

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

**AHTME MAANTEE L7 ALA  
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 62-1122

Planeeringu koostamise  
korraldaja:

**Kohtla-Järve Linnavalitsus**  
Keskallee 19  
Kohtla-Järve linn  
e-post: [linnavalitsus@kjl.v.ee](mailto:linnavalitsus@kjl.v.ee)

Koostaja:

**WESENBERG OÜ**  
**Kristi Jõemets**  
Kutsetunnistus nr 176297  
tel +3725211425  
e-post: [kristi@wesenberg.ee](mailto:kristi@wesenberg.ee)

**Rakvere 2024**

**DETAILPLANEERINGU SISUKORD****I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus .....	5
2.2 Seos lähikümbruse 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.....	7
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
3.5 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringule ja seda täpsustavale teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ .....	10
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	12
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	12
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	12
4.3 Kattega alad.....	12
4.4 Raudteest tulenevad piirangud .....	13
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	14
5.1 Haljastus ja heakorrasutus .....	14
5.2 Piirded .....	14
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	14
6.1 Keskkonnatingimused .....	16
6.2 Jäätmekäitlus .....	16
7. TULEOHUTUS.....	17
7.1 Tuleohutusnõuded .....	17
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	18
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	18
8.1.1 Korrashoid.....	18
8.1.2 Valgustus ja vargused.....	18
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	19
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	19
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	19
10.1 Elektrivarustus.....	20
10.2 Tänavavalgustus .....	20
10.3 Sidevarustus.....	20
10.4 Veevarustus .....	22
10.5 Reoveekanaliseerimine .....	23

10.6	Sademevee kanalisatsioon.....	25
10.7	Gaasivarustus.....	26
10.8	Soojavarustus.....	26
11.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA ELLUVIIMISE KAVA .....	27

## II JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	1:1000
Joonis 4	Põhijoonis	1:500
Joonis 5	Tehnovõrgud	1:500
Joonis 6	Tehnoskeem	1:5000

## 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);
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 17.04.2013 korraldusega nr 1-1/2013/124);
- 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 Projekterimisnormid;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Ahtme linnaosa keskosas ning hõlmab Ahtme maantee L7 (katastritunnus 32206:001:0069, kinnistu registriosa 2883007, kinnistu kogupindala 28207 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) kinnistust Ahtme – Kohtla-Järve raudteega piirnevat 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 Linnavolikogu 18.07.2007 otsusega nr 202);
- Ahtme mnt 74C maa-ala detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 24.10.2007 otsusega nr 230);
- Ahtme veehaarde detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 26.01.2011 otsusega nr 133).

### 2.3 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb lõuna poolt Ahtme - Kohtla-Järve 0-1,05 km (32206:001:0032, transpordimaa 100%, pindala 29341 m<sup>2</sup>) kinnistuga. Ida ja põhja poole jäävad Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008, transpordimaa 100%, pindala 104538 m<sup>2</sup>) ning Ahtme mnt 77b (32201:001:0250, üldkasutatav maa 100%, pindala 155995 m<sup>2</sup>) kinnistud. Planeeringuala piirneb lääne poolt Ahtme põik 2 (32206:001:0058, tootmismaa 100%, pindala 930 m<sup>2</sup>), Ahtme maantee J1 (32101:001:0027, transpordimaa 100%, pindala 3538 m<sup>2</sup>), Ahtme põik 1 (32206:001:0062, tootmismaa 100%, pindala 353 m<sup>2</sup>), Ahtme põik 1a (32201:001:0441, tootmismaa 100%, pindala 186 m<sup>2</sup>), Ahtme põik 3 (32101:001:0241, ärimaa 100%, pindala 808 m<sup>2</sup>) ja Ahtme põik 7 (32201:001:0439, tootmismaa 100%, pindala 2666 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 tänava kaitsevöönd, mille ulatus on kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja

välimisest servast. Tegemist on ca 7,5 meetri laiuse asfaltkatttega teega. Tänavast läänepool kulgeb ca 3 meetri laiune jalg- ja jalgrattatee. Planeeritava ala ümber paiknevad tootmismaa krundid ja transpordimaa lõigud. Ahtme maantee L7 katastriüksuse kaudu toimub juurdepääs planeeringualast läänepool asuvatele tootmismaa kruntidele (Ahtme põik 1, Ahtme põik 1a jne), kuid juurdepääsuks kasutatav ala ei jää planeeringualale.

