

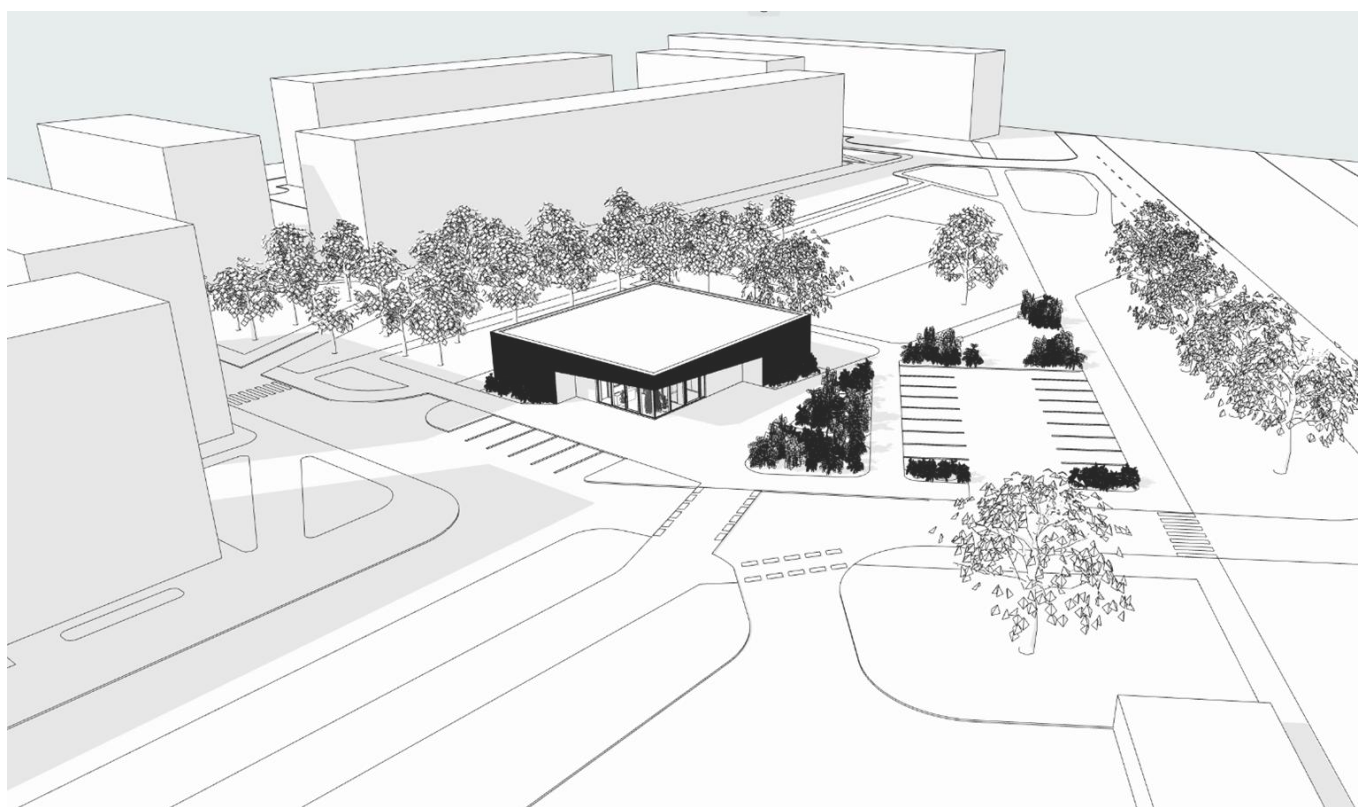
Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn

AHTME LINNAOSAS ESTONIA PST 6a KINNISTU JA ÜMBRITSEVA TEEMAA

# DETAILPLANEERING

Menetluse nr. DP-130 / Planeeringu ID 121912  
Töö nr. 07/2024

TELLIJA | Kohtla-Järve Linnavalitsus



KOOSTAJA | Varplane Pihus OÜ; Darja Rakovitš, diplomeeritud arhitekt, tase 7 | drakovits@gmail.com,  
+372 56601277

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK | NALTU OÜ, Hovakim Azarumyan, +372 505 0607

