

**Ida-Viru maakond
Kohtla-Järve linn Ahtme linnaosa**

AHTME MAANTEE L7 ALA DETAILPLANEERING

Töö nr: 62-1122

Tellija: **Kohtla-Järve Linnavalitsus**
Keskallee 19
Kohtla-Järve linn
linnavalitsus@kjl.v.ee

Koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297
tel +3725211425
e-mail: kristi@wesenberg.ee

Rakvere 2022

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	4
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Kontaktvööndi funktsionaalsete seoste ja asjakohaste mõjude analüüs.....	6
2.5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
2.5.2 Majanduslikud mõjud.....	6
2.5.3 Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud	7
2.5.4 Mõjud looduskeskkonnale.....	7
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	8
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	8
3.3 Arhitektuurinõuded	8
3.4 Vastavus Ahtme linnaosa üldplaneeringule	9
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	10
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	10
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	10
4.3 Kattega alad.....	10
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	11
5.1 Haljastus ja heakorrastus	11
5.2 Piirded	11
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	11
6.1 Keskkonnatingimused	12
6.2 Jäätmekäitlus	13
7. TULEOHUTUS.....	14
7.1 Tuleohutusnõuded	14
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	15
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	15
8.1.1 Korrashoid.....	15
8.1.2 Valgustus ja vargused.....	15
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	15
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	16
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	16
10.1 Elektrivarustus	16
10.2 Tänavavalgustus	16
10.3 Sidevarustus.....	16
10.4 Veevarustus	17
10.5 Reoveekanaliseerimine	17
10.6 Sademevee kanalisatsioon.....	19
10.7 Gaasivarustus.....	19
10.8 Soojavarustus.....	19
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED ja ELLUVIIMISE KAVA	19

II JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:2000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	1:1000
Joonis 4	Põhijoonis	1:500
Joonis 6	Tehnovõrgud	1:500

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas asuva Ahtme maantee L7 ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on jäätmejaama rajamine. Detailplaneeringuga kaalutakse Ahtme maantee L7 raudteega piirnevale kinnistule ehitusõiguse määramise võimalust jäätmejaama jäätmete kogumisplatsi ja teenindushoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,8 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kohtla-Järve Linnavalitsus.

1.1 Lähtematerjalid

- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 28.06.2022 korraldus nr 403 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ahtme maantee L7 alale detailplaneeringu algatamine ja keskkonna mõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 28.06.2022 korralduse nr 403 lisa 1 „Ahtme linnaosas Ahtme maantee L7 raudteega piirnevale alale detaiplaneeringu lähteülesanne“;
- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 28.06.2022 korralduse nr 403 lisa 2 „Keskkonnamõju eelhinnang“;
- 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);
- Ahtme mnt 74C maa-ala detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 24.10.2007 otsusega nr 230);
- Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Ahtme mnt 74, 74D, 74E, 74F ja 74G kruntide maa-ala detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 18.07.2007 otsusega nr 202);
- Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Tammiku alevikust kuni Vana Ahtme ja Tabori tänavani jalg- ja jalgrattatee maa-ala detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 26.05.2015 korraldusega nr 385);
- Ahtme maantee L7 geoalus (Gem-Geo OÜ, töö nr 13260, 24.10.2022);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldisloomustus

Detailplaneeringuala asub Ahtme linnaosa keskosas ning hõlmab Ahtme maantee L7 (katastritunnus 32206:001:0069, kinnistu registriosa 2883007, kinnistu kogupindala 28207 m²,

maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) kinnistust Ahtme – Kohtla-Järve raudteega piirnevad kõvakattega ala (vt *joonis 1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-ala kattub osaliselt kehtiva Tammiku alevikust kuni Vana Ahtme ja Tabori tänavani jalg- ja jalgrattatee maa-ala detailplaneeringuga (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 26.05.2015 korraldusega nr 385). Detailplaneeringu eesmärk oli jalg- ja jalgrattatee jaoks vajalike transpordimaa juhtfunktsiooniga kruntide määramine, olemasolevatele ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine. Detailplaneering on elluviidud ning jalg- ja jalgrattatee rajatud.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- Ahtme mnt 74, 74D, 74E, 74F ja 74G kruntide detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 18.07.2007 otsusega nr 202);
- Ahtme mnt 74C maa-ala detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 24.10.2007 otsusega nr 230);
- Ahtme veehaarde detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 26.01.2011 otsusega nr 133).