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 kaevevälja 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. Enefit Power AS on 21.08.2024 kirjas nr NJ-HLD-1/852-2 teavitanud, et käesoleval ajal on Ahtme-Jõhvi jaamavahe raudtee kasutusel ning selle likvideerimist Enefit Power AS strateegias ette nähtud ei ole.

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 muinsuskaitselisi 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 kasutatumaks ja atraktiivsemaks.

Planeeritud jäätmepunktil 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 mürähäiringute 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, mürataseme 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 eelhindangus 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 tehnovõrke.

**Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus**

<p><b>POS 1</b></p>	<p>Krunt moodustatakse Ahtme maantee L7 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4333 m<sup>2</sup>, detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (OJ), katastri sihtotstarve 100% ärimaa (Ä). Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu elluviimisel on lubatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine transpordimaaks.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b></p> <p>Krundile on määratud ehitusõigus jäätmejaama ehitamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 1, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 250 m<sup>2</sup>. Maksimaalne täisehitus on 6%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsisusklass: 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 linnamiljösse. 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 sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Katusetüüp: lame-, viil-, kaldkatus;

Katusekalded: 0-30 kraadi;

Katusekattematerjalid: vastavalt projekteeritavale katusetübile;

Välisviimistlusmaterjalid: puit, metall, betoon jne;

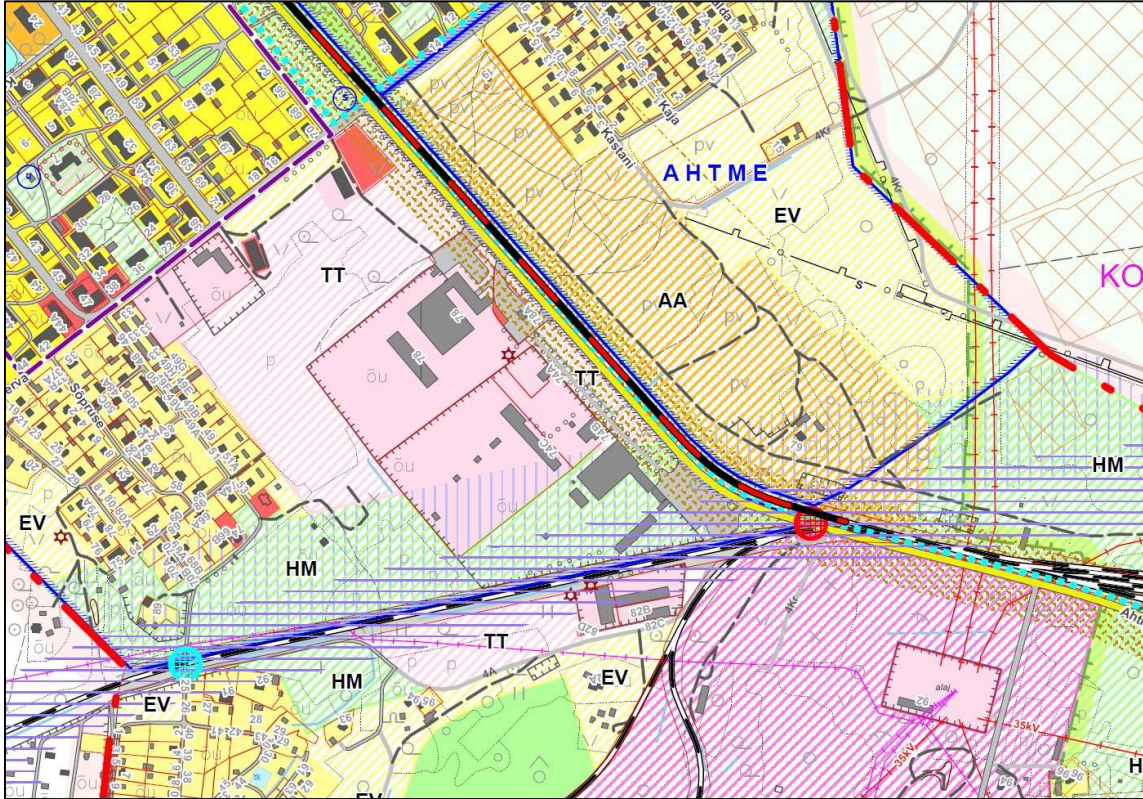
Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega.