Tallinn 2024

## SISUKORD

1. SISSEJUHATUS .....	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid .....	4
1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
3.1 Planeeringuala asukoha kirjeldus ja üldandmed.....	5
3.2 Linnaehituslik situatsioon.....	8
3.3 Teed ja liikluskorraldus.....	8
3.4 Tehnovõrgud .....	9
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	9
4.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule .....	9
4.2 Linnaruum ja linnaehituslikud põhimõtted .....	10
4.3 Estonia pst 6a krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	10
4.4 Liikluskorralduse põhimõtted.....	10
4.8 Haljastus .....	11
4.9 Jäätmekäsitlus .....	11
5. TEHNOVÕRGUD.....	12
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	12
5.2 Elektrivarustus.....	15
5.3 Sidevarustus .....	16
5.4 Soojus- ja gaasivarustus.....	17
6. LISAPIIRANGUD.....	18

6.3 Radoon.....	18
6.4 Müra .....	18
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS .....	19
8 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS .....	20
9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	20
10 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED.....	21
10.1 OÜ Järve Biopuhastus.....	21
10.2 OÜ Elektrilevi .....	21
10.3 AS Telia Eesti.....	21
10.4 AS Gaasivõrk .....	21
10.5 AS GREN Viru .....	21
11 PLANEERINGU JOONISTE LOETELU .....	21

# 1. SISSEJUHATUS

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Naltu OÜ juhatuse liige Hovakim Azarumyan 6.09.2023 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 15.09.2023 numbri 6-1/2932 all)
- Detailplaneeringu koostamise algatamise otsus – Kohtla-Järve Linnavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr. 530 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Estonia puiestee 6a kinnistu ja ümbritseva teemaa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamta jätmine“

## 1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168 kehtestatud Kohtla-Järve linna Ahtme ja Sompalinnade üldplaneering
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28. detsembri 2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278 „Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kehtestamine“)
- Kohtla-Järve linna arengukava 2016-2034
- Kohtla-Järve Linnavolikogu 27. augusti 2020. a määrus nr 77 „Kohtla-Järve jäätmehoolduseeskiri“
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tehnilised tingimused:
  - OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr. 470819, 08.04.24 (kehtib kuni 08.04.2026)
  - OÜ Järve Biopuhastus tehnilised tingimused nr. 2-1.2024/999-3, 25.04.24
  - AS Telia Eesti telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 38818804, 23.04.24 (kehtib kuni 22.04.25)
  - AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr. 3-6/204-24, 22.08.2024 (kehtib kuni 22.08.2025)
  - AS GREN Viru tehnilised tingimused, 16.08.2024 (kehtib kuni 31.08.2025)

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Ida-Viru GEO (tegevuslitsents nr. 565MA) poolt 30.11.2023 mõõdistatud töö nr. 2833-11-23 mõõtkavas M 1:500. Mõõdistus on teostatud riiklikus süsteemis L-EST 97 ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Estonia pst 6a kinnistul olemasoleva kaupluse lammutamise ja ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine üle 33% laiendatud uue kaupluse hoone ehitamiseks, parkimise lahendamine kinnistut ümbritseval teemaal, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete kavandamine, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude asukoha määramine ning seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine.

Planeeringu koostamise käigus nimetatud eesmärgi kaalumiseks lahendatakse planeerimisseaduse § 126 sätestatud asjakohased ülesanded.

Planeeritava ala pindala on umbes 0,37 ha.

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

### 3.1 Planeeringuala asukoha kirjeldus ja üldandmed

Vaadeldav ala asub Ahtme linnaosas elamute piirkonnas. Planeeritava ala ümber hoonestus puudub.

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Estonia pst 6a	694 m <sup>2</sup>	32205:001:0114	Ärimaa 100%	Eraomand
2	Estonia pst L1*	26219 m <sup>2</sup>	32201:001:0174	Transpordimaa 100%	Munitsipaalomand
3	Estonia pst L2*	6879 m <sup>2</sup>	32201:001:0276	Transpordimaa 100%	Munitsipaalomand