2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb lõuna poolt Ahtme - Kohtla-Järve 0-1,05 km (32206:001:0032, transpordimaa 100%, pindala 29341 m²) kinnistuga. Ida ja põhja poole jäävad Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008, transpordimaa 100%, pindala 104538 m²) ning Ahtme mnt 77b (32201:001:0250, üldkasutatav maa 100%, pindala 155995 m²) kinnistud. Planeeringuala piirneb lääne poolt Ahtme põik 2 (32206:001:0058, tootmismaa 100%, pindala 930 m²), Ahtme maantee J1 (32101:001:0027, transpordimaa 100%, pindala 3538 m²), Ahtme põik 1 (32206:001:0062, tootmismaa 100%, pindala 353 m²), Ahtme põik 1a (32201:001:0441, tootmismaa 100%, pindala 186 m²), Ahtme põik 3 (32101:001:0241, ärimaa 100%, pindala 808 m²) ja Ahtme põik 7 (32201:001:0439, tootmismaa 100%, pindala 2666 m²) kinnistutega. Planeeringualast edela pool asub Ahtme maantee L7 kinnistu planeeringualast väljapoole jääv osa.

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2022. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalil olevatest ning välisvaatlusel saadud andmetest.

Planeeritav ala asub Ahtme linnaosa keskosas ning jääb Ahtme – Jõhvi ja Ahtme – Kohtla-Järve raudteede vahelisele alale. Planeeringualale ulatuvad raudteede kaitsevööndid, mille ulatus on EhS § 73 kohaselt 30 meetrit rööpme teljest.

Planeeritav Ahtme maantee L7 on suurusega 28207 m² ja hoonestamata kinnistu ja planeeringualasse jääb kinnistu lõunapoolne osa. Planeeringuala läbib Ahtme maantee (kohalik tee nr 3220201), millel kulgeb riigitee 13102 Ahtme – Rausvere. Planeeringualale ulatub EhS § 71 lõike 3 kohasene tänav kaitsevöönd, mille ulatus on kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegemist on ca 7,5 meetri laiuse asfaltkattega teega. Tänavast läänepool kulgeb ca 3 meetri laiune jalg- ja jalgrattatee. Planeeritava ala ümber paiknevad tootmismaa krundid ja transpordimaa lõigud. Planeeritava kinnistu kaudu toimub juurdepääs planeeringualast läänepool asuvatele tootmismaa kruntidele (Ahtme põik 1, Ahtme põik 1a jne).

Ahtme maantee L7 kinnistul planeeritaval osal ei ole kõrghaljastust. Kinnistu ülejäänud osal on vananenud kõrghaljastus, mis täidab tootmisalade kaitsehaljastuse rolli ja vajab väljavahetamist.

Planeeringuala reljeef on tasane ja langeb vähesel määral loode-edela suunal. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 68,40 m kuni 66,32 m.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa-ameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti Põlevkivimaardla Tammiku kaevälja passiivse tarbevaru 1. plokile. Tammiku kaevanduse mäeeraldisel on antud Enefit Power AS-ile maavara kaevandamise luba KMIN-067.

Planeeringuala läbivad tehnoloogilise vee torustik, madalpinge elekrikaabel ja sidekaabel. Ahtme mnt ääres on tänavavalgustus.

2.5 Kontaktvööndi funktsionaalsete seoste ja asjakohaste mõjude analüüs

2.5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Ahtme linnaosa on linnakeskkond, kus asuvad kompaktselt nii elamualad, haridus-, kultuuri- ja spordiasutused, elukondlik teenindus ja töökohad. Planeeringuala asub põhimõtteliselt kahe raudtee vahelisel alal. Ahtme-Jõhvi raudtee lõhestab linnaruumi kaheks ja tekitab erinevate osade vahel seostamatust. Üldplaneeringu kohaselt on ühe transpordiskeemi muudatusena kavandatud põhja-lõunasuunalise Ahtme-Jõhvi raudteeharu likvideerimine. Üldplaneeringus on toodud, et sisuline vajadus kesklinna läbiva raudtee osas on põhimõtteliselt kadunud, veoste maht on tugevasti vähenenud.

Planeeringuala piirneb Ahtme maanteega ja sellel on väha hea logistiline ühendus lähipiirkonnaga. Planeeringualast lääne ja lõuna poole jäävad tootmisalad. Ida poole üldplaneeringuga kavandatud üldkasutatava hoone/rajatise maad, kus asuvad Järve Biopuhastus OÜ poolt hallatavad puurkaevud.

Lähimad elamumaad on planeeringualast ca 430 m kaugus edela pool (Haru tn 11), mis jääb Ahtme – Kohtla-Järve raudteest lõuna poole. Raudteest põhjapoolsel alal on lähimad elamumaad ca 470 m kaugusel põhja (Kastani tn) ja 520 m kaugusel lääne pool (Alevi tn).