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 naabusõigustega. 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 juhtfunktsioon valdavalt tootmis- ja ärimaa (*Joonis 1 Väljavõte Kohtla-Järve Sompa ja Ahtme linnaosade üldplaneeringu maakasutuse kaardist*Joonis 1). Raudtee äärsele alale on määratud haljasala ja parkide maa, kus on kõrvalfunktsioonina 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 Sompa ja Ahtme linnaosade üldplaneeringu maakasutuse kaardist

### 3.5 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringule ja seda täpsustavale teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnaplaneeringu (maakonnaplaneering) ja Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ (teemaplaneering) kohaselt perspektiivse Tallinn-Narva põhimaantee Jõhvi idapoolse ümbersõidu alal (Joonis 2 Väljavõte teemaplaneeringu kaardist).

Teemaplaneeringu eesmärk on leida sobivaim asukoht Tallinn-Narva põhimaanteele Jõhvi-Narva lõigul, et parandada liiklusohutuse tingimusi maanteel ning tagada sujuv ja usaldusväärne ühendus erinevate sihtpunktide (rahvusvaheline ja riigisiseste linnade) vahel.



Joonis 2 Väljavõtte teemaplaneeringu kaardist

Planeeringuga on määratud Jõhvi idapoolse ümbersõidu trasside koridoride (puhverala välispiir ühtib tee sanitaarkaitse vööndi välispiiriga) asukohad vastavalt III klassi maanteele esitatavatele nõuetele. III klassi maantee trassi koridori laius on 420 m (oranž ala). Trassi koridori sees paikneb tee ja tee kaitsevööndi ala 120 m, mis on määratud 60 meetrit mõlemale poole olemasoleva põhimaantee teljest (punane ala). Maantee täpne asukoht 120 meetri laiuse tee ja tee kaitsevööndi ala sees (sh tee tehnilised näitajad, viadukt, kogujateed ja nendest tulenevad piirangud) täpsustatakse hilisemate tee-ehitusprojektidega.

Teemaplaneeringu seletuskirja peatüki 4.6 „Maade kasutamise- ja ehitustingimused planeeritud maantee trassi koridoris, tee ja tee kaitsevööndi alas, liiklussõlmedes ja teistel planeeringu elluviimiseks vajalikel aladel“ kohaselt tuleb maade kasutamise- ja ehitustingimused teemaplaneeringuga määratud tee ja tee kaitsevööndi (150 meetri) alas küsida Transpordiameti nõusolekut.

Teemaplaneeringu kohaselt võib kuni teemaplaneeringu elluviimiseni jätkuda olemasolev maakasutus vastavalt senisele sihtotstarbele, ehk transpordimaa 100%.

Trassikoridori puhveralas (420 m laiene piirkond) on lubatud uute tootmis- ja äriobjektide rajamine seni hoonestamata maaüksustele, kui nende asukoha määramisel arvestatakse käesoleva teemaplaneeringuga määratud põhimaantee ja maanteega seotud rajatiste (kogujateed, jalg- ja jalgrattateed jne) asukohta.

Detailplaneeringuga kavandatu ei takista põhimõtteliselt teemaplaneeringu elluviimist. Maantee kaitsevööndisse ei ole hooneid kavandatud. Kavandatud sihtotstarbe muudatus on ajutine. Teemaplaneeringu elluviimisel on lubatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine transpordimaaks.

## 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.

Moodustava krundi POS 1 ja kavandatava jäätmejaama asukoht on valitud selliselt, et see ei takistaks olemasolevaid juurdepääse Ahtme põik tootmisalale. Planeeringualast lääne pool on 2007. aastal kehtestatud Ahtme mnt 74, 74D, 74E, 74F ja 74G kruntide maa-ala detailplaneering, mille kohaselt on Ahtme põik 1, Ahtme põik 1a ja kuni Ahtme põik 11 katastriüksuste juurdepääsud lahendatud läbi planeeringuala kavandatava sissesõidutee ja selle tarbeks moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Ahtme maantee J1 katastriüksuse. Ahtme põik tootmisalale ja Ahtme maantee J1 transpordimaale toimub juurdepääs läbi olemasoleva peavärava. Ahtme põik 1 ja Ahtme põik 1a hoonete sissepääsud on tähistatud planeeringuala joonistel ja jäävad käesolevast planeeringualast väljapoole.

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, krundisisest 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. Detailplaneeringuga 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, krundisisest 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).

