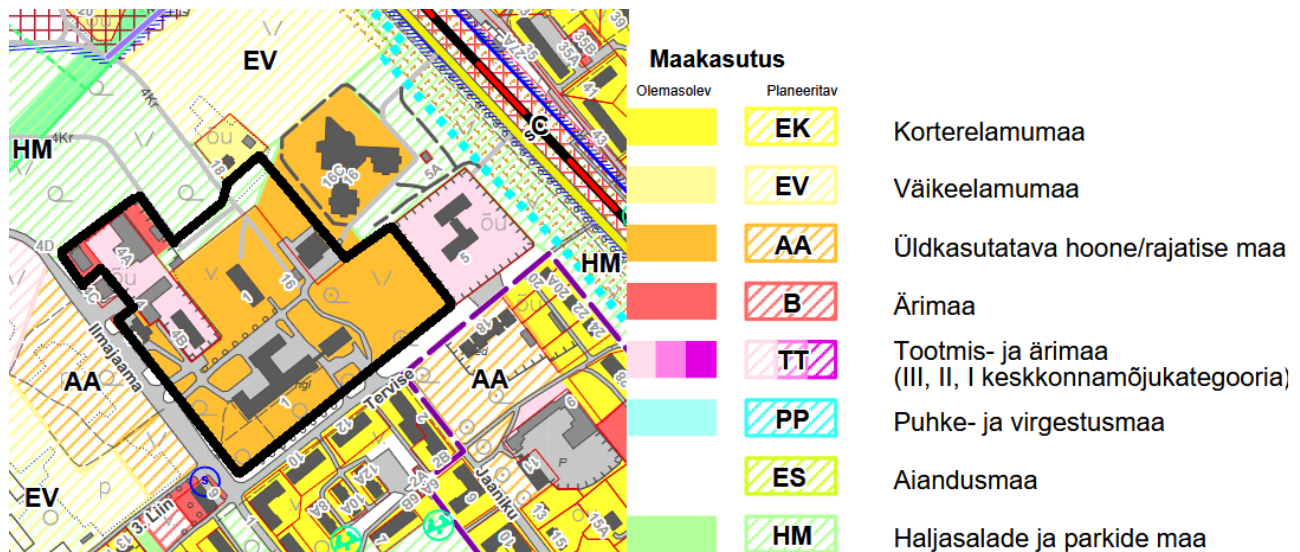
Linnalise asustuse alad on maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad. Tegemist on eelisarendatavate aladega, mis on ja jäävad nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral. Linnalise asustuse alasid käsitletakse terviklikena, st ei lähtuta asustusüksuste vm halduspiiridest. Käsitletav linnalise asustusega ala on koondunud maakondliku keskuse ümber, milleks planeeringuala piirkonnas on Jõhvi linn.



Maakondlik keskus on maakonna olulisim töökohtade ja teenuste koondumise koht. Maakondlik keskus peab tagama regionaalsete teenuste pakkumise, mis on suunatud kogu maakonna elanike teenindamiseks. Ühe olulise teenusena peab olema tagatud regionaalhaigla töö.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega. Haigla arendamine (erakorralise meditsiini osakonna (EMO) laiendus, uue psühhiaatriakorpuse rajamine) aitab tagada vastava valdkonna teenuste kvaliteeti maakonna elanikele ja vajadusel ka riigiüleselt.

„**Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu**“ kohaselt on planeeringualal valdav juhtotstarve üldkasutatava hoone maa (vt skeem 2). Ilmajaama tn 4d, Ilmajaama tn 6//8//10 ja Ilmajaama tn 10 juurdelõige maaüksuste osas on maakasutus määratud üldplaneeringu koostamise ajal olnud olukorrale vastavalt, st tootmis- ja ärimaa ning ärimaa.



**Skeem 2.** Väljavõte „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu“ maakasutuskaardist. Planeeringuala on tähistatud musta kontuuriga.

Üldkasutatava hoone maana tähistatakse nii valitsuse- ja ametiasutuste maad kui ka tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on vaatamata asjaolule, et osaliselt on planeeringualasse jäävatele maaüksustele määratud tootmis- ja ärimaa otstarve, üldplaneeringuga kooskõlas. Otstarbed on eeldatavalt määratud üldplaneeringu koostamise ajal olnud katastriüksuste sihtotstarvete alusel. Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, lähtudes piirkonna eripära rõhutavatest väärtustest. Üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 13 aasta ja Ida-Viru Keskhaigla on vahepealsel ajal oma territooriumi laiendanud. Haigla asukohaga planeeringualal on üldplaneeringus arvestatud ja maa-ala ulatuses otstarvete täpsustamist ei saa lugeda planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

## 2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Planeeringualal asub olemasolevalt Ida-Viru Keskhaigla hoonestus. Planeeringu koostamise eesmärk on võimaldada Sihtasutus Ida-Viru Keskhaigla funktsionaalse arengukava II etapi alusel projekteerida haigla üksusesse uus psühhiaatriakorpus ja olemasoleva haiglakompleksi K-korpuse esimesel korrusel paikneva EMO laiendus.

10Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 kinnisasjade detailplaneering

Kuna tegemist on olemasoleva kompleksi laiendamisega, on eelkõige oluliseks peetud ja arvestatud olemasoleva hoonestuse ja juurdepääsudega ning hoone külastajate liikumisteede turvalisusega.

Kuna haigla töötab maaüksuste üleselt tervikkompleksina, on mõistlik olemasolevad katastriüksused liita kokku üheks maaüksuseks. Seetõttu näeb planeeringulahendus ette uue krundi moodustamise.

Lahenduse koostamisel on tuginetud Innopolis Insenerid OÜ tööle nr IPI-2408. Nimetatud projekti kohaselt on uus korpus planeeritud olemasoleva haiglakompleksi kirdeküljel paiknevale hoonestamata maa-alale, kus olemasolevalt asuvad haiglale kuuluvad juurdepääsuteed, autoparklad ja haljasalad.

Funktsionaalselt on oluliseks peetud, et projekteeritav korpus oleks ühenduses haigla K-korpuses asuva EMO-ga ja oleks funktsionaalses seoses haigla ülejäänud hoonestusega.

Olemasolevad hooned ja juurdepääsuteed planeeritud krundil kuuluvad säilitamisele. Lahenduses on põhirõhk EMO juurdeehituse ja uute korpuste paigutamisel, kus oleksid tagatud personali ja patsientide sujuvad minimaalsete ristumistega liikumisteed nii hoone siseselt kui hoone ümber. Lisaks on oluline paigutada juurdeehitav maht kompaktselt olemasolevasse haiglakompleksi vältides pikkade galeriide, tunnelite ja ühenduskoridoride tekkimist. Hoone arhitektuurse välisilme puhul on lähtutud sobitumisest olemasolevate koprustega luues samas kaasaegne ja olemasolevat arhitektuuri väärtustav keskkond.

Hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on arvestatud võimaliku perspektiivse laiendusega tulevikus, et vältida taas kord uue detailplaneeringu koostamist.

### 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse olemasolevata katastriüksuste baasil uus krunt nr 1. Maakasutuse kavandatav muutus (maakasutuse bilansi koondtabel) on esitatud tabelis 2.

Krundi moodustamine on näidatud joonisel nr 4. Planeeritud krundi alusel moodustatava katastriüksuse pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

**Tabel 2.** Maakasutuse koondtabel

Katastriüksuse nimetus	Planeeringueelne katastriüksuse sihtotstarve	Planeeringueelne katastriüksuse pindala	Planeeringujärgne krundi nr 1 pindala ja sihtotstarve
Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1	ühiskondlike ehitiste maa 100%	47 547 m <sup>2</sup>	62 725 m <sup>2</sup> tervishoiuasutuse maa 100%
Ilmajaama tn 6//8//10	ühiskondlike ehitiste maa 100%	7 755 m <sup>2</sup>	
Ilmajaama tänav 10 juurdelõige	ühiskondlike ehitiste maa 100%	1 873 m <sup>2</sup>	
Ilmajaama tn 4d	elamumaa 100%	1 054 m <sup>2</sup>	
Tervise tn 3	ühiskondlike ehitiste maa 100%	4 495 m <sup>2</sup>	

### 3.2. Krundi hoonestusala

Hoonestusala on määratud maksimaalselt arvestades olemasolevate hoonetega, kavandatavate juurdeehitustega, võimalike väikehoonete ja rajatistega ning võimaliku perspektiivse uushoonestuse vajadusega.

Hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimalikud väikehooned (kõrgus kuni 5 m, ehitisealune pind kuni 20 m<sup>2</sup>) ning rajatised (nt erinevad varjualused/varikatused, rattamajad, ootepaviljonid, spordiväljakud, välitreeningalad, suitsetamise ruumid, istepingid jmt). Suurem hoonestusala võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju, sh tagab väikehoonete ning rajatiste ja perspektiivsel vajadusel uushoonestuste kavandamise.

Hoonestusala on valdavalt määratud krundi piirist 4 m kaugusele. Erandiks on Ilmajaama tänava poolne külg ning Ilmajaama tn 2 maaüksuse ja planeeritud krundi ühine piir, kus hoonestusala on määratud olemasoleva parkla järgi, et soovi korral rajada hoonestusala piires parklate varjualused/varikatused.

Hoonestusala sidumine krundipiiriga on näidatud joonisel nr 4.

### 3.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil nr 1 ette olemasoleva hoonestuse säilimine ja täiendav uushoonestus.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud ehitusloakohustusega väikehoonete (kuni 5 m ja kuni 20 m<sup>2</sup>) ning rajatiste ehitamine (ei loeta hoonete arvu ja suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka). Kuna kompleks võib vajada erinevaid väikehooneid ja rajatisi, mis on haigla tegevusega seotud, nende arvu ei määrata, kuid kavandamisel peab arvestama haljastuse nõudega ning lahendus peab moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sh korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist (nagu näiteks ventilatsioonikambrit, päikesepaneele jmt) ehitise kõrguse hulka ei arvestata<sup>3</sup>.

Ehitusõigusega lubatud hooned ja võimalikud väikehooned ning rajatised tuleb projekteerida hoonestusala piirides, st ehitusõigusega määratud hoonete ja võimalike väikehoonete ning rajatiste ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud.

### 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Peamiseks juurdepääsuks haigla territooriumile kasutatakse Ilmajaama ja Tervise tänavat. Põhiliste juurdepääsude asukohtasid territooriumile planeeringulahendusega ei muudeta.

Haigla hoonekompleks paikneb loode-kagu suunaliselt territooriumi keskosas. Peamised olemasolevad parkimisalad paiknevad hoonekompleksist kirde suunas (personali kasutuses) ja edela suunas (patsientide kasutuses).

Seoses juurdeehitustega on vajalik Tervise tänava äärsel parkimisala osaline ümberehitus ja laiendus. Indikatiivne lahendus on antud joonistel nr 4 ja 5. Parklate, sh jalgrattaparklate ja haigla territooriumi sisene liiklusskeem täpsustatakse projekteerimisel.

---

<sup>3</sup> Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 30 lg 4

12Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 kinnisasjade detailplaneering

Parkimiskohtade (sõidukid, jalgrattad) arvutusel lähtuda Linnatänavate standardist ja reaalsest vajadusest. Jalgrataste parkimiskohad kavandada soovituslikult varjualuse all või jalgrattamajas. Kaaluda ka sõidukite parkimisalade rajamine (kasvõi osaliselt) varikatuse all (vt ka ptk 3.10.3).

Elektriautode laadimistaristu kavandamine ja vajadus tuleb ette näha vastavalt ehitusseadustikule.

Parkimis- ja manööverdusalad ning juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattede alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada vastava tee iseloomu ning sh ka liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestega (projekteerida vajaliku laiuse ja katendiga teed, tähistused, äärekivideta lahendused jmt). Planeeritud krundisisesed teed, sh olemasolevad tuleb siduda omavahel ja avalike teedega.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada soovitatavalt eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattede teed või teeosad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses.

### **3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused**

Juurdeehitatava hoonestuse maht tuleb proportsioonidelt sobitada olemasolevate hoonemahtudega, et tekiks ühtne terviklik kompleks. Mahtude paigutamisel tuleb jälgida olemasoleva haiglakompleksiga loodud telgesid ja suundasid. Olemasoleva kompleksi paiknemine ilmakaarte suhtes tagab ka ruumide hea loomuliku valgustatuse, kuid samas väldib otsese keskpäevase päikese sattumist ruumidesse, mis põhjustaks ruumide ülekuumenemist ja suurenenud jahutuse vajadust. Hoonekorpuste vahele tuleb jätta piisavalt n-ö õhku, et kogu kompleks oleks erinevatest suundadest vaadeldav ning väärikalt esile tõstetud.