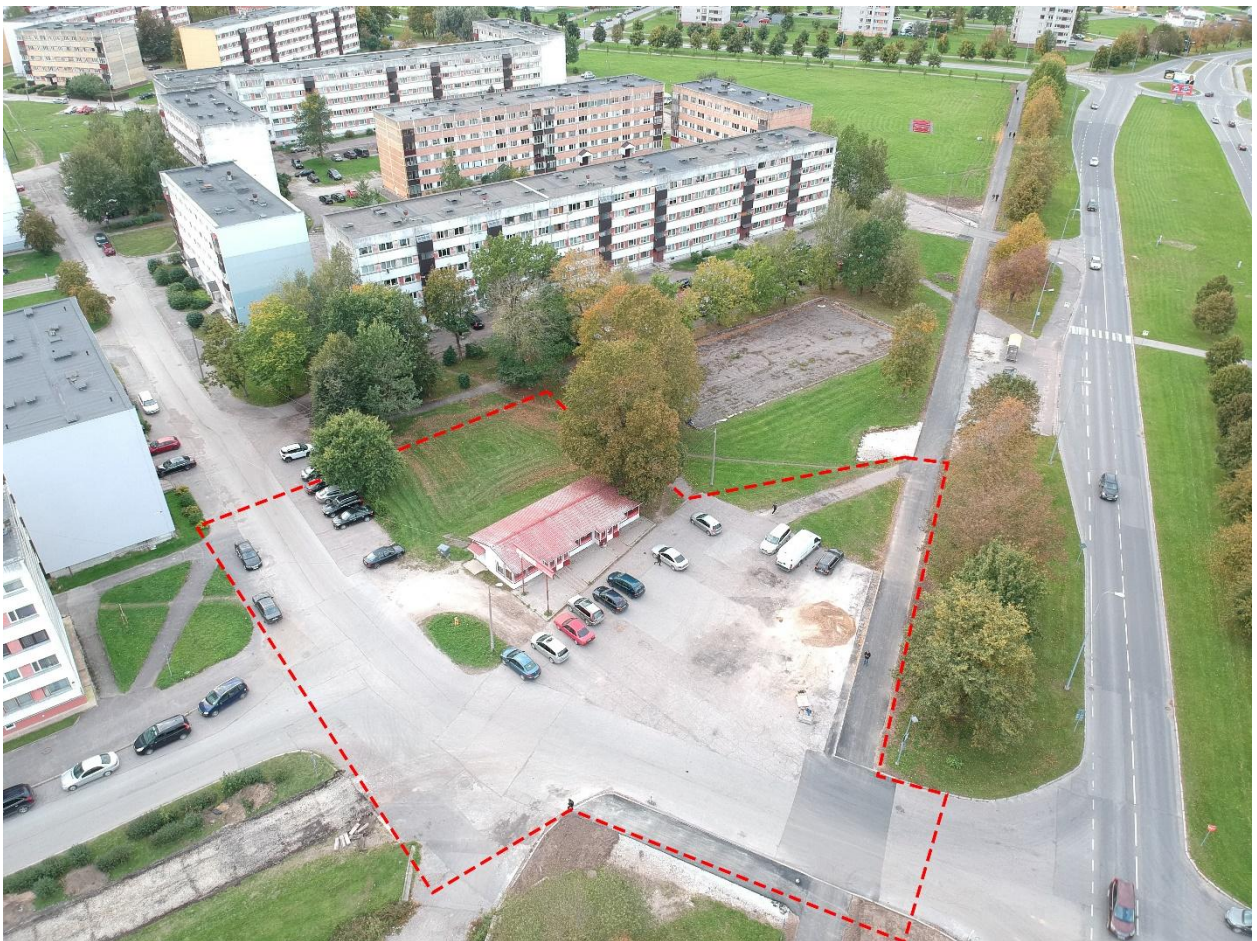
Märkus: \*asub planeeritud alal osaliselt



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

Planeeringuala asub Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas ning kuulub lidla asumisse. Vastavalt Ahtme linnaosa üldplaneeringule (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011.a otsusega nr. 168 „Kohtla-Järve linna Ahtme ja Sompa linnaosade üldplaneeringu kehtestamine“) selle ala juhtfunktsiooniks on säilitatud ärimaa.

Planeeringuala jääb Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja (kaevandamisluba nr. KMIN-067, loa omaja Enefit Kaevandused AS) põlevkivi passiivse tarbevaru I plokile. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.



*Pilt 1. Olemasolev olukord; september 2021*

### 3.2 Linnaehituslik situatsioon

Planeeritav maa-ala piirneb läänest ja põhjast Estonia pst 6b kinnistuga (100% üldkasutatav maa), idast Estonia pst L1 ja lõunas Estonia pst L2 teemaa lõikudega. Planeeringu alalt lääne ja lõuna poolt asub korterelamute kvartal. Estonia pst L1 ja Estonia pst L2 teemaa kuulub Kohtla-Järve linna omandisse ja on korterelamute kvartalisse juurdepääsutee.

Detailplaneeringu alal on Estonia pst 6a kinnistu suurusega 694 m<sup>2</sup>, kus asub ehitisregistri andmetel kaupluse hoone (ehitisregistri kood 102033043) ehitisaluse pindalaga 128 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub korterelamute piirkonna piiril ja Ahtme-Jõhvi rajatud kergliiklustee vahetuse läheduses. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad korterelamud on peamiselt 5-korruselised ja lamekatustega.