#### 4.4 Raudteest tulenevad piirangud

Ahtme maantee L7 kinnisasi (katastritunnus 32206:001:0069) piirneb Ahtme-Kohtla-Järve 0-1,05 km (32206:001:0032), Hobuseraua tn 19 // Ahtme raudteejaam (32205:003:0013) ning Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008) kinnisasjadega, mille riigivara valitseja on Kliimaministeerium ning kinnistutel on kehtiv hoonestusõigus Enefit Power AS kasuks. Enefit Power AS on andnud teada, et käesoleval ajal on Ahtme-Jõhvi jaamavahe raudtee kasutusel ning selle likvideerimist ette nähtud pole.

Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele. Raudtee kaitsevööndis tegutsemisel tuleb arvestada EhS § 73 tulenevate nõuetega. Kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

- maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
- uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
- kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
- seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- ehitise ehitamisel.

Detailplaneeringu elluviimisel on keelatud rikkuda Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008), Hobuseraua tn 19 // Ahtme raudteejaam (32205:003:0013) ja Ahtme - Kohtla-Järve 0-1,05 km (32206:001:0032) katastriüksuste piiritähistust. Enne ehitustööde alustamist planeeringualal kutsuda kohale kaabliliinide asukoha näitamiseks energeetika-, side- ja turvangu jaoskonna töötajad (Meister - Deniss Persitski, tel 526 2732; Energeetik - Pavel Semjonov, tel 5833 1554).

EhS § 70 lg 2 kohaselt on ehitise kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamise, ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitise juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel

tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

## 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 koostöös 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.

Piirete rajamisega vältida jalakäijate ja sõidukite sattumist raudteemaale väljapool nõuetekohaseid ülekäigu- ja ülesõidukohti.

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 keskkonnajuhtimissüsteemi 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 eelhindangust (koostanud Kohtla-Järve Linnavalitsus), puudub kavandataval tegevusel eeldatav oluline keskkonnamõju. Eelhindangu 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 keskkonnatingimuste 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 kaevvälja 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 ehitusjäätmel 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;
- Tänav- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Kasutada päikesepaneele, mida on võimalik paigaldada katustele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale;
- Päikesepaneelide kasutamisel ei tohi tekitada valgusreostust kõrvalolevatele hoonetele, kahjustada naaberhooneid, linnaruumis liiklejad ja looduskeskkonda ega häirida Ahtme maanteel liiklejad;
- Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
- Ohtlikud jäätmel 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 elanikel. Taaskasutatavate jäätmete liigiti kokku kogumine vastavatesse jäätmekogumiseks mõeldud konteineritesse ning liigiti kogutud jäätmete käitlemise 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. Hoonetele 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.

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.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (edaspidi ka veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsiooni järgi, vastavalt *siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“*.

Hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup> veevooluhulk on 10l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Mahuti minimaalne suurus on 108 m<sup>3</sup>.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant (AH037H) asub planeeringualast ca 650 m kaugusel Altserva tänaval (vt seletuskirja Joonis 3 Väljavõte Järve Biopuhastus OÜ tehnilistest tingimustest nr 2-1.2023/889-3).

**Planeeringuala tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud planeeringualale 108 m<sup>3</sup> suurusega mahuti (või kahe 54 m<sup>3</sup> suuruse mahuti) rajamine. Mahuti orienteeruv asukoht on tähistatud tehnoorkude joonisel. Mahuti rajamisel tuleb lähtuda *siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“*.**

## 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 soovitusd 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 valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, 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 juhitud 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 tehnovõrkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (vt p 10 *TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED* vastav alapunkt).

- Sidevarustuse rajamiseks tuleb seada Kastani tänav (32201:001:0192), Kalda haljasala P3 (32101:001:1089), Ahtme mnt 77b (32201:001:0250), Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks sidetrassi kaitsevööndi ulatuses (1 m trassi teljest mõlemale poole).
- Soojatrassi rajamiseks tuleb seada Ahtme mnt 78 (32206:001:0008), Ahtme mnt 78a (32206:001:0240) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks soojatorustiku kaitsevööndi ulatuses (2 m torustikust mõlemale poole).
- Veetrassi rajamiseks tuleb seada Ahtme maantee L4 (32204:002:0274), Ahtme haljasala P9 (32101:001:0396) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks veetorustiku kaitsevööndi ulatuses (2 m torustikust mõlemale poole).
- Kanaliseerimisrassi rajamiseks tuleb seada Ahtme maantee L4 (32204:002:0274), Altserva tänav T3 (32201:001:0506) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatuses (2 m torustikust mõlemale poole).

