

KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE LINNAOSAS EHITAJATE TN 130 KINNISASJA JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu korraldaja ja tellija : Kohtla-Järve Linnavalitsus

Planeeringust huvitatud isik : Reme Grupp OÜ

Planeeringu koostajad: KONTSEPT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Arhitekt: Helena Ojabstein

Vastutav arhitekt: Kaidi Pöder

Kutsetunnistus 206646

Volitatud arhitekt, tase 7

Vastutav arhitekt: Margo Koppel

Kutsetunnistus 203784

Volitatud arhitekt, tase 7

Tallinn, 2026

SISUKORD

1. Üldosa, planeeringu koostamise alused.....	5
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
3. Planeeringu eesmärgid, planeeringuala ulatus ja planeeringuala ettepanek.....	7
4. Planeeritava ala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	9
5. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
6. Kruntide hoonestusala määramine.....	12
7. Krundi ehitusõiguse määramine	12
8. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	18
9. Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja kruntidele juurdepääsud	19
9.1 Olemasolev olukord	19
9.2 Liikluslahenduse lähteseisukohad.....	19
9.3 Planeeritud teede liikluskorraldus ja krundile pääs	19
9.4 Planeeritud parkimine.....	20
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	21
10.1 Haljastuse põhimõtted	21
10.2 Väikevormid, piirded.....	21
10.3 Heakorrastus, jäätmehooldus.....	21
11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	22
12. Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine	23
13. Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	24
13.1 Olemasolevad servituudid ja kitsendused	24
13.2 Planeeritud servituudid ja kitsendused	24
13.3 Ohualad Planeeringuala ei jää ühtegi ohualasse.....	24

14. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	25
14.1 Vesi ja kanalisatsioon.....	25
14.2 Sademevee ärajuhtimine	25
14.3 Elektrivarustus.....	25
14.4 Küte	25
14.5 Side	26
15. Müra-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	26
16. Planeeringu rakendamise võimalused	27
17. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	28
18. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	28
18.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	28
18.2 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	29

JOONISED:

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1:2000
3. Kontaktvööndi ehituslikud seosed
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude joonis

LISAD:

1. Planeeringuala mahuline illustratsioon
2. Planeeringuala mahuline illustratsioon kruntide potentsiaalsel kokku liitmisel

1. Üldosa, planeeringu koostamise alused

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Reme Grupp OÜ, esitatud taotlus Kohtla-Järve linnavalitusele Ehitajate tn 130 katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Planeeringu koostamisel lähtutakse maakonnaplaneeringus sätestatud tingimustest, mis on suunatud kvaliteetse linnaruumi loomisele. Erilist tähelepanu pööratakse avaliku ruumi kvaliteedile, ligipääsetavusele ja funktsionaalsusele, järgides kaasaegseid planeerimispõhimõtteid.
- Olemasolev olukord: Planeeritav ala asub Kohtla-Järve linna Ehitajate tänava ääres ning on hetkel hoonestamata. Kinnistu asub Kohtla-Järve tööstuspiirkonnas, ümbritsetuna lao -ja tootmishoonetest. Lisaks on kinnistu kergesti ligipääsetav ning asub Kohtla-Järve-Mäetaguse maantee ääres, umbes 5 km kaugusel Kohtla-Järve keskusest.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kohtla-Järve linna üldplaneering, kehtestatud otsus nr 265 20.02.2008;
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 28.12.2016;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia Partner OÜ poolt 2024. a oktoobris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr. 1929-24 (kõrgussüsteem EH2000).
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia Partner OÜ poolt 2026. a aprillis koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr. 2899-26 (kõrgussüsteem EH2000).
- Kohtla-Järve Linnavolikogu 30.09.2015 määrusega nr 79 vastu võetud Kohtla-Järve linna arengukava 2016-2034.
- EV kehtivad seadused ja normatiivid.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“.

3. Planeeringu eesmärgid, planeeringuala ulatus ja planeeringuala ettepanek

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas, Kohtla-Järve linnas, Järve linnaosas. Planeeritava ala pindala on ca 59 314 m². Planeeringuala hõlmab Ehitajate tn 130 (katastriüksus 32101:001:0114) üksust.

Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on:

- Ehitajate tn 130 kinnistu 100% sihtotstarbena maa

Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada kinnistu maa-alale kaasaegse lahendusega äri- ja tootmiskeskus, mille kruntide on võimalik paindlikult vastavalt vajadusele liita. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule ja parkimiskorraldusele.

Ehitajate tn 130 kinnistul on valdavalt tasane reljeef, kaldega kirde suunast edela suunal. Kõrgusmärgid varieeruvad umbes 3,6 m ja jäävad vahemikku 49,49...50,64 abs/m. Piki ehitajate tänavat (krundi ida ja lõuna servas) on mitmes osas kraav. Krundil asub hõredalt paiknev kõrghaljastus. Kruntide sisesed alad on soovitatav haljastada nii kõrg- kui ka madalhaljastustega. Võimaluse korral tuleks säilitada krundil olemasolevad puud. Kruntide haljastus võiks paikneda eelkõige krundi piiridel, parkimisaladel, parklate liigendamiseks või eraldi suuremal haljasalal. Planeeringuala on hoonestamata.

Peamiseks juurdepääsuteeks on Kohtla-Järvelt ja Mäetagust ühendav Ehitajate tänav, millest hargnevad peateega risti paiknevad Tööstuse tänav ja Ehitajate kõrvaltänav, millelt mõlemalt on ligipääs planeeringualale.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringuala idaküljel, kus peatuvad bussid 15, 43 ja 64. Planeeringualale on ka kergliiklejatele ette nähtud mugav juurdepääs ja liikumine.

Detailplaneering asub ühest küljest riigitee kaitsevööndi alal(30m äärmise sõiduraja välimisest servast). Riigitee kaitsevööndisse on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Vastavalt Kohtla- Järve üldplaneeringule on käsitletava maa-ala juhtfunktsiooniks tootmismaa (T). Detailplaneeringu kruntide maakasutuste sihtotstarbeks on määratud ärimaa ja tootmismaa.

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on antud asukoha pinnases kõrge kuni väga kõrge radooni sisaldus. Seega on antud alal otstarbekas kaaluda detailsemate uuringute tegemist ning vajadusel hoonete radoonikaitse meetmete rakendamist.

Arvestades Kohtla-Järve piirkonna ajaloolist tööstustegevust võib planeeringualal esineda pinnase reostust. Peamised võimalikud reostusallikad on seotud varasema põlevkivitööstuse ja keemiatööstuse mõjudega. Seetõttu on vajalik läbi viia täiendavad uuringud, et selgitada välja pinnase tegelik seisund ning võimalike saasteainete olemasolu.

Lisaks tuleb teostada ehitusgeoloogiline uuring, mis annab ülevaate pinnase kandevõimest, stabiilsusest ja ehitamiseks sobivusest. Vajadusel tuleb rakendada sobivaid meetmeid pinnase stabiilsuse tagamiseks ning võimalike keskkonnariskide maandamiseks.



Vaade planeeringualale, punase kriipsjoonega tähistatud Ehitajate tn 130 katastriüksus. Maa-ameti Fotoladu.

4. Planeeritava ala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritud maa-ala asub Ida-Viru maakonnas, Kohtla-Järve linnas, Järve linnaosas, tootmismaade piirkonnas. Planeeritud maa-ala hõlmab sihtotstarbeta maa, Ehitajate tn 130 kinnistut (32101:001:0114). Üldplaneeringu kohaselt on antud maa-ala maakasutuseks määratud tootmismaa. Maa-ala suurus on ca 5,9 ha

Ehitajate tänav, mis ühendab Kohtla-Järvet ja Mäetagust, tagab lihtsa ja mugava ligipääsu ala idaküljelt. Lisaks sellele asub lähim ühistranspordipeatus, kus peatuvad bussid 15, 43 ja 64, planeeringu idaosas. Kergliiklejatele on samuti tagatud mugav juurdepääs olemasoleva kergliiklusteelt, mis kulgeb mööda Ehitajate tänavat ühendades planeeringuala Kohtla-Järve linnakeskusega ning Järve linnaosas paiknevate elamualadega.