Estonia pst 6b maa-alal asub kergliiklustee juures välja ehitatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud spordiala.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Estonia puiesteelt. Lähim bussipeatus asub Estonia pst 6a kinnistult umbes 70 m kaugusel põhja suunas.

Planeeringu ala asub Ahtme kesklinna ehitatud uue jalakäijate promenaadi alguses. Estonia pst tee ääres ja planeeringu alal lõuna osas asuvad garaažide kompleks Estonia pst 10a ja 10b.

### 3.3 Teed ja liikluskorraldus

Planeeritava alaga piirneval teemaal on realiseeritud Ahtme kergliiklustee alates Jõhvist kuni Ahtme maanteel välja ehitatud kergliiklusteeni arendamise projekt, mille järgselt kergliiklustee kulgeb läbi Estonia pst L1 ja L2 ala.

Planeeringu alal elamukvartali sissesõiduks autotee on kaheasuunalise liiklusega. Planeeringu ala lõuna pool asub ka kaheasuunaline sissesõit Estonia pst 10a ja 10b garaažidele.

Detailplaneeringu ala on aktiivselt kasutusel nii jalakäijatel kui ka autodel kuid hetkel see toimub väga kaootiliselt. Estonia pst 6a kinnistu ees olev avalikuks kasutamiseks parkimisala ei ole eraldatud jalakäiatele mõeldud aladelt ning puuduvad markeeritud ülekäigurajada. Jalakäijate liikumine antud alal ei ole hetkel selge, mugav ega turvaline.

### 3.4 Tehnovõrgud

Estonia pst 6a kinnistul on vee- ja kanalisatsiooni ühendus, Elektri ühendus ning sideühendus. Kõik ühendused on maa alused.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on nähtavad põhijoonisel.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Vastavalt Ahtme linnaosa üldplaneeringule (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011.a otsusega nr. 168 „Kohtla-Järve linna Ahtme ja Sompa linnaosade üldplaneeringu kehtestamine“) detailplaneeringu ala kuulub lilla asumisse ning selle juhtfunktsiooniks on ärimaa. Kavandatav detailplaneering on Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu kohane. Üldplaneeringu muutmissettepanekut ei tehta.

Planeeringuga ei kavandata kruntideks jagamist ning olemasolevate krundipiiride muutmist.

## 4.2 Linnaruum ja linnaehituslikud põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krunt Estonia pst 6a ning määratud selle krundi kasutamise tingimused ja ehitusõigus kuni 2 maapealse korruselise kaupluse hoone ehitamiseks. Olemasolev amortiseerunud kaupluse hoone ehitistaluse pindalaga 128 m<sup>2</sup> on lubatud maha lammutada.

Estonia pst 6a kinnistu detailplaneeringu raames nähakse ette olemasoleva, amortiseerunud kaupluse hoone asemele uue ja kaasaegse multifunktsionaalse kaupluse ehitamine ning kaupluse ümber oleva linnaruumi uuendamine. See muudab planeeritavat alat atraktiivsemaks ja annab lisaväärtust ümbruskonnale. Kavandatav ärihoone kujuneks kui Ahtme jalakäijate promenaadi lõpppunkt.

Planeeringuga tekkiv ärifunktsiooniga ruum ei too kaasa ümbritsevale keskkonnale negatiivsed mõjusid, kuna hoone kasutusotstarve ei muutu, vaid planeeritaval maal saab pakkuda täiendavaid teenuseid. Äri juhtotstarbega planeeritav krunt elavneb ja soodustab antud piirkonna arengut.

Lisaks sellele on määratud Estonia pst L1 teemaa alale kaupluse normatiivse parkimise tagamise eesmärgil parkimiskohad, mida hakkavad kasutama nii kaupluse kliendid kui ka linnaelanikud.

## 4.3 Estonia pst 6a krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused on välja toodud Detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis DP – 01).

## 4.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu ala on aktiivselt kasutusel nii jalakäijatel kui ka autode poolt kuid hetkel toimub see väga kaootiliselt. Estonia pst 6a kinnistu ees olev ala on ühtlane asfaltpalts. parkimisala ning jalakäijad ei ole eraldatud ning puuduvad markeeritud ülekäigurajada. Jalakäijate liikumine antud alal ei ole hetkel turvaline.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek ala korrastamiseks. Luua selge, piiritletud liikumisalad ning rajada turvalised kergliiklusteede ühendused Estonia pst L1 ja Estonia pst L2 teemaa lõikudel.