## 10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad Ahtme maantee ääres madalpinge elekrikaabel, sidekaabel ja VKG Energia AS-le kuuluv tehnoloogilise vee torustik. Ahtme mnt ääres on tänavavalgustus. Olemasolevad tehnovõrgud 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 on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 10.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 454061.

Planeeritava krundi elektritoide on kavandatud olemasoleva alajaama Ahtme nr 51:(Kohtla-Järve) fiidri F3 baasil, mille kaudu tuleb toide planeeringuala kõrval asuvasse tänavavalgustuse liitumiskilpi. Planeeritava krundi 0,4 kV liitumiskilp kavandatud planeeringuala piirile teelasse (olemasoleva kilbi kõrvale), planeeritud maksimaalne elektrivõimsus on 3x25A. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsesoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudialana (kaitsevööndi ulatuses).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

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, päikeseenergiat 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 asuvad lähimad sidevõrgu punktid Altserva tn 12 kinnistul (sidekaev IID346) ja Kastani tänaval (sidekaev IID361) (*Joonis 3 Väljavõte Telia Eesti AS tehnilistest tingimustest nr 37790286*). Planeeringuga on kavandatud ühenduse rajamine Kastani tänava sidekaevust. Projekteerimisel on lubatud ka liitumiskoha asukohta muuta (kooskõlastatult Telia Eesti AS-ga).

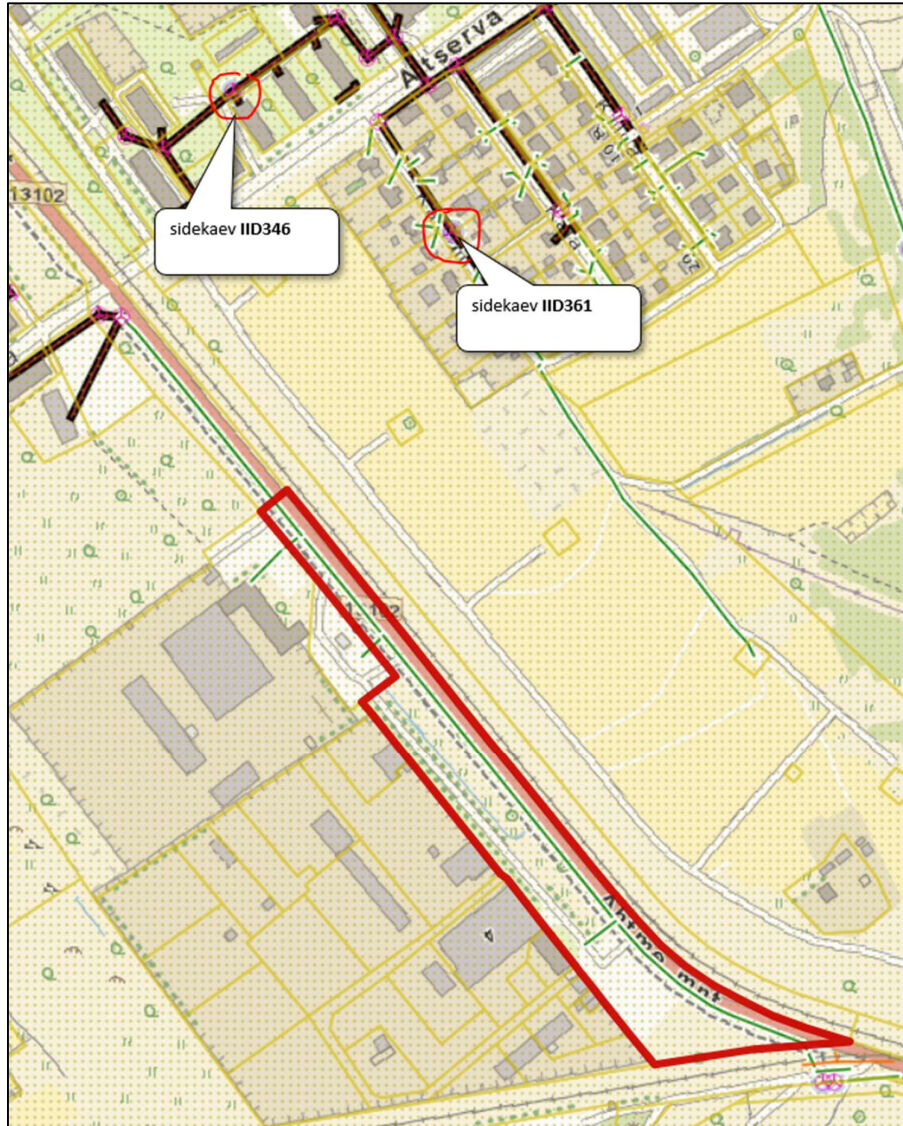
Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud krundil tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Krundipiiri lähedale paigaldada sidekaev. Ühendus kaevust hooneni lahendatakse projekteerimisel. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav. Kaevudesse jätta kaablivaru 15m (iga kaabli kohta). Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta vajadusel poolitatavate kaablikaitsetorudega.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Projekteerimisel näha ette sõidutee alla A kategooria sidekanalisatsiooni torud seinapaksusega 4,8 mm. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Sidekanalisatsiooni ja kaablite nõutab sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Enne ehitustööde alustamist teostada vajadusel Telia Eesti liinirajatiste järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.