Ehitajate tn 130 kinnistu maa-alale kaasaegse äri- ja tootmiskeskuse rajamise tulemusel muutub ümbruskond inimsõbralikumaks ja linnaehituslikult mitmekesisemaks nii arhitektuursest kui otstarbelisest küljest, andes võimaluse kujuneda esinduslikuks äri-tootmise ja töötamise piirkonnaks.

Krunt asub tootmismaa piirkonnas, kus on olemas kõik vajalikud juurdepääsud ja infrastruktuur äri- ja tootmishoonete rajamiseks, mis võimaldab erinevate kruntide liitumist ja hoonete etapiviisilist ehitamist. Hoonestuse kujundamisel on oluline tagada ühtne ja terviklik arhitektuurne ansambel, mille eesmärk on luua atraktiivne ja kaasaegne äri- ja tootmiskeskus.

Planeeritav äri- ja tootmiskeskus loob piirkonda uusi töökohti, andes kohalikule kogukonnale rohkem võimalusi töötamiseks ning majanduslikuks arenguks. Tootmisettevõtted ja teenusettevõtted, mis sinna asuvad, toovad kaasa ka uued äri- ja tootmisvõimalused, tugevdades piirkonna majanduslikku elujõudu.

Planeeritud ala lahendus arvestab paindlikkust kruntide liitmise osas, võimaldades alade otstarbelist ja funktsionaalset arengut vastavalt piirkonna vajadustele ja turutingimustele. Selline lähenemine loob avaliku ruumi, mis kohandub aja jooksul ning pakub mitmekesiseid kasutusvõimalusi nii äri- kui tootmisfunktsioonideks.

Uue äri- ja tootmiskeskuse rajamine toob kaasa linna infrastruktuuri arendamise ja täiustamise. Tootmismaa ja ärihoonete paigutus on läbi mõeldud selliselt, et tehniline ja logistiline infrastruktuur tagab sujuva ühenduse linnakeskusega ning ligipääsu põhimaanteedele.

Keskuse alale on planeeritud kõrghaljastuse ja heakorrastustööde abil tagatud, et hoonestus sobitub ümbritseva keskkonnaga. Puhvertsoonide ja kinnistutel paiknev haljastus aitab hoida hoonete ja ümbruse vahelist tasakaalu, mis tagab, et arendus ei sega olemasolevat elukeskkonda, vaid täiustab seda, pakkudes visuaalselt meeldivat ja looduslähedast ümbrust.

5. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagada kümneks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks, mida oleks võimalik paindlikult omavahel liita. Kruntide liitmisel liituksid ka kruntide ehitusõigus, mis võimaldab vajadusel luua ka suuremate äri-tootmishoonete rajamise.

Arvestatud on Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruar 2008 otsusega nr 265 kehtestatud Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringus esitatud tingimustega ning on kooskõlas kõigi EV-s kehtivate seaduste ja normatiividega.

Detailplaneeringu alale on kavandatud:

- **Kaheksaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti** (krundid Pos1–7 ja Pos 10), millele on määratud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Hoonete ehitusõigus võimaldab ehitada kuni 4-korruselisi hooneid, mille ehitisealuse pinna suurus ja kõrgus vastavad piirkonna infrastruktuuri ja arengusuundadele. Kui krundid liidetakse, liitub ka ehitusõiguse ulatus, võimaldades suurte äri- ja tootmishoonete rajamist.
- **Kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti** (krundid Pos 8–9), millele on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Hoonete ehitusõigusvõimaldab ehitada kuni 4-korruselisi hooneid. Kui krundid liidetakse, liitub ka ehitusõiguse ulatus, võimaldades suurte äri- ja tootmishoonete rajamist.
- **Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt** (Pos 11) transpordimaa sihtotstarbega krundile kavandatud sõidu- ja kergliiklusteelt on moodustatud juurdepääs kruntidele.

Kõik äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid on kavandatud nii, et neid on võimalik omavahel liita vastavalt arendaja vajadusele, et rajada suuremad äri- ja tootmishooned. Kruntide liitumisel liituvad ka ehitusõiguse piirangud ja tekivad võimalused suuremate hoonete rajamiseks. Kui krunte ei liideta, on iga krundi sisepiiridel ette nähtud hoonestatava ala kaugus vähemalt 4 m krundipiirist.