Kuna detailplaneeringu ala on aktiivselt kasutusel jalakäijate poolt siis on eeskätt oluline planeerida turvalised ja mugavad jalakäijate ja kergliikurite liikumisteed.

Autode juurdepääs planeeritud alale toimub Estonia puisteelt. Estonia pst L1 ja Estonia pst L2 teemaa kuulub Kohtla-Järve linna omandisse ja on ka planeeritud alaga kontaktvööndis asuva korterelamute kvartalisse juurdepääsutee.

Liikluskorralduse lahendus võib hilisema projekteerimise käigus täieneda või teiseneda. Oluline on see, et säilib selgelt eraldatud jalakäijate liikumine.

#### 4.8 Haljastus

Üldiselt on haljastuse osakaal antud piirkonnas suur ning haljastuse maht piisav. Planeeringuga on antud põhimõtteline haljastuse lahendus planeeritaval alal. Haljastust on planeeringu lahendusega lisatud mitmetes kohtades, vähendamaks lagedaid sillutatud alasid. Näiteks on haljassaar lisatud parkla ja läbi ala kulgeva promenaadi vahele. Lisaks on teemaal kasutatud haljassaari parkimislalade korrastamiseks.

Haljastuse lahendus on põhimõtteline ja võib muutuda. Konkreetne haljastuse lahendus antakse hilisemas etapis, hoone projekteerimise käigus.

#### 4.9 Jäätmekäsitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub omal krundil. Sovituslikult toimub jäätmete kogumine hoone mahus või tänavalt visuaalselt varatult. Ehitusprojektis täpsustada jäätmete kogumise või prügiruumi asukoht.

Prügiruum peab olema kavandatud liiklusalale võimalikult lähedale, tagades lühimat teed konteinerite veeretamist prügiruumi ukse kaudu prügiauto juurde. Kaugus prügiauto peatumiskohast mitte rohkem kui 10 m. Prügiruumi projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõudeid.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhijoonisel põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti staadiumis, tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Sellega seoses võib trasside projekteerimise käigus muuta trasside kulgemist võrreldes detailplaneeringuga. Tehnovõrkude lahendus on välja toodud Detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis DP – 01).

Olemasolevatel ja kavandatud tehnovõrkudel on kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja taritsuministri määrusele nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“. Kaitsevööndite ulatus on selge ja lihtne ning seetõttu ei ole kaitsevööndit joonisele kantud.

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on aluseks võetud OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilised tingimused 25.04.2024 e-kiri nr 2-1.2024/999-3.

#### OLMEVEE VARUSTUS

Planeeritaval alal on olemasolev veeühendus ühisveevärgiga. Ühisveevärgi liitumispunkt VLP1 jääb samale asukohale. Krundi sisemuses toimuvad muudatused projekteeritakse järgmises etapis, hoone projektiga. Käesoleva planeeringuga tagatakse ühisveevärgi kulgemine liitumispunktini, mis asub hoonestatava krundi piirist ca 2m kaugusel.

Kuigi hoone maht suureneb siis olmeveevajadus jääb hinnanguliselt samaks. Hoonetesse ei ole kavandatud suure veetarbega funktsioone. Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise vajalikud vooluhulgad ( $l/s$ ,  $m^3/h$ ,  $m^3/d$ ) ja planeeritav töötajate arv kinnistul tuleb määratleda hoone projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse arvestus toimub joogivee mõõtmise alusel. Veemõõdukõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele. Projekteerimise käigus määratleda ja kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus veemõõdukõlme asukoht. Üldjuhul on mõõdukõlm kinnistu veevärgi osa. Veemõõdukõlm peab asuma hoones sellise paigutusega, et sisendustoru oleks võimalikult lühike või mõõdukõlm, kohe peale sisendustoru suubumist kinnistule.