Olemasolev hoonekompleks on rajatud erinevate ehitusetappidena ja teostatud on ka vanemate kompleksi kuuluvate hoonete rekonstrueerimist. Etapilisest ehitusest tulenevalt on hoonekompleksi välisilmes kasutatud mitmekülgseid lahendusi ja materjale. Domineerivate materjalidena on kasutatud valget krohvi ja betoonpinda, tumepruuni tellisplaati ja alumiiniumkomposiitplaadist kassette, vähesel määral on aktsendina kasutatud rohelist krohvi ja fassaadiplaati.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, esinduslik ja keskkonda sobiv. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale sidudes need olemasoleva hoonestusega.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kuus maapealset korrust ja kuni kaks maa-alust korrust;
- Katusetüüp: tasakatus, kaldkatus;
- Katusekalded: põhimahul 0-20 kraadi;
- Katuseharja suund: vaba;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: jätkata olemasolevas kompleksis varasemalt kasutusel olnud võtete ja materjalidega, et siduda uued hoonemahud ja olemasolev keskkond ühtseks tervikuks;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Projekteerimisel tuleb asendiplaani väljatöötamisel kavandada kvaliteetsed väliruumid (vastava ravi hoovialad) ja näha ette vajalikud rajatised (nt erinevad varjualused/varikatused, rattamajad, ootepaviljonid, spordiväljakud, välitreeningalad, suitsetamise ruumis, istepingid jmt).

Hoonestuse välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliit - antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei häiriks haiglas viibijaid.

Ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset energia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Arvestades hoonestuse funktsiooni, näha ette päikesevarjestus lahendades selle samaaegselt fassaadi ilmestamisena.

Kasutatavad spordi-, mängu- ja puhkerajatised, sh istepingid peavad olema kvaliteetsed (ajas vastupidavad ja lihtsasti hooldatavad). Eelistada tuleb looduslähedasi materjale ja värvitoone.

Joonistel nr 4 ja 5 näidatud planeeritud hoonestuse lahendus on indikatiivne ja täpsustakse projekteerimisel.

### **3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine**

Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Uushoonestuse ja rajatiste alla jäävad puud on lubatud likvideerida, kuid neile tuleb kavandada asendusistutused. Puude istikute tase peab olema vähemalt „4+“ (vähemalt 4 m kõrgused puud).

Hoonestusest ja parkimisest ning teedest vabad pinnad tuleb haljastada. Lisaks haljasaladele tuleb kavandada vastava ravi hoovialad sobivate elementidega (istepingid, spordi- ja mänguväljakud, välitreeningvahendid jmt). Hoovialade kujunduses kasutada sobivaid liike (taimed ei tohi olla mürgiste osadega, sobivusel mitmerindelisisus jmt).

Sõidukite parkimisalade rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime. Parkimisalad tuleb haljastusega liigendada (puud-põõsad) või peavad parkimisalad piirnema haljasalaga, kus kasvavad ka puud-põõsad.

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada planeeritud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Haigla territoorium või selle osad on turvalisuse kaalutlustel lubatud piirdega piirata. Piirdeaedade vajadus ja kõrgus määratakse projektis.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljas- ja hoovialad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Haigla territooriumi maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Maapinna kõrgust on lubatud vajadusel muuta ulatuses, mis on vajalik hoonete ja teedevõrgu sidumiseks, haljas- ja hoovialade rajamiseks ning sademevee lahendamiseks (et naaberaladelt ei valguks sademevesi planeeringualale ja vastupidi). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt uushoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnisasjadele.

Joonisel nr 4 näidatud haljastuse lahendus on indikatiivne ja täpsustatakse projekteerimisel.

### 3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Haigla territooriumi hooned omavad kõikide vajalike tehnovõrkude ühendusi. Haigla laiendusega seotud tehnovõrkude lahenduste (täiendav liitumine, ümberehitus) kohta on koostatud eraldi projektid. Projektide koostamiseks on võrguvaldajad väljastanud tehnilised tingimused.

Joonisel nr 5 näidatud tehnovõrkude lahenduse aluseks on koostatud projektid. Lahendus võib muutuda/täpsustuda, kui seda nähakse ette projekteerimise protsessis.

#### 3.7.1. Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahendus on antud vastavalt projektile „*Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademeveekanaliseerimise välisvõrgud*“ (Innopolis Insenerid OÜ, töö nr IPI-2408).

Projekti koostamiseks on OÜ Järve Biopuhastus väljastanud 04.12.2024 liitumistingimused nr 2-9/4202.

##### **Veevarustus**

Olemasolevalt on haigla ühendatud ühisveevärgiga olemasolevates liitumispunktides VLP1, VLP2, VLP3, VLP5.

Veevarustuse allikaks on Tervise tänava olemasolev ühisveetorustik PEH De110. P- ja R-korpustele on projekteeritud ühine veeühendus PE De75 PN10. Liitumispunktiks on DN65 äärikutega kummikiilsiber veekaevus. Ühisveevärgi liitumispunktides tagatav vabarõhk on 2,5 bar.

Planeeritaval hoonestusalal (kinnistul Ilmajaama tn 4 // 12 // 14 // Tervise tn 1) asub olemasolev OÜ Järve Biopuhastus ühisveevärgi torustik De110 PE (edaspidi ka Veetorustik) ja selle kaitsevöönd ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m).

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolev ühisveevärgi torustik ümber tõsta planeeritavast hoonestusalast välja järgmistel tingimustel:

1. Olemasoleval Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1 kinnisasjal (planeeritud krundil nr 1) asuv olemasolev ühisveevärgi torustik De110 tuleb ümber tõsta planeeritud hoonestusalast välja enne planeeritud krundile nr 1 planeeritud uue R-korpuse hoone ehitamise alustamist.
2. Ühisveevärgi torustiku tõstatab ümber olemasoleva Ilmajaama tn 4 // 12 // 14 // Tervise tn 1 kinnisasja (planeeritud krundi nr 1) omanik ning ühisveevärgi jaoks projekteeritud ja ehitatud veetorustik antakse üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga OÜ-le Järve Biopuhastus. Ehitatud veetorustiku üleandmiseks OÜ-le Järve Biopuhastus tuleb esitada ehitatud veetorustiku kohta täitedokumentatsioon ja kasutusluba ning ühisveevärgi talusemiseks seada selle asukoha kinnistule (või kinnistutele) sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ Järve Biopuhastus kasuks (sundvaldus või isiklik kasutusõigus tuleb seada veetorustiku kaitsevööndi ulatuses);
3. Ümbertõstetava veetorustiku asukoht peab olema kooskõlastatud kõikide asjassepuutuvate kinnistute ja kommunikatsioonide omanikega;
4. Ümbertõstetava veetorustiku lahendus ja täpne ulatus tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus;
5. Ümbertõstetava veetorustiku projekt ja tehnilised lahendused tuleb koostada Ehitusprojekti Tööprojekti tasemel ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus;
6. Ümbertõstetav veetorustik peab täies ulatuses jääma planeeritava hoone alas horisontaalsele kaugusele vähemalt 3,0 m;

7. Ümbertõstetava veetorustiku ristumisel või paralleelsel paigaldamisel teiste kommunikatsioonidega tuleb järgida nõudeid kaitsevöönditele ja EVS standardeid;
8. Olemasoleva veetorustiku ümbertõstmisel tuleb tagada pidev veevarustuse teenus OÜ Järve Biopuhastus klientidele.