6. Kruntide hoonestusala määramine

Hoonestusala määramisel on arvestatud Kohtla- Järve linna üldplaneeringus kavandatava ehitusõigusega ja kitsendustest tulenevate nõuetega. Kui krunte ei liideta siis planeeritavate katastriüksuste hoonestusala paiknevad kinnistu piirist vähemalt 4m kaugusel. Juhul kui krundid liidetakse, liitub ka lubatud ehitusõiguse ulatus.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suuremad kui joonisel näidatud hoone suurim lubatud ehitusalune pind, et anda projekteerimise käigus hoonele parim arhitektuurne lahendus ja hoone paigutus.

Vastavalt piirangutele on kinnistutele näidatud võimalik hoonete asetsemise variant. Arvesse on võetud, et hoonete paiknemised ei kahjustaks planeeringualal olemasolevat keskkonnaseisundit ning moodustuks võimalikult kvaliteetne ja paindlik äri- ja tootmiskeskus.

Pakutud hoonestus on näidatud joonisel nr 4 „põhijoonis“.

7. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed.
2. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.
3. Suletud brutopind.
4. Hoonete suurim lubatud arv krundil.
5. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus.
6. Suurim korruselisus.
7. Arvutuslik parkimiskohtade arv.

Planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Planeeringuga määratud ehitusõigused“. Transpordimaale ei määrata ehitusõiguseid.

Tabel 1. Planeeringuga määratud ehitusõigused.

PLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSÕIGUSED										
Pos nr.	Krundi positsioon	Krundi suurus m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitiselaune pind m ²	Suletud brutopind m ²	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus (m)	Suurim korruselisus	Arvutuslik parkimis-kohtade arv*	Kitsendused ja märkused
1	Pos 1	2969,3 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	1781 m ²	7142 m ²	2	15 m	4	28tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
2	Pos 2	3180,5 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	1908 m ²	7632 m ²	2	15 m	4	30tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
3	Pos 3	5431,2 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	3258 m ²	13032 m ²	3	15 m	4	52tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
4	Pos 4	4554,1 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	2732 m ²	10928 m ²	3	15 m	4	44tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
5	Pos 5	3421,1 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	2052 m ²	8208 m ²	2	15 m	4	33tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
6	Pos 6	3443,3 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	2065 m ²	8260 m ²	2	15 m	4	33tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
7	Pos 7	3523,5 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	2113 m ²	8452 m ²	2	15 m	4	34tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
8	Pos 8	6401,3 m ²	Tootmismaa 100%	3840 m ²	15360 m ²	3	15 m	4	61tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
9	Pos 9	6225,2 m ²	Tootmismaa 100%	3735 m ²	14940 m ²	3	15 m	4	60tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
10	Pos 10	5281,7 m ²	Ärimaa 20% Tootmismaa 80%	3169 m ²	12676 m ²	3	15 m	4	60tk	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri
11	Pos 11	14882,4 m ²	100% Transpordimaa	-	-	-	-	-	-	Arhitektuurinõuded vt. seletuskiri

* Projekteerida vastavalt normatiivile.

7.1 Planeeritud kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed, koormusnäitajad.

POS 1

Krundi suures: 2969,3 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 1781 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 7142 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 2

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 2

Krundi suures: 3180,5 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 1908 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 7632 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 2

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 3

Krundi suures: 5431,2 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 3258 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 13032 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 3

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneering
Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond
Eskiis, Töö nr 24-170

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 4

Krundi suures: 4554,1 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 2732 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 10928 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 3

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 5

Krundi suures: 3421,1 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 2052 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 8208 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 2

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 6

Krundi suures: 3443,3 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 2065 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneering
Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond
Eskiis, Töö nr 24-170

Suletud brutopind: 8260 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 2

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 7

Krundi suures: 3523,5 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 2113 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 8452 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 2

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 8

Krundi suures: 6401,3 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tootmismaa 100%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 3840 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 15360 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 3

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 9

Krundi suures: 6225,2 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tootmismaa 100%

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneering
Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond
Eskiis, Töö nr 24-170

Suurim lubatud ehitisealune pind: 3735 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 14940 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 3