Projekteerimisel näha ette kõik vajalikud meetmed ja tööd siderajatiste kaitseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused, olemasolevate ja projekteeritavate kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Sidevarustuse rajamiseks tuleb seada Kastani tänav (32201:001:0192), Kalda haljasala P3 (32101:001:1089), Ahtme mnt 77b (32201:001:0250), Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks sidetrassi kaitsevööndi ulatuses (1 m trassi teljest mõlemale poole).



Joonis 3 Väljavõte Telia Eesti AS tehnilistest tingimustest nr 37790286

Kavandatav sidekaabel ristub Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km maaüksusega (32201:002:0008), mille riigivara valitseja on Kliimaministeerium ning Enefit Power AS kasuks on seatud hoonestusõigus tähtajaga kuni 04.09.2056. Sidekaabli ristumine Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km maaüksusel paikneva raudteega on lubatud vaid kinnisel meetodil. Sidekaabli projektdokumentatsioon tuleb kooskõlastamiseks esitada Enefit Power AS-le.

#### 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.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad Järve Biopuhastus OÜ poolt hallatavad ühisveevärgi torustikud ja Kohtla-Järve linna ÜVK arendamise kava aastateks 2015-2026 ei näe ette ühisveevärgi rajamist detailplaneeringuga hõlmatud piirkonda.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim olemasolev ühisveevärk, millega on võimalik liituda, Ahtme haljasala P9 kinnistul (*Joonis 4 Väljavõte Järve Biopuhastus OÜ tehnilistest tingimustest nr 2-1.2023/889-3*). Ühenduspunkti täpne asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis ning kooskõlastatakse Järve Biopuhastus OÜ-ga.

Lubatud veevooluhulk  $Q_{max.ööp.} = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Planeeritava veetrassi täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga on ettenähtud servituutide seadmine veetorustiku kaitsevööndi ulatuses (2 m torustikust mõlemale poole) Ahtme maantee L4 (32204:002:0274), Ahtme haljasala P9 (32101:001:0396) ja Ahtme maantee L7 planeeringualast väljapoole jäävas osas.

### 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.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad Järve Biopuhastus OÜ poolt hallatavad ühiskanalisatsiooni torustikud ja Kohtla-Järve linna ÜVK arendamise kava aastateks 2015-2026 ei näe ette ühiskanalisatsiooni rajamist detailplaneeringuga hõlmatud piirkonda.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim olemasolev ühiskanalisatsioon, millega on võimalik liituda, Altserva tänav T3 kinnistul (*Joonis 4 Väljavõte Järve Biopuhastus OÜ tehnilistest tingimustest nr 2-1.2023/889-3*). Ühiskanalisatsiooniga liitumise korral tuleb arvestada reovee survekanaliseerimise vajadusega, sest maapinna kõrgustaseme tõttu ei ole isevoelse kanalisatsiooni rajamine võimalik. Reoveepumpla asukoht lahendatakse projekteerimisel. Ühenduspunkti täpne asukoht määratletakse projekteerimise käigus ning kooskõlastatakse Järve Biopuhastus OÜ-ga.

Lubatud reovee vooluhulk  $max.ööp. = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ .

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.