Lähtudes vajadusest säilitada ja laiendada Ahtme linnaosas elanikkonnale ohtlike jäätmete ja probleemtoodete üleandmise võimalus, on detailplaneeringu eesmärk leida kättesaadavuse seisukohast linnaelanikele mugavaim ja optimaalseim asukoht jäätmejaama rajamiseks. Ala asukoht on valitud selliselt, et see ei too kaasa negatiivseid sotsiaalseid või majanduslikke mõjutusi, ega kultuurilise keskkonna tingimuste rikkumisi. Kavandatav jäätmejaam peab vastamata tänapäevastele nõudmistele nii linnaruumisse sobivuse, kui ka transpordi liikluse ja juurdepääsu poolest.

2.5.2 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nähakse ette jäätmejaama rajamist, mis toetab teenuste kättesaadavist Ahtme ja lähiümbruse elanikele.

Olemasolev Ahtme linnaosa jäätmete kogumispunkt asub Altserva tn 1b, mis jääb planeeringualast ligikaudu 900 kaugusel põhjapool. Planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda, vaid võimaldab realiseerida eri liiki jäätmete kogumist suuremas koguses. Kavandataval kogumispunktil on parem transpordi ning jalgsi juurdepääs ja on seeläbi ka linnaelanikele rohkem kättesaadavam.

Kavandatav tegevus parandab teenuste kättesaadavust elanikele ning ettevõtetele ning toetab kaudselt linna ettevõtluse üldist arengut.

2.5.3 Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu muinsuskaitsealised ega pärandkultuuri objekte, mida kavandatav tegevus võiks mõjutada. Arvestades seda, et tegemist on Ahtme maantee ja raudteede lähiümbrusega, ei ole kavandatava hoonestusega avaldav mõju ulatuslik.

Planeering muudab maastikupilti uue teenindushoone kavandamisega, kuid arvestades seda, et see asub tiheasustuse alal ja tootmisalal, muudab planeeritava ala korrastatumaks ja kompaktsemaks, lisades ümbruskonnale lisaväärtust ja visuaalselt teeb peatänava keskosa linnaruumi kasutatavamaks ja atraktiivsemaks.

Planeeritud jäätmepepunkt on hea logistiline ühendus kergliiklusteedega ning on seetõttu erinevatele gruppidele hästi ligipääsetav ja arvestab ka jalakäijate vajadusega.

Jäätmejaama rajamine suurendab planeeringuala kasutusaktiivsust ja liiklussagedust, millega võib kaasneda nt mürahäiringute kaudu mõningane mõju inimeste heaolule, kuid olulise mõju esinemine on ebatõenäoline, sest planeeringuala vahetus läheduses ei ole elamuid. Inimese tervise kaitsmiseks on kehtestatud nõuded nii müra, õhusaaste kui veesaaste tasemetel. Kui kehtivaid nõudeid on täidetud, siis inimese tervist mõjutavat keskkonnamõju ette näha ei ole.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest piirkond muutub jäätmete kogumise osas keskkonnasõbralikumaks, kättesaadavamaks ja üheaegselt heakorrastatumaks. Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne mõju inimese tervisele või keskkonnale kui jälgitakse tööohutuse norme. Tegevusega ei kaasne ka negatiivseid sotsiaalseid muutusi. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha olulist mõju varale.

2.5.4 Mõjud looduskeskkonnale

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmeil ei leidu planeeringualal looduskaitseaduse kohaste kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, I-III kaitsekategooria kaitstavad liigid, üksikobjektid ja nii edasi) registreeritud leiukohti. Planeeringuala mõjualas ei asu ühtegi Natura 2000 võrgustiku linnu- ega loodusala.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. KeHJS § 33 lg 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ tulenevalt koostati KSH algatamise vajalikkuse kaalumiseks KSH eelhinnang.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taasutmisvõimet, seega oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Ahtme maantee L7 alale.

Täpsem ülevaade eelhinnangus toodud mõjudest ning detailplaneeringuga seatud keskkonnatingimustest on toodud p 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Ahtme maantee L7 raudteega piirnevale kinnistule ehitusõiguse määramise võimalust jäätmejaama jäätmete kogumisplatsi ja teenindushoone ehitamiseks. Hoonesse kavandatakse kontori- ja olmeruumid ning jäätmete kogumisplatsile varjualused erinevate jäätmete liigiti kogumise konteineritele. Põhijoonisel on esitatud võimalik hoonete ja varjualuste paiknemine, mida on lubatud hoonestusala piires projekteerimise käigus täpsustada.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodutada Ahtme maantee L7 katastriüksusest jäätmejaama rajamiseks eraldi krunt POS 1. Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, parklaid, piirdeid, kraave ja tehovõrke.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	<p>Krunt moodustatakse Ahtme maantee L7 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 3970 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (OJ), katastri sihtotstarve 100% ärimaa (Ä).</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Krundile on määratud ehitusõigus jäätmejaama ehitamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 1, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 250 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
--------------	---

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate ehitiste puhul on tegemist jäätmekogumispunkti hoonete ja rajatistega. Plaanitav tegevus on piirkonnas tekkivate jäätmete liigiti kokkukogumine ja nende edasisse käitlusesse suunamine. Jäätmete ladestamist ega biolagunevate jäätmete kompostimist ei plaanita.

Linnakeskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus linnamiljöösse. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikust ümbritsevasse keskkonda. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Katusetüüp: lame-, viil-, kaldkatus;

Katusekalded: 0-30 kraadi;

Katusekattematerjalid: vastavalt projekteeritavale katusetüübile;

Välisviimistlusmaterjalid: puit, metall, betoon jne;

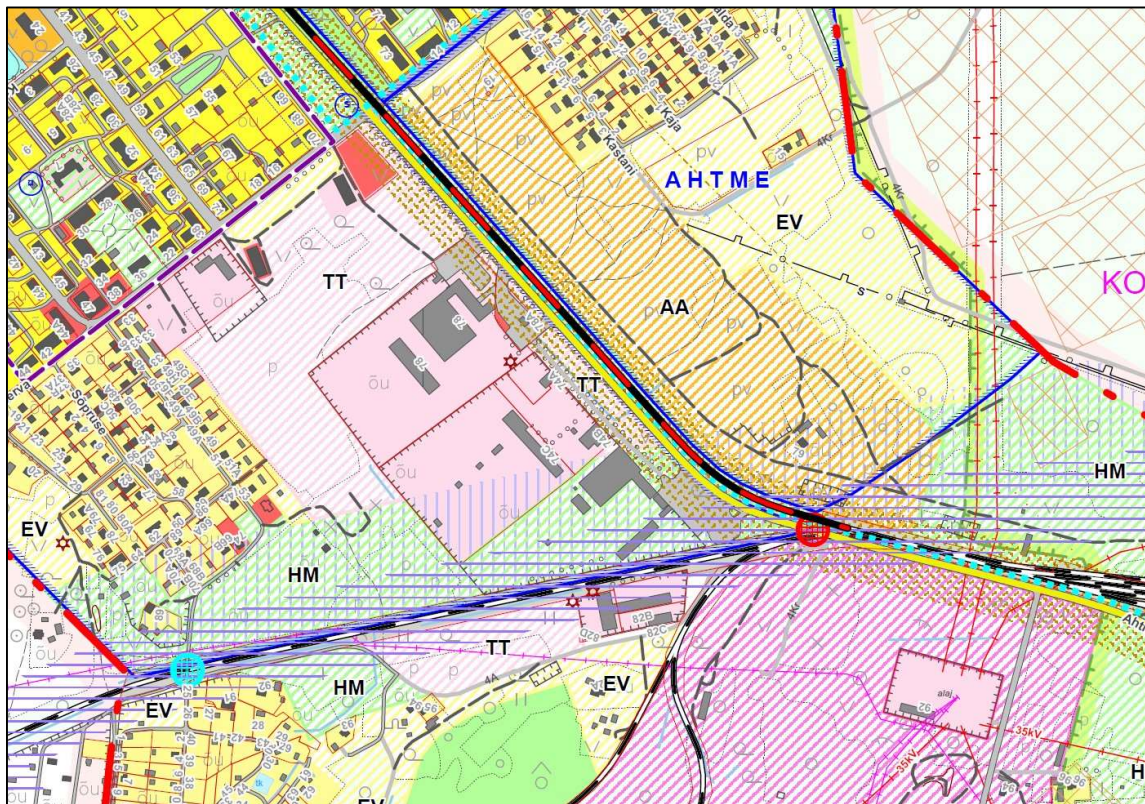
Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega.

Päikesepaneelide kasutamisel paigaldad need katusele või hoone fassaadile ning kombineerida need projekteerimisel selliselt, et moodustaks arhitektuurse terviklahenduse.

Hoone rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoone täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Vastavus Ahtme linnaosa üldplaneeringule

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168) kohaselt on Ahtme maantee L7 kinnistu maakasutuse juhtfuntsioon valdavalt tootmis- ja ärimaa. Raudtee äärsele alale on määratud haljasala ja parkide maa, kus on kõrvalfunksioonina lubatud ka äri- ja ühiskondlike hoonete maa. Detailplaneeringuga määratakse Ahtme maantee L7 krunt ligikaudu 15% ulatuses ärimaaks. Detailplaneering ei sisalda Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



Joonis 1. Väljavõte Kohtla-Järve Somp ja Ahtme linnaosade üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala läbib Ahtme maantee (kohalik tee nr 3220201), millel kulgeb riigitee 13102 Ahtme – Rausvere. Tegemist on ca 7,5 meetri laiuse kahesuunalise asfaltkattega teega.