#### REOVEE KANALISEERIMINE

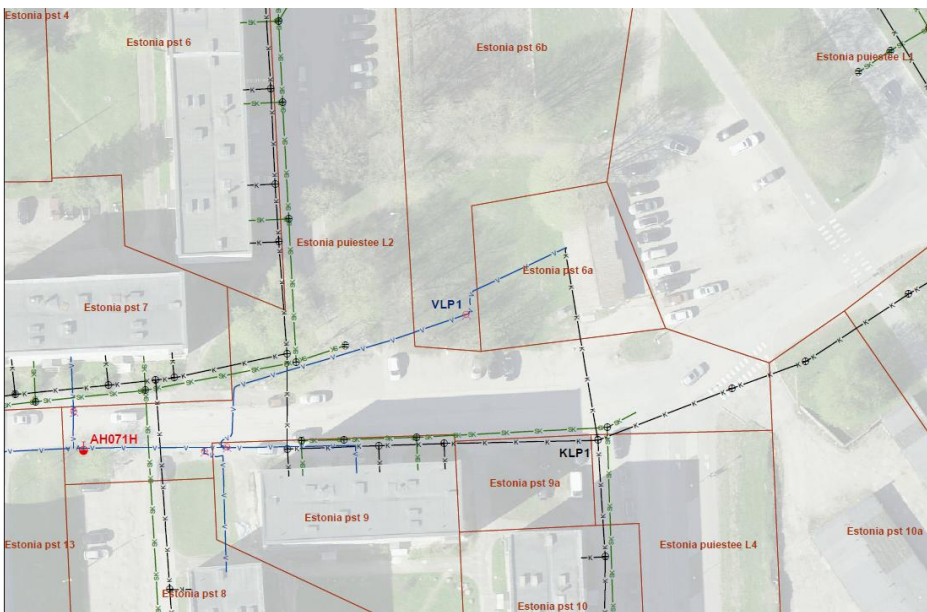
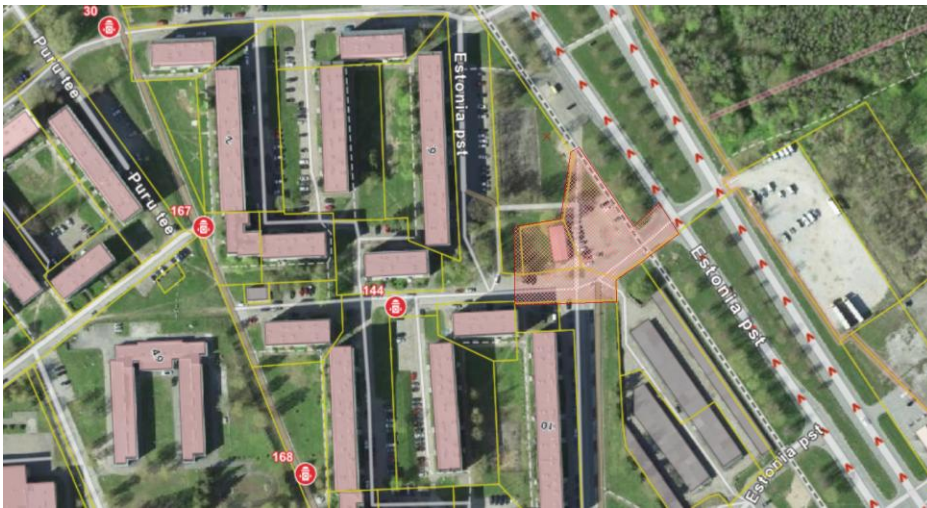
Planeeritaval alal on olemasolev reoveekanaliseerimise ühendus ühiskanaliseerimisega. Ühiskanaliseerimise liitumispunkt KLP1 asub hoonestatava krundi piirist ca 17 m kaugusel. Olemasolev ühendus säilib. Lahenduse kasutamisel tuleb arvestada sellega, et reoveekanaliseerimise ei tohi juhtida sademe- ja drenaaživett. Sademete jaoks rajada eraldi ühendus sadeveekanaliseerimisega või rajada imblahendus omal krundil.

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise vajalikud vooluhulgad ( $l/s$ ,  $m^3/h$ ,  $m^3/d$ ) ja planeeritav töötajate arv kinnistul tuleb määratleda hoone projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Vajaduse korral tuleb kinnistu olemasolev veevõrk ja reoveekanaliseerimine rekonstrueerida. Olemasoleva veevärgi ja reoveekanaliseerimise rekonstrueerimise tehnilised lahendused tuleb määratleda hoone projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Liitumispunktideni paigaldatavate vee- ja reoveetorustike diameetrid ja pikiprofiilid tuleb määratleda hoone projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

## TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeritava ala tulekustutusvee vajadus tagatakse olemasolevate ühisveevärgi tuletõrje hürdantidega. Hoonestatava kinnistu ümbruses on mitu hüdranti. Lähim neist, AH071H (144) asub planeeritavast alast läänes, ca 70 m kaugusel.