Ümbertõstetava veetorustiku projekteerimisel tuleb arvestada:

8. Horisontaalse kaugusega (puhta vahega) ümbertõstetavast veetorustikust kuni planeeritava hoone vundamendini, mis peab olema minimaalselt 3,0 m;
9. Horisontaalse kaugusega ümbertõstetavast veetorustikust kuni teiste kommunikatsioonideni (ümbertõstetava veetorustiku paralleelsel kulgemisel teiste kommunikatsioonidega), mis peab olema minimaalselt 2,0 m;
10. Kaitsevööndi ulatusega veetorustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m);
11. Kehtiva detailplaneeringuga veetorustiku ümbertõstmise projektiga hõlmatud maa-alal;
12. Veetorustiku paigaldussügavusega maapinnast, mis peab olema minimaalselt 1,8 m (toru peale).

Ümbertõstetava veetorustiku surveklass peab olema vähemalt PN10. Torustiku materjaliks on lubatud kasutada joogivee jaoks valmistatud ja sertifitseeritud temperamalm või polüetüleenist torusid.

Ümbertõstetava veetorustiku läbimõõt peab olema De110 mm (polüetüleenist toru puhul) või DN100 mm (temperamalmist toru puhul).

Ümbertõstetava veetorustiku lahendus (sh ühenduspunktide ja vajaliku sulgarmatuuri asukohad) ja täpne ulatus tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus Planeeritud ümbertõstetava ja likvideeritava ühisveevärgi torustike põhimõtteline lahendus ja asukohad on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5).

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „*Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded*“ nõuetele.

### **Reoveekanalisatsiooni lahendus**

Olemasolevalt on haigla ühendatud ühisreoveekanalisatsiooniga olemasolevates liitumispunktides KLP1, KLP2.

Uus hoone (P- ja R-korpused) on ette nähtud ühendada krundisisese kanalisatsioonitorustikuga.

Ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama OÜ Järve Biopuhastus liitumistingimustele.

### **Sademeveekanalisatsiooni lahendus**

Olemasolevalt on haigla ühendatud ühissademeveekanalisatsiooniga olemasolevates liitumispunktides SKLP1, SKLP2.

Uue projekteeritud hoone alla jääv olemasolev sademeveekanalisatsiooni trass on ette nähtud ümber tõsta.

Sademeveekanalisatsiooni eelvooluks on Tervise tänava sademeveekanalisatsiooni torustik De400. Liitumispunktiks on olemasolev kontrollkaev Ø800 pl.



16Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 kinnisasjade detailplaneering

Katustelt kogunev sademevesi juhitakse katuselehtrite kaudu hoone sisestesse püstikutesse, kust edasi 1. korruse põranda alla / keldrikorruse lae alla projekteeritud hoonekollektorite kaudu välis sademeveekanalisatsiooni torustikku.

Sademevesi kõvakattega aladelt kogutakse restkaevude abil kokku ning juhitakse projekteeritud sademeveekanalisatsiooni torustikku.

Sademevesi uue lisandunud parkla alalt kogutakse restkaevude abil kokku ning juhitakse projekteeritud sademevee immutussüsteemi läbi liiva- ja õlipüüduuri.

Osa kõvakattega aladelt kogunevast sademeveest suunatakse krundi piires haljasaladele vertikaalplaneerimisega.

Ühissademeveekanalisatsiooni liitumispunktis SKLP2 on lubatud maksimaalne sademeveevooluhulk 45 l/s. Kinnistul tekkiva sademevee vooluhulga ühtlustamiseks tuleb kinnistule ette näha sademevee ühtlustusmahutid (või suurte läbimõõtudega sademeveetorud) ja sademevee vooluhulga piiramiseks paigaldada liitumispunkti SKLP2 kõrvale (Tervise tänav L1 kinnistul asuvale ühissademeveetorustikule De400 PP) siibrikaev. Siibrikaevu lahendus (tüüp, läbimõõt, kõrgus, materjal jne) ja asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Siibrikaevu tuleb paigaldada kummikiilsiber äärikutega DN400. Siibri tehnilised parameetrid (tüüp, läbimõõt jne) tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

### **3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus**

Elektrivarustuse ja valgustuse lahendus on antud vastavalt projektile „SA Ida-Viru Keskhaigla EMO laiendus. Elektripaigaldis” (Contactus AS, töö number 3539). Projektis on lahendatud järgmised elektrivõrkude eriosad: olemasolevate haigla kompleksi keskpingeakaablite ümber tõstmine, olemasolevate 0,4 kV kaabelliinide kaitsmine ja ümber tõstmine, projekteeritavad 0,4 kV kaabelliinid ja välisvalgustus, sh reklaamvalgustus.

Projekti koostamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 11.11.2024 võrgu ümberehituseks tehnilised tingimused nr 485096 ja täiendavaks elektrienergiaga varustamiseks 19.12.2024 tehnilised tingimused nr 486142.

#### **Elektrivarustus**

*Keskpingeakaablite ümber tõstmine.* EMO laienduse P-korpuse poolse külje korpuse piirkonnas kulgev haiglale kuuluv 6,3 kV keskpingeakaabel “TKP4” jääb ette korpuse laienduse rajamisele. Projektiga on ette nähtud selle ringi tõstmine.

*Olemasolevate 0,4 kV kaabelliinide kaitsmine ja ümber tõstmine.* Projektiga on lahendatud meetmed ehitustööde tsooni jäävate kaablite kaitseks ja vajaduspõhiselt ümber tõstetavate kaablite ümber tõstmise kohta. Kaablid paigaldada täies ulatuses kaablikaitsetorudesse Ø160, survetugevusega 750 N. Kaablikaitsetorud paigaldada 1,0 m sügavusele.

*Projekteeritava alajaama projekteeritavad keskpinge toiteliinid.* Liitumine toimub keskpingel. Elektriautode laadimisjaamade toiteks on ette nähtud uue, projekteeritava alajaama paigaldamine. Nimetatud alajaamast on ette nähtud ka haigla projekteeritavate korpuste toide. Liitumispunkt on alajaama lähedusse paigaldatavast Elektrilevi keskpinge jaotuspunktist. Kaablikaitsetorud paigaldada 1,0 m sügavusele.