Planeeringualale ulatub Ehs § 71 lõike 3 kohasene tänava kaitsevöönd, mille ulatus on kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuga ei muudeta Ahtme maantee liikluskorraldust, sest Ahtme põik tootmisalale toimub juurdepääs läbi olemasoleva peavärava, mille lähedusse on kavandatud planeeritav jäätmejaama krunt. Moodustava krundi POS 1 ja kavandatava jäätmejaama asukoht on valitud selliselt, et see ei takistaks olemasolevaid juurdepääse Ahtme põik 1, Ahtme põik 1a ning selle kaudu Ahtme põik 3 kinnistutele. Lisaks säilib ühendus Ahtme maantee J1 kinnistuga, mille kaudu toimub juurdepääs Ahtme põik 7 kinnistule.

Peamine juurdepääs jäätmejaama krundile on kavandatud Ahtme maanteelt planeeringuala põhjapoolses osas. Raudteepoolses osas on kavandatud veoautode juurdepääs jäätmete äraveoks jäätmejaama territooriumilt. Mõlemale juurdepääsule on lubatud paigaldada tõkkepuu ja/või väravad.

Planeeringu joonistel on näidatud juurdepääsude põhimõttelised asukohad ja parkimislahendus. Planeeritud juurdepääse, krundisest liikluslahendust ka parkimiskorraldust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Planeeritud juurdepääsuteede laius peab olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästemasinate juurdepääs krundile.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Kehtivas standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ puudub jäätmejaama parkimise normatiiv. Detaiplaneeringuga on kavandatud tänavapoolsele alale 7 parkimiskohta sõiduautodele. Planeeritava hoone juurde on kavandatud katusealune jalgrattaparkla jaoks.

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel.

Ahtme maanteest läänepool kulgeb ca 3 meetri laiune jalg- ja jalgrattatee.

Planeeringu joonistel on näidatud juurdepääsude põhimõttelised asukohad ja parkimislahendus. Planeeritud juurdepääse, krundisest liikluslahendust ja parkimiskorraldust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Planeeritud juurdepääsuteede laius peab olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästemasinate juurdepääs krundile.

4.3 Kattega alad

Jäätmejaama territooriumile on kavandatud kõvakattega plats varjualusele ning konteineritele sorteeritud jäätmete vastuvõtuks, kust toimub jäätmete äravedu jäätmekäitlusega tegeleva ettevõtte poolt. Parkla tuleb samuti rajada asfaltkattega.

Jäätmekäitluseks kasutatav ala (liikumisteed, parkla, varjualuste ja olmehoone ümbrus) tuleb katta asfaltkattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Sademevett ei tohi juhtida tänava alusele maaüksusele. Sademetevee juhtimine tuleb lahendada jäätmejaama teenindusplatsi ja parkla projekteerimisel (vt p 10.6 Sademevee kanalisatsioon).

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Plameeringualal ei ole olemasolevat kõrghaljastust. Ahtme maantee L7 ülejäänud kinnistu osal on haljastus vananenud ja vajab välja vahetamist, sest täidab tootmisalast kaitsehaljastuse rolli.

Detailplaneeringuga on kavandatud haljastuse rajamine Ahtme maantee äärsele alale, et vältida planeeritud rajatistest tuleneva negatiivset visuaalset mõju. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti koostamisel.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Kohtla-Järve linna heakorraeeskirjale (Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.06.2014 määrus nr 37)*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad. Haljasalad tuleb rajada koos jäätmejaama rajamisega.

5.2 Piirded

Jäätmejaama territoorium tuleb piirata igast küljest piirdega. Piirde kõrgus vähemalt 2 m. Juurdepääsudele paigaldada tõkkepuud ja/või väravad. Väravate rajamisel tuleb tagada veokite ja päästeautode liikumise võimalus. Väravate laius peab olema vähemalt 4 meetrit.

Piirde täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Piire peab kokku sobima hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ §13 punkti 2 alla. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang.

Lähtudes KSH eelhinnangust (koostanud Kohtla-Järve Linnavalitsus), puudub kavandataval tegevusel eeldatav oluline keskkonnamõju. Eelhinnangu tulemusel jõuti järeldusele, et KSH algatamine ei ole vajalik, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustamine, sealhulgas vee-pinnase või õhu saastatus, jäätmete, mürataseme suurenemine, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, või lõhn. Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu looduskeskkonda, kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid

loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega ka teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kavandatav detailplaneering ei sisalda Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonningimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

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

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel asub planeeringuala Eesti Põlevkivimaardla Tammiku kaevälja passiivse tarbevaru 1. plokil. Tammiku kaevanduse mäeeraldise alal on Enefit Power AS-ile antud maavara kaevandamise luba KMIN-067. Planeeritaval alal ja selle naabruses paiknevad olemasolevad hooned ja rajatised ning seetõttu ei ole alust eeldada, et detailplaneeringus kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on jäätmete liigiti kokkukogumine ja nende käitlusesse suunamine. Jäätmejaama tegevused, nagu jäätmemahutitega jäätmete liigiti kogumine elanikelt, ei oma olulist keskkonnamõju. Jäätmejaamas ei toimu jäätmete ümbertöötlemist ega muud käitlemist, millega kaasneks lähipiirkonna elamualadele negatiivseid häiringuid müra, haisu või tolmu näol.