Ühiskanalisatsiooni ei tohi juhtida kontsentreeritud reovee ja reostushulki, tinglikult puhast heitvett, lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmepuud, olmeprügi, ehitusprahi, tööstusjäätmeid jne, heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C, sademe- ja dreanaazivett, reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, ega kahjustada ühisveevärki ja kanalisatsiooni ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid. Piirnäitajad ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele:

BHT 266 mg/l;

KHT 557 mg/l;

N<sub>üld</sub> 58 mg/l;

P<sub>üld</sub> 11 mg/l;

Heljum 299 mg/l;

Kloriidid 284 mg/l;

Sulfaadid 296 mg/l;

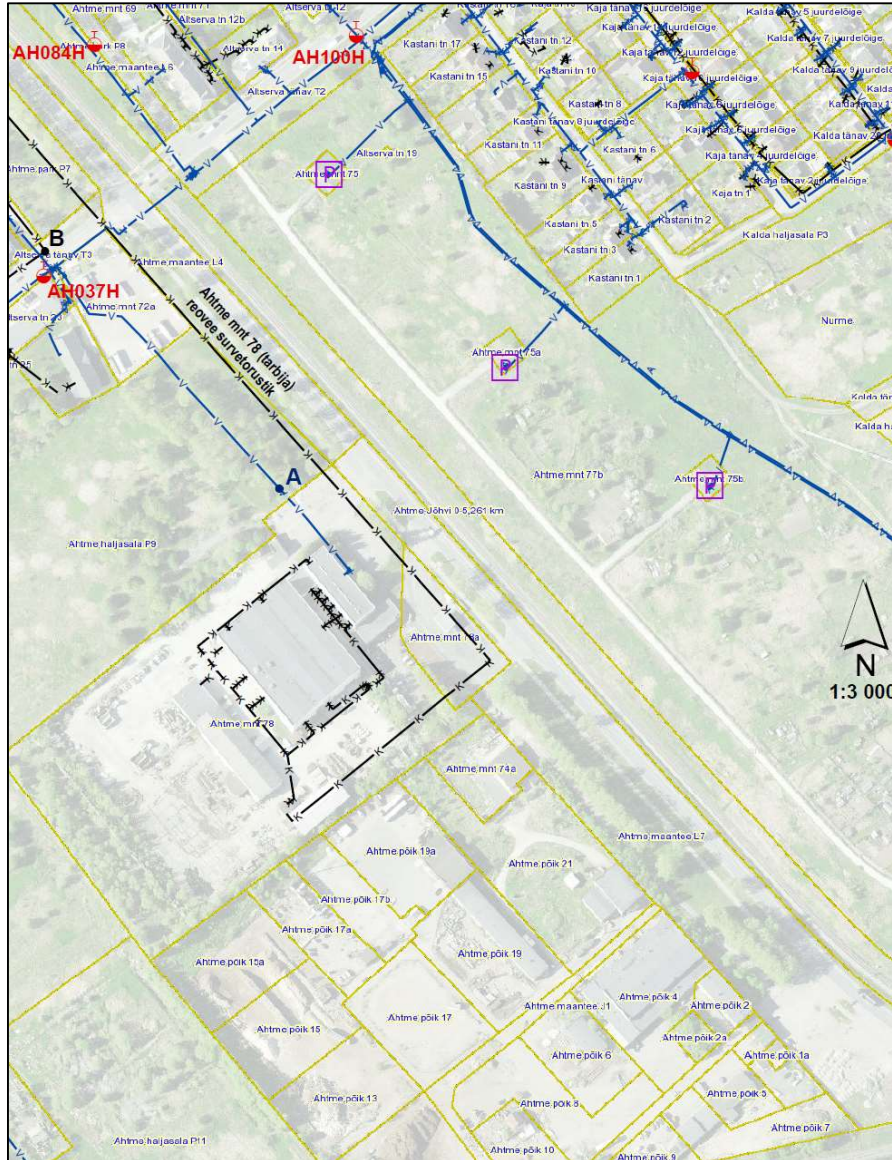
Sulfiidid 9 mg/l.

Kanaliseerimisitorustiku täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Kanaliseerimisitrassi rajamiseks tuleb seada Ahtme maantee L4 (32204:002:0274), Altserva tänav T3 (32201:001:0506) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks kanaliseerimisitorustiku kaitsevööndi ulatuses (2 m torustikust mõlemale poole).

OÜ Järve Biopuhastus valdusesse jäävate kommunikatsioonide kaitsevööndites kavandatud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Kõik liitumisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Liituja. Ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumise soovi korral tuleb liitujal peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda liitumistingimused (vastavalt ÜVK seadusele ja Kohtla-Järve linna ÜVK liitumise eeskirjale).