*Olemasolevate 0,4 kV kaabelliinide kaitsmine ja ümber tõstmine.* Projektiga on lahendatud meetmed ehitustööde tsooni jäävate kaablite kaitseks ja vajaduspõhiselt ümber tõstetavate kaablite ümber tõstmise kohta. Kaablikaitsetorud paigaldada 1,0 m sügavusele.

### **Välisvalgustus**

Kinnistule projekteeritakse parkla, tee ja hoovide valgustus ning hoone fassaadile reklaamvalgustus. Projekteeritud parkla ja tee valgustid on valgustimastidel ning hoovide valgustid valgustimastidel, pollarites ja hoone fassaadil. Olemasolevad valgustid, valgustuse mastid ja kaablitrassid likvideeritakse. Kavandatud on välisvalgustuse lahendus, mis minimeerib maksimaalselt tekkivat valgusreostust ja valgusräigust. Valgustust juhitakse läbi hämaraanduri hooneautomaatikast.

Uute hoonete ja seotud rajatistega seoses projekteeritakse haigla territooriumile valgustimastidele EMO "drop-off" ala ja tee valgustus ning hoone fassaadile reklaamvalgustus. Olemasolevad uutele objektidele ette jäävad valgustid ja valgustimastid likvideeritakse. Teised olemasolevad valgustid säilitatakse.

### **3.7.3. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendus on antud vastavalt projektile „SA Ida-Viru Keskhaigla EMO laiendus. Kaugkütte välisvõrk“ (Soojatooja OÜ, töö number 24087).

Projekti koostamiseks on Gren Viru AS väljastanud tehnilised tingimused Ahtme IVKH kompleksi soojatorustike rekonstrueerimiseks (18.12.2024).

Kaugküttetorustik on projekteeritud eelisoleeritud terastorudest. Eelisoleeritud torustik kuulub II isolatsiooniklassi ning terastorustik on varustatud lekkeavatus signaaltraatidega.

Projekteeritav kaugküttetorustik rajatakse ümber projekteeritavate hoonete ning teostatakse ühendused ol.olevate harutorustikega. Lisaks projekteeritakse uued haruühendused uute hoonete tarbeks.

Harutorustikele tuleb paigaldada maakraanid, mida on võimalik teenindada teleskoopkaevudest.

Projekteeritud torustiku arvutuslikud parameetrid on:

- Torustiku arvestuslik eluiga on 30 aastat.
- Soojuskandja maksimaalne arvutuslik pealevoolu temperatuur  $T_1 = 120\text{ oC}$
- Soojuskandja maksimaalne arvutuslik tagasivoolu temperatuur  $T_2 = 70\text{ oC}$
- Lubatud telgpinged  $\sigma : 190\text{ N/mm}^2$
- Torumaterjal – P235GH
- Torustiku maksimaalne rõhk 16 bar

Lähtudes standardist EVS-EN 13941-2:2019+A1:2021 kuulub projekteeritud soojustorustik projektiklassi A.

Kõik kaugküttetorustiku lõigud on nõ isekompenseeruvad – soojusliikumised kompenseeritakse L-, U- ja Z- paisumistsoonides. Torustik paigaldatakse külmpaigaldamise meetodil.

### **3.7.4. Gaasivarustus**

Gaasivarustuse lahendus on antud vastavalt projektile „SA Ida-Viru Keskhaigla EMO laiendus. Gaasivarustuse välisvõrk“ (Soojatooja OÜ, töö number 24087).

Projekti koostamiseks on AS Gaasivõrk väljastanud tehnilised tingimused gaasipaigaldise ümberehitamiseks, sh kaitsehülldi paigaldamise ja/või ümberisoleerimise projekteerimiseks (nr 3-6/311-24, 10.12.2024).

Projekteeritavate hoonete alt kavandatakse gaasitorustik ümber tõsta. Ka teede ehitusele ette jäävad gaasitorustikud on ette nähtud osaliselt ümber tõesta. Projekteeritav torustik paigaldatakse

18Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ilmajaama tn 4//12//14//Tervise tn 1, Ilmajaama tn 6//8//10, Ilmajaama tänav 10 juurdelõige, Ilmajaama tn 4d ja Tervise tn 3 kinnisasjade detailplaneering

maa alla. Olemasoleva gaasitorustiku asukohas, kuhu on kavandatud kõnniteede ohutussaared, lahendada need ilma ääre kivita.

Torustike minimaalne paigaldussügavus on 0,8 m toru peale. Gaasitorustik paigaldatakse avatud meetodil.

Projekteeritud B-kategooria gaasitorustiku arvutuslikud parameetrid on:

- Torustiku maksimaalne töö rõhk (MOP) 3.0 bar;
- Torustiku surve- ja lekkeproovi rõhk 4.5 bar;
- Katsetuse aeg 24 tundi.

Olemasoleva gaasitorustiku kaitsevööndis kaevetöid teostades on vajalik gaasitorustik ümberisoleerida. Ümberisoleerimist võib teostada AS Gaasivõrk raamlepingu partner.

Olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga 10 m.

### 3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahendus on antud vastavalt projektile „SA Ida-Viru Keskhaigla EMO laiendus. Elektripaigaldis” (Contactus AS, töö number 3539). Projektis on lahendatud side välisvõrgud. Riigivõruga liitumiseks on antud Riigi Infosüsteemi Ameti tehnilised tingimused (väljastatud e-kirjaga 28.01.2025).

Projektis käsitletava ala sidekanalisatsioon kuulub haiglale. Olemasolev sidekanalisatsioon kaevude HL-1 ja AHL-2 vahel kulgeb läbi rajatava R-korpuse ala. Selles osas on sidekanalisatsioon vaja ümber tõsta. P-korpuse poolt K-korpusesse sisenev olemasolev sidekanalisatsioon jääb ette P-korpuse rajamisele. Nimetatud lõik kaevust AHL-1 kuni K-korpuse sisestuskohta on vaja ümber tõsta. Ette on nähtud uued täiendavad sisestused K-korpusesse kiirabi poolsest küljest.

Uus kanalisatsioon on ette nähtud rajada selliselt, et selle rajamisel ei ole vaja olemasolevaid liine katkestada ega ümber tõsta. Sideühenduste ümber paigaldamine teostatakse pärast uue kanalisatsiooni rajamist.

Rajatav kanalisatsioon on kuni 6-avaline. Kaevudena kasutatakse KKS tüüpi poolitatavaid kaevusid.