Arvestada asukoha valikut tootmisalade ning raudtee ja tiheda liiklusega Ahtme maantee vahetus läheduses, ei põhjusta jäätmejaama rajamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad vähesed võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed.

Jäätmejaama rajamisel on positiivne mõju, sest see võimaldab kohalikul omavalitsusel täita jäätmeseadusest tulenevat kohustust korraldada jäätmete sortimist ja liigiti kogumist, vähendades seeläbi jäätmete tekke ja ladestamise negatiivset keskkonnamõju. Antud detailplaneeringualale jäätmejaama rajamisega luuakse elanikkonnale võimalused sorteeritud jäätmete üleandmiseks võimalikult nende tekkekoha lähedal.

6.1 Keskkonningimused

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks on ette nähtud järgmised meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb korrapäraselt käidelda;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale,

sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;

- Jäätmete lendumise ja rände takistamiseks väljapoole kinnistu piire on ette nähtud territooriumi piiramine piirdeaiaga;
- Planeeritud rajatistest tuleneva negatiivse visuaalse mõju vähendamiseks on ette nähtud kaitsehaljastuse rajamine;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks Ahtme maanteel jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Kasutada päikese paneele, mida on võimalik paigaldada katustele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale;
- Päikese paneelide kasutamisel ei tohi tekitada valgusreostust kõrvalolevatele hoonetele, kahjustada naaberhooneid, linnaruumis liiklemaid ja looduskeskkonda ega häirida Ahtme maanteel liiklemaid;
- Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
- Ohtlikud jäätmed peavad olema transpordiks ja ladustamiseks vastavalt pakendatud, et minimeerida võimalikku õhureostust;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast Kohtla-Järve jäätmehoolduseeskirjast (Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.08.2020 määrus nr 77).

Kavandatava jäätmejaama eesmärk on kodumajapidamistest pärinevate tavajäätmete ja ohtlike jäätmete kogumine elanikelt. Taaskasutatavate jäätmete liigiti kokku kogumine vastavatesse jäätmekogumiseks mõeldud konteineritesse ning liigiti kogutud jäätmete käitlemisse suunamine. Erinevaid jäätmeliike kogutakse jäätmejaamas vaheladustamiseks piisava koguseni, kuni on otstarbekas korraldada nende ära vedu. Kogutavaid jäätmeid hoitakse ajutiselt ning antakse üle selleks vastavat luba omavale ettevõttele.

Tavapärasest suurem jäätmete teke territooriumi siseselt on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud juurdepääsuteede kaudu. Hoonete tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Krundile ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass on TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud ehitised eelnimetatud VI kasutusviisi alla (jäätmekäitus). Minimaalseks tuleohutusklassiks on TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonestuse rajamist.

Kustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitise puhul. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik suurim normveehulk 3. tuleohuklassi puhul 20 l/s 6 tunni jooksul. Eeldatav tuleohuklass on aga 2., mille korral on normveehulk 20 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant AH206H asub planeeringualast ca 350 m kaugusel Ahtme mnt ja Asfladi tänava ristmikul

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusel projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

8.1 Strategia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud territoorium võib luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Territoorium tuleb piirata aiaga, et vältida inimeste juhuslikku sattumist jäätmejaama alale. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

8.1.2 Valgustus ja vargused

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnoorkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnoorkudele kaitsevööndite ulatuses (vt p 10 *TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED* vastav alapunkt).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad Ahtme maantee ääres madalpinge elekrikaabel, sidekaabel ja VKG SOOJUS AS-le kuuluv tehnoloogilise vee torustik. Ahtme mnt ääres on tänavavalgustus. Olemasolevad tehnoorkud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva köite koosseisu (vt LISAD).

10.1 Elektrivarustus

Elektriliitumine lahendatakse põhilahenduse staadiumis vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