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 10

Krundi suures: 5281,7 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 20% Tootmismaa 80%

Suurim lubatud ehitisealune pind: 3169 m²

Max täisehituseprotsent: 60%

Suletud brutopind: 12676 m²

Hoonete suurim lubatud arv: 3

Hoonete max lubatud kõrgus: 15 m

Suurim korruselisus: 4

Haljastuseprotsent: 5%

POS 11

Krundi suures: 14882,4 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa 100%

8. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tulevased hooned peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et moodustuks ühtne terviklik arhitektuurne ansambel. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning lähtudes kehtivatest õigusaktidest ja redaktsioonidest. Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tabelis 2 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Katusekalle	0-15°
Katusetüüp	lamekatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, rullmaterjal, teras, PVC
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, klaas, metall, teras
Hoonete minimaalne tulepüsivus klass	TP3

Tänavamiljöo rikastamiseks tuleb hoonete peafassaad lahendada esindusliku arhitektuuriga. Külgfassaadide projekteerimisel tuleb arvestada, et need sobiksid oma stiililt ja arhitektuurselt peafassaadiga, et tekiks terviklik arhitektuurne ansambel. Viimistlusmaterjalide valikul tuleb eelistada kvaliteetseid, vastupidavaid ja atraktiivseid materjale, mis tagavad fassaadi esteetilise ja funktsionaalse väärtuse.

9. Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja kruntidele juurdepääsud

9.1 Olemasolev olukord

Planeeringualale ligipääs on Ehitajate tn ja Tööstuse tn kõva kattega teelt. Mõlemad tänavad on aktiivses kasutuses ning ühendavad planeeritavat ala ümbritseva piirkonnaga.

9.2 Liikluslahenduse lähteseisukohad

Kõik teed on projekteeritud nii, et igal krundil, välja arvatud POS1, on vähemalt kaks ligipääsu. See tagab liiklusvabaduse ja vähendab võimalikke liiklusummikuid. Teede projekteerimisel on lähtutud järgmiste põhimõtete järgi:

1. Kohtla-Järve linna ehitusmäärus ja liikluskorralduse eeskirjad.
2. EVS 843:2003 tee projekteerimise ja ehitamise standardid.
3. Eesmärk on luua kaasaegsed ja ohutud liiklustingimused kõigi liiklejate, sealhulgas jalakäijate ja kergliiklejate jaoks.
4. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud ala ärilise ja tootmistegevuse eripäradega, et tagada tõhus ja ohutu teenindus.

9.3 Planeeritud teede liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Eestis kehtivatest liikluskorralduspõhimõtetest ja normidest ning EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normist.

Liikluskorralduse eesmärk on tagada ohutu ja korraldatud liiklus nii jalakäijatele, kui kõigile liiklusvahenditele. Kõik planeeritud teed on kahe-suunalised, et tagada mugav ringliiklus kinnistute siseselt (POS11). Sõiduteele sobiva teekatendiga osa moodustab 7 m, tänavamaa haljastus (muru) 5,0 m ühelt pool teed ning 2,5 m planeeritakse kõnnitee laiuseks teiselt pool sõiduteed, mida eraldab kruntidest 2 m haljastusriba.

Kvartalisisestel tänavatel on kiiruspiirangud 40 km/h. Ristmikud varustatakse liiklusmärkidega: anna teed, suurim kiirus, kiiruse piirangu ala.

Planeeringualale on planeeritud kaks juurdepääsu 13126 Kohtla-Järve - Mäetaguse teelt L1 (32219:002:0040) maha sõites Ehitajate tänava lõigul 5 (32219:003:0026) ja Tööstuse tänavalt.(32201:001:0290).

Liikluskorraldus on põhimõtteline, mis täpsustub eraldi projektis.

9.4 Planeeritud parkimine

Planeeringu ala parkimine lahendatakse krundisiseselt maapealse, vajadusel maa-aluse või hoone mahus parkimisena. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normi alusel.

Arvutuslik suurim võimalik normatiivne parkimiskohtade arv krundil on välja toodud tabelis 1. Põhijoonisel on toodud põhimõttelised näitlikud parkimislahendused. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne kasutamise otstarve, suurus ja paiknemine.