Kaablikaitsetorud tuleb paigaldada asfaltkatte all 1,0 m sügavusele ning muudel juhtudel 0,7 m sügavusele.

Riigivõruga liitumiseks tuleb projekteerida ja ehitada uus sidetrass alates ELA096K69 sidekaevust (Tammiku/Tartu mnt ristmikul, vt joonis 1) kuni Ilmajaama 12 sidekanalisatsiooni sidekaevu või projekteeritava hooneni. Kirjeldatud lõigule (vt ka joonis 1) tuleb projekteerida ja puhuda 48 kiuline kaabel ja viia see ELASA trassis kaevu 096K68 (muhvi 096M51). Projekteerimiseks taotleda ELA SA-st tehnilised tingimused.

### 3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele<sup>4</sup> peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi,

---

<sup>4</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Krundi siseselt tuleb hoonete paigutamisel lähtuda kehtivatest nõuetest. Hoonetusala sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 4.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavaaladelt. Hoonetevahelises ruumis päästetehnikale vajalik juurdepääs lahendatakse projekteerimisel.

Planeeringualal kavandatud tegevus liigitub tuleohutuse järgi valdavalt III kasutusviisi (hoolekandehooned) alla<sup>5</sup>. Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10<sup>6</sup> kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Ilmajaama ja Tervise tänav nurgal ning planeeringuala kõrval Kodu ja Tervise tänaval (vt joonis nr 5). Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Tervise tn ääres hüdrandist nr 10 ja Kodu tänav ääres hüdrandist nr 73. Kaugused sisenemistee usteni on alla 200 m.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt<sup>7</sup>.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Haigla territoorium on ette nähtud varustada tänavavalgustusega (lahendus antakse projekteerimise käigus). Piisav valgustus tagab hea nähtavuse ja vähendab seeläbi tõenäosust sooritada kuritegu.

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones).

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsoonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Vajadusel paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

---

<sup>5</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

<sup>6</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

<sup>7</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

### 3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine<sup>8</sup>. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist<sup>9</sup>. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Perspektiivsete parklate katendiks valida soovitavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada ka keskkonnasäästliku lume käitlemise vajadusega ning näha ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud kõva kattega alad. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusala vmt).

Planeeritavaid haljasalasid saab kasutada hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademeveet tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse (sademeveetoru) juhitakse. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele<sup>10</sup> ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele<sup>11</sup>.

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi<sup>12</sup>. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

#### 3.10.1. Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, st reostusohklikkuse tase on väga kõrge. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

Sademevee kogumine ning ära juhtimine tuleb vajadusel kavandada läbi püüdurite. Suublasse (sademeveetorustikku) juhitud vesi peab vastama veeseaduse § 128 alusel kehtestatud nõuetele.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

---

<sup>8</sup> Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030  
[https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega\\_kohanemise\\_arengukava\\_aastani\\_2030\\_1.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf)

<sup>9</sup> Veeseadus

<sup>10</sup> Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>

<sup>11</sup> Veeseadus

<sup>12</sup> Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine

### 3.10.2. Jäätmed

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel, sh ehitusjäätmete korral, tuleb lähtuda vastavatest õigusaktidest, sh Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajadusel korral eraldi jäätmemajas) või kasutada süvamahuteid. Hoone ümbruses ja jalakäijate liikumissuundadel ning istepinkide juurde näha ette prügikastid, et vältida prahi maha loopimist. Prügikastid kujundada tänavamööbli elementidena ja sulandada haljastusprojekti raames üldisesse terviklahendusse. Haigla jäätmekäitus peab olema lahendatud vastavalt kehtivatele nõuetele.

Tervishoiuasutustes tekkivate jäätmete käitlemist reguleerivad mitmed erinevad õigusaktid. Olulisemad õigusaktid on jäätmeseadus, töötervishoiu ja tööohutuse seadus, nakkushaiguste ennetamise ja tõrje seadus, ravimiseadus ning mitmetest Euroopa Liidu direktiividest ja eelpool loetletutest tulenevad rakendusaktid.

Jäätmeseaduses defineeritakse jäätmete mõiste ning ka omadused, mille põhjal liigitatakse jäätmed ohtlikeks jäätmeteks, sh defineeritakse ka omadused, mille alusel klassifitseeritakse ohtlikud jäätmed. Lisaks on välja toodud jäätmehoolduse korralduse põhinõuded (k.a ohtlike jäätmete hooldus) ning jäätmevaldajate ning eri osapoolte kohustused. Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskiri sätestab tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutaja jäätmete käitlemise korra. Jäätmeid on lubatud üle anda vaid selleks vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule. Tervishoiu- ja veterinaarasutustes tekkivate ohtlike jäätmete käitlemist reguleerib jäätmeseaduse 5. peatükk (§ 38-40).

Keskkonnaministri 14.12.2015 määruse nr 70 „*Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu*“ alusel liigitatakse jäätmeid ohtlikeks ja tavajäätmeteks ning igale jäätmeliigile on antud vastav kood lähtuvalt nende tekkevaldkonnast. Jäätmed, sh teatud meditsiinijäätmed, mis on ohtlikud (määruses on need tähistatud „\*“) tuleb koguda, pakendada ja pakendid märgistada lähtuvalt keskkonnaministri 29.04.2004 määruse nr 39 „*Ohtlike jäätmete ja nende pakendite märgistamise kord*“ kohaselt.

Kui ettevõtte lisaks jäätmete tekitamisele ka käitleb neid ohtlikke jäätmeid (sh teatud meditsiinijäätmeid, nt töötleb neid ümber, segab kokku, purustab vm), siis peab selle käitluse eest vastutav isik vastama keskkonnaministri 18.03.2020 määruse nr 16 „*Ohtlike jäätmete käitluse, prügila või jäätmeholdla käitamise eest vastutava isiku koolitus- ja pädevusnõuded*“ toodud nõuetele (nõuded vastava koolitustunnistuse omamise kohta, lisaks hariduslik ja töökogemuse miinimumnõue) ning käitleja peab omama vastavat keskkonnakaitseluba jäätmeseaduse § 73 kohaselt.

Töötervishoiu ja tööohutuse seadusest tulenevad bioloogilistest ohuteguritest mõjutatud töökeskkonna töötervishoiu ja tööohutuse nõuded. Nakkushaiguste ennetamise ja tõrje seadus alusel on kehtestatud nõuded sotsiaalministri 31.10.2003 määrus nr 119 „*Nakkusohtliku materjali käitlemise kord*“ ning sotsiaalministri 31.10.2003 määrus nr 119 „*Haiglanakkuste seire, ennetamise ja tõrje abinõude ning sellekohase teabe edastamise kord ning mikrobioloogia- ja viroloogialaborist haiglanakkuse laboratoorse seire ning mikroobide ravimresistentsuse uurimise tulemuste Tervisekaitseinspeksioonile edastamise kord*“.