10.2 Tänavavalgustus

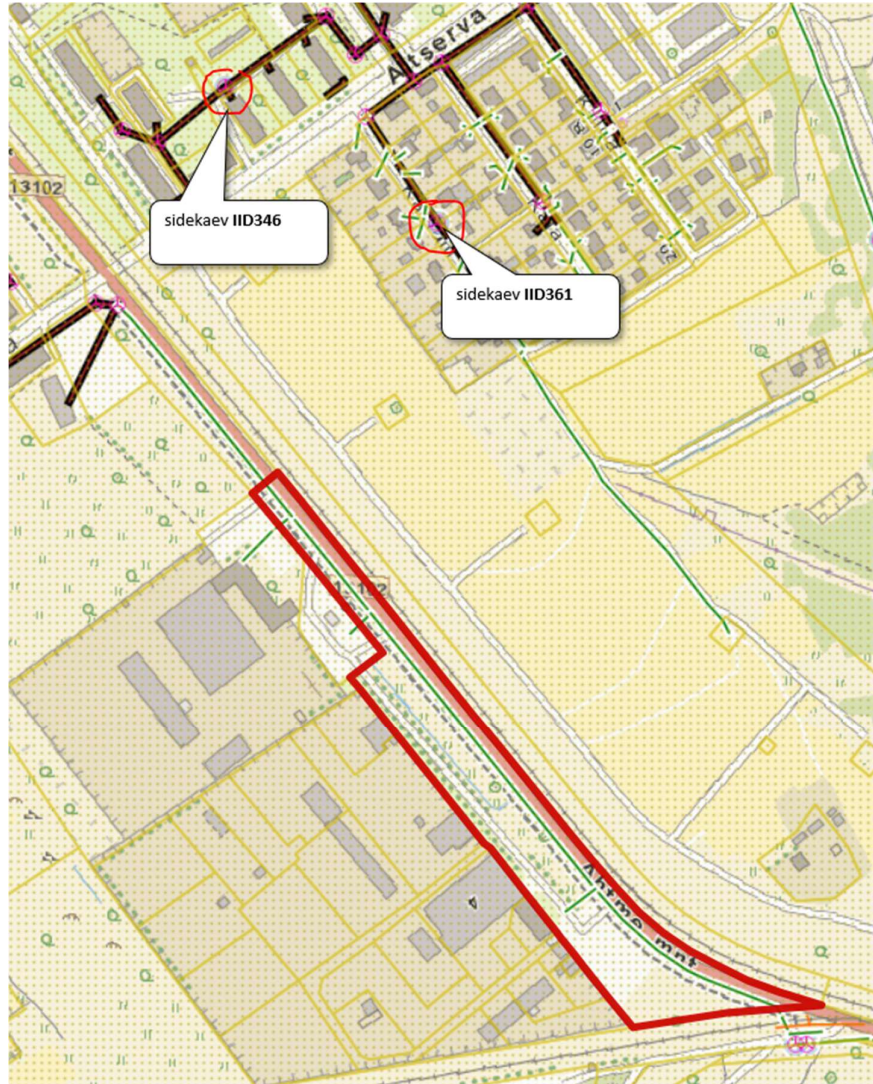
Ahtme maantee ääres on olemasolev tänavavalgustus. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud täiendava tänavavalgustuse rajamist olemasolevate tänavate äärde. Valgustus on planeeritud parkla ja õueala juurde. Täpne parkla ja hoone valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis. Kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 03.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37790286.

Tehniliste tingimuste kohaselt asub lähim sidevõrgu punkt (sidekaevud IID346 või IID361) Altserva tn 12 kinnistul ja Kastani tänaval. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud krundil tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Täiendatakse põhilahenduse koostamisel.



10.4 Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud vastavalt Järve Biopuhastus OÜ poolt 14.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-1.2023/889-3.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim olemasolev ühisveevärk, millega on võimalik liituda, Ahtme haljasala P9 kinnistul.

Ühenduspunkti täpne asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Lubatud veevooluhulk $Q_{\max. \ddot{o}p.} = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$.