**Tulenevalt ühiskanalisatsiooni ühenduskoha asukohast, jäätmejaamas tekkivast väikesest reoveemahust ning linna eelarvelistest vahenditest, on alternatiivselt lubatud ka lokaalne reoveelahendus (lekkekindla reoveemahuti baasil).**





Joonis 4 Väljavõte Järve Biopuhastus OÜ tehnilistest tingimustest nr 2-1.2023/889-3

## 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 drenaazivee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademe- ja drenaazivee 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. Alternatiivne soojavarustus on lahendatud vastavalt GREN Viru AS poolt 14.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele. Võimalik ühenduskoht kaugküttevõrguga asub Ahtme mnt 78 (32206:001:0008) kinnistul (*Joonis 5 Väljavõte GREN Viru AS tehnilistest tingimustest*).



*Joonis 5 Väljavõte GREN Viru AS tehnilistest tingimustest*

Vastavalt GREN Viru AS tehnilistele tingimustele on soojuskandja parameetrid: toitvas torus  $P = 5.5$  Bar,  $T_{talv} = 1200C$ ,  $T_{suvi} = 700C$ ; tagastavas torus  $P = 3.5$  Bar,  $T_{talv} = 650C$ ,  $T_{suvi} = 450C$ ;  $P_{katsetus} = 16$  Bar. Soojusenergia andmine tarbijale katkestatakse suveperioodil (ajavahemikus 01.05-30.09). Maksimaalne lubatud soojuskoormus on 25 kW. Kui projekteerimisel tekib vajadus maksimaalse soojuskoormuse muutmiseks, tuleb taotleda GREN Viru AS-lt uued tehnilised tingimused.

Kaugküttevõrguga on võimalik liituda peale liitumislepingu sõlmimist GREN Viru AS-ga, kus lepatakse kokku liitumise väljaehitamise tähtaeg ja liitumise maksumus liituja jaoks. Peale liitumislepingu sõlmimist projekteerib ja ehitab GREN Viru uue maa-aluse soojustrassi alates

ühenduspunktist kuni soojussõlmeni. Soojussõlme projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused.

Soojatrassi rajamiseks tuleb seada Ahtme mnt 78 (32206:001:0008), Ahtme mnt 78a (32206:001:0240) ja Ahtme maantee L7 kinnistutele planeeringualast väljapoole jäävas osas isiklik kasutusõigus krundi POS 1 kasuks soojatorustiku kaitsevööndi ulatuses. Kaugküttega liitumise vajadus ja lahendus selgub projekteerimise käigus (2 m torustikust mõlemale poole).

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 kanalisse, 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.

OÜ Järve Biopuhastus valdusesse jäävate kommunikatsioonide kaitsevööndites kavandatud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Kõik liitumisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Liituja. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise soovi korral tuleb liitujal peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda liitumistingimused (vastavalt ÜVK seadusele ja Kohtla-Järve linna ÜVK liitumise eeskirjale).

Detailplaneeringu elluviimisel on keelatud rikkuda Ahtme-Jõhvi 0-5,261 km (32201:002:0008), Hobuseraua tn 19 // Ahtme raudteejaam (32205:003:0013) ja Ahtme - Kohtla-Järve 0-1,05 km (32206:001:0032) katastriüksuste piiritähistust. Enne ehitustööde alustamist planeeringualal kutsuda kohale Enefit Power AS kaabliliinide asukoha näitamiseks energeetika-, side- ja turvangu jaoskonna töötajad (Meister - Deniss Persitski, tel 526 2732; Energeetik - Pavel Semjonov, tel 5833 1554).

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 kohehelt.

Kõik teemaplaneeringu alas kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatu ei takista teemaplaneeringu elluviimist. Maantee kaitsevööndisse ei ole hooned kavandatud. Kavandatud sihtotstarbe muudatus on seletuskirja kohaselt ajutine. Teemaplaneeringu elluviimisel on lubatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine transpordimaaks. Jõhvi idapoolse ümbersõidu maantee täpne asukoht 120 m laiuse tee ja tee kaitsevööndi ala sees (sh tee tehnilised näitajad, viadukt, kogujateed ja nendest tulenevad piirangud) täpsustatakse hilisemate tee-ehitusprojektidega.