Ravimiseadus järgi peab eraldama kõlblikest kõik kõlbmatud ravimid ning vastavalt ravimi omadustele need nõuetekohaselt kõrvaldama. Sama tuleb teha ka ravimijääkidega. Kuna kõik kõlbmatud ravimid liigitatakse ohtlikeks jäätmeteks, siis tuleb need koguda muudest jäätmetest eraldi ning märgistada vastavalt (määrus nr 39) ning anda üle vaid vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele.

Tervishoiuasutustes kasutatakse palju erinevaid keemilisi aineid, seega tuleb järgida kemikaaliseadust, mis reguleerib kemikaalide käitlemist ja sellega seotud majandustegevust.

Eesti Ringmajandusettevõtete Liit koostöös Terviseametiga on koostanud juhendmaterjali „[Tervishoiul tekkivate jäätmete käitus](#)“, milles on põhjalikult kajastatud vajalikke nõudeid ja tegevusi, sh on välja toodud erikäitlust vajavate tervishoiujäätmete käitlusnõuded.

### 3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>14</sup>“. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Juurdeehituse hoonete kuju ja paiknemine on võimalik lahendada selliselt, et ei oleks ühtegi ruumi, mis avaneks ainult lõunasse. Lisanduvate hoonemahtude pikimad küljed on võimalik kavandada avanema kagu- ja loode suunas ning avatäited nendel fassaadidel varjestada akende ümber kujundatud fassaadist eenduva raamistusega. Projekteerimisel kaaluda etappides kagu ja edela suunas paiknevate aknapindade varjestamist väliruloodega. Energiatõhususe seisukohast lähtuvalt vältida suuri klaaspindasid ning hoone põhilised mahud kavandada heledate fassaadipindadega massiivsete kandvate välisseintega, mis leevendab ruumide ülekuumenemist.

Tehnoruumide paigutus kavandada selline, mis võimaldab rajatavate hoonekorpuste katuslaed hoida kommunikatsioonidest vabana ning paigaldada katusele maksimaalses mahus päikesepaneele. Suurte parkimisalade efektiivseks ära kasutamiseks kaaluda projekteerimisel parklatesse päikesepaneelidega varikatuste rajamist (vt ka ptk 3.4). Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

### 3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>13</sup> kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnasega alal, mistõttu on uute hoonestatavate alade määramisel oluline radooniohuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks

<sup>13</sup> <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>



radooni sisseimbumise eest. Projekteerimise ajal tuleb läbi viia radooniuuring. Uuringu tulemustele vastavalt rakendada ehituslikke meetmeid arvestades standardiga EVS 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“.

### 3.10.5. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmapuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Projekteerimisel tuleb tagada normatiivne insolatsioon päevas igas hoones, sh hoonete asetuse koosmõju arvestades. Vajadusel rakendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „*Päeva valgus hoonetes*“ põhimõtteid.

### 3.10.6. Mürä, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest.

Planeeritav ala on üldplaneeringu kohaselt üldkasutatavate hoonete ala, mis klassifitseerub III kategooria müratundlikuks alaks. Samas vastab planeeritav ala (täpsema sihtotstarbega tervishoiuasutuste maa) ka II kategooria müratundliku ala määratlusele ning seega lähtutakse käesolevas töös rangematest ehk II kategooria nõuetest.

Tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel ja olemasolevate hoonestusalade laiendamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest:

- II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (müra hinnatud tase päeval -  $L_d$ ) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel -  $L_n$ ), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel;
- III kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval ( $L_d$ ) ning 55 dB öösel ( $L_n$ ), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringuala vahetus ümbruses puuduvad suure liikluskooormusega teed või magistraaltänavad. Jõhvi – Tartu – Valga tee (riigi põhimaantee nr 3) jääb planeeringualast ca 160 m kaugusele läände. Planeeritud hoonetega on tagatud veelgi suurem vahemaa ehk ca 370...440 m. Olemasoleva haiglakompleksi hooned jäävad teele pisut lähemale ehk ca 290 m kaugusele, mis on samuti üldjuhul piisav vahemaa müra normtasemetega tagamiseks. Tee liikluskooormus on Transpordiameti 2023. a andmete kohaselt 5 728 sõidukit ööpäevas (sh 4,8% raskeliiklust, lubatud sõidukiirus 50...70 km/h), millele vastav liikluse müra tase<sup>14</sup> kavandatavate uute hoonete asukohas jääb suurusjärku 46...47 dB päeval (müra hinnatud tase  $L_d$ ) ning väiksemaks kui 40 dB öösel (müra hinnatud tase  $L_n$ ).

<sup>14</sup> Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

Ka olemasolevatele hoonetele (ca 290 m kaugusel maanteest) mõjuv liikluspõhine müra tase vastab II kategooria alade liikluspõhise müra piirväärtuse nõuetele nii päeval kui ka öösel – müra hinnatud tase jääb väiksemaks kui 50 dB päeval ja 45 dB öösel.

Planeeringualast idasuunas ca 160 m kaugusel asub Ahtme maantee, mille kohta puuduvad avalikud liiklusandmed. Eelduslikult jääb tee liikluskõrgus selgelt väiksemaks kui Jõhvi – Tartu – Valga teel. Antud juhul võeti hinnanguliseks tee liikluskõrguseks ca 2 korda väiksem väärtus kui Jõhvi – Tartu – Valga teel ehk 3 000 autot ööpäevas (lubatud sõidukiirus 50 km/h). Arvutuslik liikluspõhine müra tase kavandatavate uute hoonete asukohas (ca 220 m kaugusel teest) jääb suurusjärku 45 dB päeval (müra hinnatud tase  $L_d$ ) ning väiksemaks kui 40 dB öösel (müra hinnatud tase  $L_n$ ).

Planeeringualale ja planeeritud hoonestusaladeni mõjuvad müratasemed vastavad normtasemetele ka erinevast suunast mõjuva liikluspõhise müra koostõhus, kuna nt kahe samaväärse mürataseme liitumisel suureneb summaarne müratase ainult 3 dB võrra. Tegelikult oludes tõkestavad müra levikut ka erinevad hooned ning samaaegselt eri suundadest leviv müra ei liitu üldjuhul maksimaalsel teoreetilisel määral.