10.5 Reoveekanaliseerimine

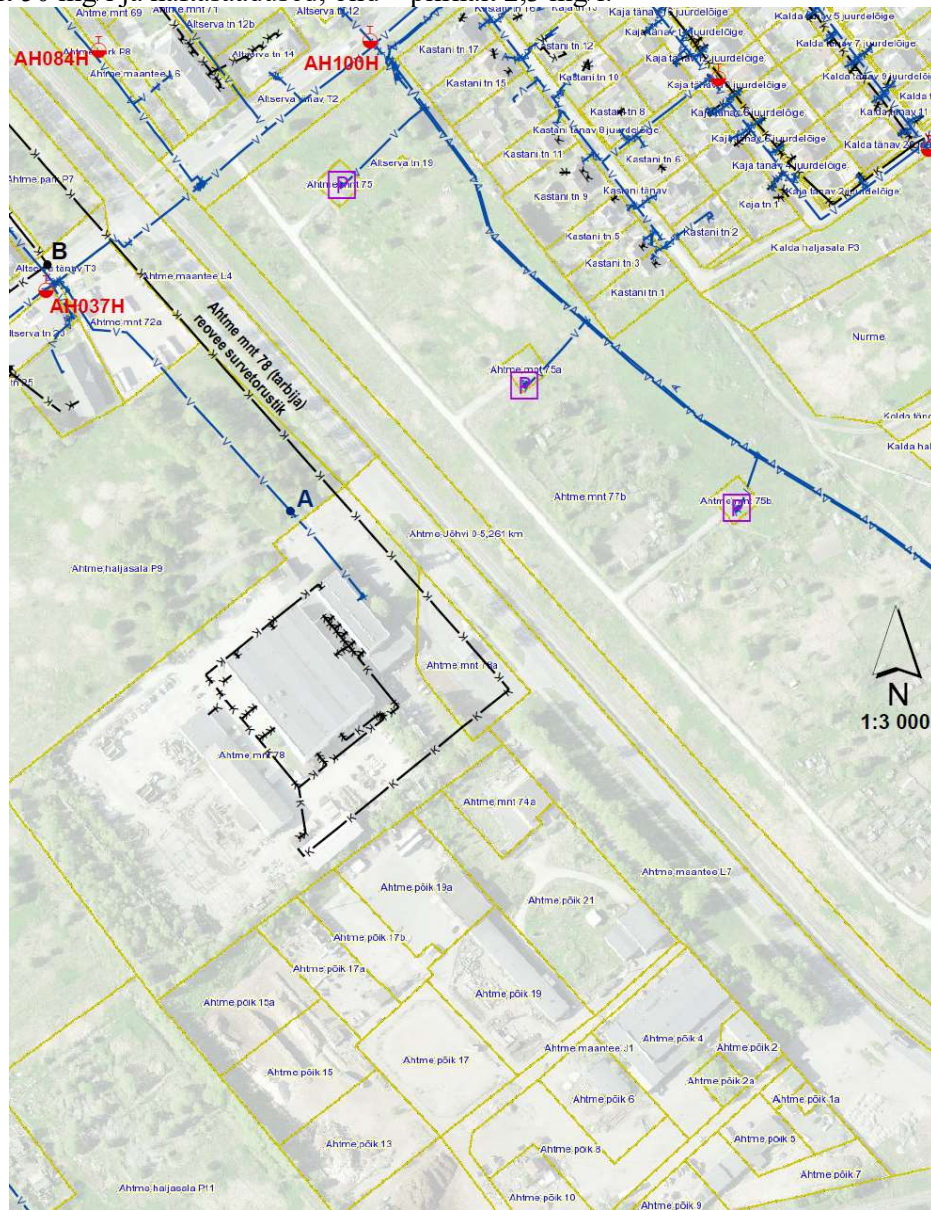
Planeeritava ala reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt Järve Biopuhastus OÜ poolt 14.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-1.2023/889-3.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim olemasolev ühiskanalisatsioon, millega on võimalik liituda, Altserva tänav T3 kinnistul. Ühenduspunkti täpne asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Reoveekanaliseerimise planeerimisel tuleb arvestada survekanaliseerimise rajamise vajadusega, kuna olemasoleva maapinna taseme tõttu ei ole isevoelse kanalisatsiooni rajamine võimalik.

Lubatud reovee vooluhulk max.ööp. = 0,3 m³/d.

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



10.6 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritavas parklas ja hoone katuselt kogutud sademevesi tuleb immutada planeeringuala siseselt haljasaladel pinnasesse. Sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud piirväärtustele.

Sademe- ja dreneaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademe- ja dreneaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus ning liiva- ja õlipüüdurite ning vajadusel pumpla täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone ja parkla täpsed lahendused.

10.7 Gaasivarustus

Lähim gaasivõrk asub planeeringualast ca 900 m kaugusel. Tulenevalt gaasi hinnatõusust ja väikesest tarbimiskogusest, ei ole gaasivarustuse planeerimine otstarbekas.

10.8 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud lokaalselt (elektri-, päikese-, tahkekütte- või kombineeritud küttevõimsid). Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoone projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Alternatiivne võimalus on ka soojavarustuse tagamine kaugkütte baasil. Kaugkütte liitumine lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus ning selleks tuleb taotleda tehnilised tingimused kaugkütte võrgu valdajalt.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisatsiooni, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED ja ELLUVIIMISE KAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Planeeringulahendus viiakse ellu vastavalt kohaliku omavalitsuse eelarvele või muude rahaliste vahendite olemasolu korral.

Planeeringulahendus on lubatud viia ellu kahe etapina, st korraga rajatakse juurdepääsutee, kõvakattega teenindusala koos parklaga, olme- ja kontoriruumihoone, vajalikud varjualused ning haljastus. Tulenevalt jäätmete kogustest võidakse varjualuseid paigaldada ka etappide kaupa, st lisatakse sõltuvalt vajadusest (ehitusõiguse piires).

Planeeringu elluviimine koosneb kolmest etapist:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed sh Ahtme mnt ristmikud) ja välja ehitamine;

3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse sõlmitavate lepingute alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud krundi aadress, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.