*Lähima tuletõrjehüdrandi asukoht*

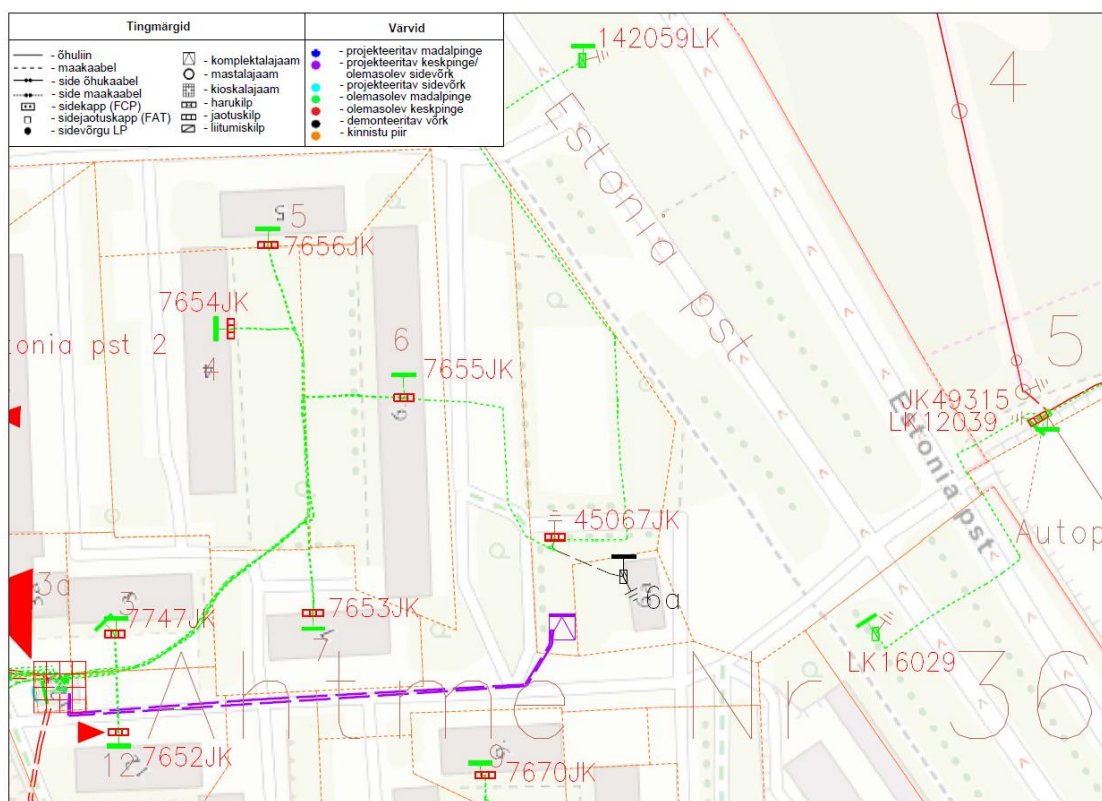
## SADEMEVEEKANALISATISOON

Planeeritavalt alal on välja ehitatud sademevee kanalisatsioonisüsteem. Muudatusi olemasolevas süsteemis ei kavandata.

Hoonestusega kinnistul aga puudub ühendus sademevee kanalisatsiooniga. Lahenduse rajamisel tuleb arvestada sellega, et reoveekanaliseerimisele ei tohi juhtida sademe- ja drenaaživett. Sadevete jaoks rajada eraldi ühendus sadeveekanaliseerimisega või rajada imblahendus omal krundil. Võimalik sadeveekanaliseerimise ühenduse kulgemine on näidatud planeeringu põhijoonisel (Joonis DP – 01).

### 5.2 Elektrivarustus

Elektrilevi väljastatud tehniliste tingimuste 470819 (8.04.2024) järgi on planeeritavale alale ette nähtud uus komplektalajaam. Vt. Allolev skeem.



Ahtme linnaosas Estonia pst 6a kinnistu ja ümbritseva teemaa detailplaneering  
Kohtla-Järve  
2024

Uue alajaama rajamine on nõutud juhul kui rajatava hoone energiatarve on suurem kui olemasolev toide võimsusvaru jaotuskilbist 45067JK .

Alajaamale on ööpäevaringne vaba juurdepääs avalikult teelt. Alajaam on kavandatud katastriüksusele 32201:001:0589 - Estonia pst 6b, mis on munitsipaalomand ja mille sihtotstarve on üldkasutatav maa.