Tuleb arvestada, et parkimiskohad peaksid paiknema planeeritud hoonetest kaugemal (ohutu kaugus 4 m hoone välisseinast). Pargitud mootorsõidukid ei tohi tekitada ehitisele tuleohtu, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust. Parkimisalasid on lubatud rajada planeeritud hoonestusalale ja vajadusel projekteeritava hoone mahus.

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse eraldi projektis.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

10.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevad heas tervislikus seisukorras olevad puud, mis ei jää ehitatavate hoonete, teede ja rajatiste alale. Puude säilitamise ja likvideerimise vajadus täpsustada projekteerimisel.

Täpne krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimise mahus, arvestades piirkonna tervikilmet.

Põhijoonisel on näidatud planeeritud kõrg- ja madalhaljastuse põhimõtteline asukoht ning arvestatud on nõudega, et tekiks puhvertsoonid ja kõrg- ja madalhaljastuse osakaal oleks hoonestatava krundi pinnast vähemalt 5%. Mitmerindelisel kavandatud haljastus aitab vähendada müra ja saastet, vähendades halva mõju ulatust ümbritsevale keskkonnale. Krundisisesele pole määratud kohustuslikku kõrghaljastust ega alasid, kuhu ei tohi puid istutada. Kruntide haljastus võiks paikneda eelkõige krundi piiridel, parkimisaladel, parklate liigendamiseks või eraldi suuremal haljasalal.

10.2 Väikevormid, piirded

Piirdeaia vajadus ja kujundus vastavalt arhitektuursele projektile, naaberkinnistutega külgneva aia kujundus määrata vastavalt olemasolevale olukorrale.

Territooriumi piiravad piirdeaia ei tohi olla kõrgemad kui 2,0 m ja peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga.

10.3 Heakorrastus, jäätmehooldus

Kohtla- Järve linna jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Järve linnaosa haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Kohtla-Järve linnas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Kohtla- Järve linnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist..

- Jäätmete kogumiskoha planeerimisel, jäätmemahutite tähistamisel ning nende suuruse valimisel ning tühjendamise sagedusel tuleb lähtuda Kohtla- Järve linna jäätmehoolduseeskirjast.
- Planeeritud alal tekkivad jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.
- Jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) pinnale ning soovitatavalt jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Mahuti võib varjata näiteks aia või hekiga. Koht, kus mahuti paikneb, peab olema küllaldaselt valgustatud.
- Keelatud on jäätmete ladustamine selleks mitteettenähtud kohas.

11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt eemale.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevete ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

12. Ehitiste vahelised kujud, tuleohutuse tagamine

Planeeritava hoone tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad:

- Hoone min tulepüsivusklass TP3

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Sellest tulenevalt:

- Hoonete vaheline kuja on üldjuhul vähemalt 8 m.
- Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõuetega, mis nähakse ette hoone projekteerimisel. (hoonete vahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast).
- Kui hooned on moodustavad ühe tuletõkkeseksiooni ja vastavad määruse sätestatud tingimustele, võib kuja olla väiksem.
- Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõuetega.
- Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeringuala lähimad tuletõrje hüdrandid asuvad lõunas Ehitajate tn 130a krundil, ca 90 m kaugusel planeeringu krundist ja läänes Ehitajate tn 126a krundil ca 170m kaugusel planeeringu krundist.

13. Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

13.1 Olemasolevad servituudid ja kitsendused

Kitsendused:

1. Planeeritud ala ulatub avalikult kasutatava tee 13126 Kohtla-Järve - Mäetaguse tee (32001:001:0308) kaitsevööndi, mille mõjuala ulatub 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
2. Kinnistut läbib kaks olemasolevat Elektrilevi OÜ omandis olevat maakaabliini. Maakaabliinide mõjuala ulatub teljest kuni 1 m kaugusele. Olemasolevad elektrimaakaabli liinid tõstetakse ümber eraldi projekti alusel, mille täpsed lahendused määratakse projekti käigus vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja kooskõlastatakse asjakohaste ametiasutustega.

Kitsendused on määratud vastavalt:

- tee kaitsevöönd ehitusseadustiku alusel;
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded

13.2 Planeeritud servituudid ja kitsendused

Planeeringualale ei ole planeeritud ühtegi servituuti ega kitsendust.