Planeeringuga kavandatud hoonete asukohas on liikluspõhise müra piirväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liikluskõrguste mõningase suurenemise korral. Liikluskõrguste suurenemine nt 50% võrra toob kaasa müra hinnatud taseme suurenemise ca 1,8 dB võrra (nii päeval kui öösel). Samas ei ole sedavõrd suurt liikluskõrguste kasvu antud piirkonnas siiski ette näha, nt 30% võrra liikluskõrguste suurenemine (mõnevõrra realistlikum, kuid siiski küllaltki optimistlik kasvutsenaarium) toob kaasa päeva/öö müra hinnatud taseme suurenemise ca 1 dB võrra. Planeeringulahenduse realiseerimine ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskõrguse ja müra kasvu, kuna lisanduvate parkimiskohtade arv on pigem tagasihoidlik (vähem kui 100 uut parkimiskohta).

Planeeritud hoonete asukohast ca 230 m kaugusel asub Ahtme linnaosa läbiv raudteelõik, mille kohta puuduvad täpsed liikluskõrguse andmed, kuid eeldada võib, et haruraudteena on raudteelõik selgelt väiksema liikluskõrgusega kui nt Tapa – Narva raudtee. Informatiivselt saab võimaliku raudteemüra mõju hindamisel kasutada aastal 2022 valminud Tapa valla välisõhu mürakaarti<sup>15</sup> (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ), kuigi tuleb silmas pidada, et Ahtmet läbivas lõigis on liikluskõrgus ja ka vastav mõju eeldatavasti oluliselt tagasihoidlikum. Vastavalt Tapa valla välisõhu mürakaardi andmetele ulatub raudteest ca 230 m kaugusele (ehk antud juhul planeeritavate hoonete kaugus raudteest) müra hinnatud tase, mis jääb päeval ajal ( $L_d$ , 7.00-23.00) suurusjärku 45 dB ning öisel ajal ( $L_n$ , 23.00-7.00) suurusjärku 40 dB. Seega on raudteest ca 230 m kaugusel müra normtasemetele vastavad tingimused tagatud.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme:

- Palatites ja operatsioonisaalides 35 dB päeval ning 30 dB öösel;
- Arstikabinettides ja uuringuruumides päeval 40 dB.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2024 seisuga standard EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt:

- Uute haiglapalatite puhul on soovituslik välispiirde (välissein koos akendega) ühisolatsiooni väärtus ( $R'_{tr,s,w}$ ) minimaalselt 40-45 dB;

<sup>15</sup> <https://www.tapa.ee/murakaart> (külastatud 17.12.2024)

- Arstikabinettide puhul on soovituslik välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni väärtus ( $R'_{tr,s,w}$ ) minimaalselt 35-40 dB;
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest (sh raudteest) tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid*“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane müra, vibratsiooni, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustöödega kaasnevat võimalikku müra, vibratsiooni ja tolmu teket saab minimeerida vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.11. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud lahendusest tulenevalt on eeldatavalt uute servituutide seamise vajadus planeeritud tehnovõrkudele, mis jäävad Ahtme mnt 16 maaüksusele. Servituutide seadmise täpne vajadus ja ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus. Joonise loetavuse huvides ei ole servituudi seadmise vajadust graafiliselt näidatud planeeritud tehnovõrkudele avalikel tänavamaadel ja olemasolevatele tehnovõrkudele.

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate kasuks tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

### **3.12. Planeeringu elluviimine**

#### **3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine**

Planeeringualal ja selle lähialal kultuurimälestised puuduvad, mistõttu puudub mõju kultuuriväärtustele.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linnalises keskuses, kus puuduvad loodusväärtusega alad.

Uute hoonemahtude ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist mõju, kuid need on lokaalsed ja lühiajalised. Kavandatava tegevusega ei kaasne seega olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ja loomastikule. Ehitustegevusega kaasnevad pinnasetööde mahud jäävad alla olulise keskkonnamõjuga tegevuse mahtudele, mistõttu olulist pikaajalist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega pinnasele ning pinna- ja põhjaveele ei kaasne.

Märkimisväärsed õhusaaste suurenemist ei toimu. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude rajamise etapis ning on ajutise iseloomuga.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalikele ja piirkonna elanikele kui linnaruumile tervikuna: planeeringulahenduse elluviimine aitab pakkuda paremaid teenuseid, sh anda elanikele kindlustunnet kvaliteetse arstiabi saamiseks ja luua/säilitada töökohti; korrastatud linnaruum aitab tõsta avaliku ruumi turvalisust ja esteetilisust. Haigla laiendamisega kaasnevad mõjud on pikaajalised ja positiivsed.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isikute finantsiliste võimalustega.

#### **3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja kaasnevad rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kindlasti igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorraldusliku toimingute teostamiseks ja ehitusprojekti(de) koostamiseks.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudustele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Olemasolevate katastriüksuste baasil planeeritud krundi alusel uue katastriüksuse moodustamiseks tingimusi ei seata, st planeeringust huvitatud isik viib selle muudatuse ellu vastavalt vajadusele ja soovile.

Kavandatud hoonestuse mahtude rajamine on kavandatud etapiviisilisena. Esimese etapina on planeeritud EMO osaline rekonstrueerimine ja laiendus. Sealhulgas maa-aluse korruse tehniliste ja teenindavate ruumide rajamine ning teise korruse tasapinnas tehnoruumi rajamine EMO laienduse teenindamiseks.

Teise etapina on planeeritud psühhiaatria ambulatoorsete vastuvõtu ja päevaravi teenuste tarbeks P-korpuse ja statsionaarse ravi tarbeks R-korpuse rajamine.

Kavandatavate juurdeehitustega külgnevate korpuste juurdepääs ja raviteenuste toimimine on ehitustegevuse ajal võimalik tagada piirates hoone kasutajate liikumist ehitustegevusega külgnevate aladel ja ruumides.

Ehitustegevuse esimene etapp mõjutab olulisel määral EMO-s raviteenuste osutamise jätkamise võimekust. Kuna ehitustegevus mõjutab osakonna raviteenuse osutamise seisukohalt olulise tähtsusega ruume ning tehnokommunikatsioone, on mõistlik EMO raviteenuse jätkamiseks kasutada ehitusperioodi ajal asenduspindasid.

Ilmajaama tn 12 hoonele, millel asub geodeetiline märk nr 9223, on ette nähtud juurdeehitus. Ruumiandmete seaduse § 24 kohaselt, kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks (lg 1). Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul (lg 2).



## Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Kontaktvööndi joonis	M 1 : 2 000
3. Tugijoonis	M 1 : 500
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500