13.3 Ohualad

Planeeringuala ei jää ühtegi ohualasse.

14. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringu alale ehitatakse uued võrguühendused.

Kõikide planeeringus käsitletud tehnovõrkude lahendused lahendatakse eraldi projektiga.

14.1 Vesi ja kanalisatsioon

Veevarustus

Veevarustuse lahendatakse võrguvaldaja TT alusel.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse võrguvaldaja TT alusel.

14.2 Sademevee ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse võrguvaldaja TT alusel.

14.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse eraldi võrguvaldaja TT alusel.

14.4 Küte

Hoonete soojusvarustus lahendatakse eraldi.

14.5 Side

Side lahendatakse eraldi.

15. Mära-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Avariolukorrad võivad tekkida nii ehitise ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab vältima avariolukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariolukordadeks torustike lekked ja ehitise tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib minimaalselt põhjustada müra. Mära leevendusmeetmega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel

ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasel. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid

16. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeritud juurdepääsuteed, parklad, kõnniteed, haljastuse, välisvalgustuse ja teised krundi teenindavad tehnovõrgud rajab Arendaja. Tehnovõrkude rajamine toimub Arendaja ja Kohtla-Järve linnavalitsuse vaheliste kokkulepete alusel arenduslepingu sõlmimisel, arvestades tehnovõrguvaldajate tehnilisi tingimusi. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud ulatuses. Enne projekteerimist teostada planeeringu alal geoloogilised uuringud.

17. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust.

Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses,
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses,
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine,
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid),
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms).

18. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

18.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete projektide koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Katusekalle: 0...15°
- Katusematerjal: Kivi, plekk, rullmaterjal, teras, PVC
- Välisviimistluse nõuded: krohv, kivi, betoon, puit, klaas, metall, teras. Konkreetsete hoonete välisviimistluse materjalid määratakse ehitusprojekti.
- Piirdeaedade kujundustingimused: Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Piirete rajamisel tuleb arvestada, et piirded rajada krundi piirjoonele mis moodustaks naaberkruntide piiretega katkematu joone. Piirete lubatud kõrgus on kuni 2 m.
- Muud nõuded: Ehitusprojekti määrata hoonete välised tehnoseadmete asukohad, mille valikul arvestada hoonete arhitektuuriga.

18.2 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

Haljastus :

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus.
- Haljastuse osakaal peab hoonestavatel kruntidel olema vähemalt 5%.

Jäätmekäitlus:

- Jäätmete kogumiskoha planeerimisel, jäätmemahutite tähistamisel ning nende suuruse valimisel ning tühjendamise sagedusel tuleb lähtuda Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjast.
- Planeeritud alal tekkivad jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.
- Jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) pinnale ning soovitatavalt jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Mahuti võib varjata näiteks aia või hekiga. Koht, kus mahuti paikneb, peab olema küllaldaselt valgustatud.

Mürast tulenevad nõuded:

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatud tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Kõrgema mürariskiga tegevused ja objektid projekteerida elamutest võimalikult kaugemale, eraldades maksimaalselt kõrghaljastusega.

Radoon:

- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Kõva kattega sh kaetud platside platside reostusohhtlik sademevesi puhastada enne pinnasesse immutamist lokaalses puhastusseadmes (liiva-õlipüüdur). Vältida territooriumil lume ladustamist ning näha ette lume äravedu.

Tuleohutusnõuded:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus.
- Kuna hoonete asukohad hoonestusalas määratakse ehitusprojektis, siis tuleb ehitusprojekti koostamisel anda ja tagada normikohane välistulekustutusvee lahendus.
- Ehitisesisese tuletõrje veevajadus, mahuti vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt ehitise kasutamise otstarbele, tegeliku suurusele.

Nõuded tehnovõrkude osas:

- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Kogu detailplaneering on ehitusprojektidele aluseks.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada eelnevalt Kohtla-Järve linnavalitsusega.

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneering
Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond
Eskiis, Töö nr 24-170

JOONISED

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneering
Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond
Eskiis, Töö nr 24-170

LISAD