Kõik kaablid on kavandatud maakaabitenä. Toide uuele kompakalajaamale on kavandatud kõnnitee alla. Maakaabelliinil on kaitsevöönd mis on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Kehtestatud detaiplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Rajatava uue alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Objekti elektrivarustuse planeerida alates uue alajaama 0,4kV jaotusseadmess. Liitumispunkt tuleb ostja toitekaabli kingadel 0,4kV jaotusseadmes. Elektritoide liitumispunktisist objektini nähakse ette maakaabliga.

### 5.3 Sidevarustus

Laiendataval hoonel on olemasolev sideühendus ehk hoones on õhuliiniga ühendus. Nimetatud ühendus säilib ning muudatusi hetkel ei kavandata.

Lisaks on olemasolevale sideühendusele esmane alternatiiv järjest populaarsust koguv mobiilne andmeside.

Teine alternatiivne sideühenduse lahendus on uue side maakaabli rajamine vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr. 38818804. Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering ei kohusta planeeritud maaüksust uut side maakaablit rajama.

## 5.4 Soojus- ja gaasivarustus

Planeeringuga laiendatav ärihoonet köetakse hetkel otse elektriga. Tulevikus on kavas küte ümber muuta, säästlikuma ja loodussõbralikuma, õhk-vesi soojuspumbale.

Planeeritavat ala läbivad nii kaugkütte võrk kui gaasitrass. See annab tulevikus lisa võimaluse ühendada hoone nii kaugküttevõrguga kui gaasitrassiga.

### SOOJUSVARUSTUS

Estonia pst 6a krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS Gren Viru 16.08.2024 tehnilised tingimused.



Estonia pst 6a krunt on võimalik soojusega varustada olemasolevast soojustrassist LP (vt. skeem 1, täpsustatakse projekteerimise käigus, võib muutuda).

Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele peab soojustrassi võõrale kinnistule ehitamiseks olema isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping sõlmitud enne ehitamise algust.

Skeem 1

## GAASIVARUSTUS

Estonia pst 6a krundi gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk 22.08.2024 tehnilised tingimused nr. 3-6/204-24.

Krundi gaasiga varustamiseks planeeritud A-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Estonia puiestee L2 kinnistul. Võimalikult lähedale Estonia pst 6a kinnistu piirile planeerida nõuetele vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meetri teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

## 6 LISAPIIRANGUD

### 6.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

### 6.4 Mürä

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tagada siseruumides normikohane müratase ning vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning, et tehnoseadmete müra ei ületaks Keskkonnaministri 16.12.2016.a määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

## 7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Kavandada hoone arhitektuurne lahendus esinduslik ja ilmekas, et tõsta piirkonna avaliku ruumi kvaliteeti.
- Koostada ehitusprojekti koosseisus väliruumi projekt detailplaneeringu ala ulatuses.
- Ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse).
- Tagada korrastatud katuselahendus, lubatud on lame- ja kaldkatus.
- Hoone välisviimistluse materjalide valimisel vältida plekkprofiile seintele ja palkseinu. Eelistada kaasaegseid ja kõrgetasemelisi viimistlusmaterjale ja kombinatsioone.
- Kavandada hoone fassaadi võimalikult avatuna tänavaruumile.
- Hoone projekti raames markeerida fassaadil ka võimalike reklaami pindade asukohad.
- Ehitusprojekti raames näha ette tehniliste meetmete rakendamine võimalike ühiskanalisatsioonist tulevate uputuste vältimiseks.
- Ehitusprojekti raames koostada ehitusõigusega krundil Estonia pst 6a väliruumi valgustuse projekti võttes arvesse nii energiasäästu kui ka valgusreostuse vältimist piiranguid.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Madal- ning kõrghaljastuse, rajatiste ja tehnovõrkude projekteerimisel arvestada ühisorustike kaitsevöönditega ning nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega ning kujadega.
- Vältida kuumasaarte tekitamist.

## 8 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne)
- võimalusel kasutada videovalvet mille olemasolust on selgelt teavitatud
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed
- üldkasutatavate alade korrashoid

## 9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Enne planeeringu elluviimist tuleb sõlmida huvitatud isiku ja omavalitsuse vahel leping kus jaotatakse ära kulud avaliku tee ala ja parkla välja ehitamiseks, hooldamiseks ning määratakse parkla kasutuskord.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeering viiakse ellu ühes etapis, st. teede võrk, parkla ja hoone ehitatakse ühe korraga.

## 10 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

### 10.1 OÜ Järve Biopuhastus

OÜ Järve Biopuhastus tehnilised tingimused nr. 2-1.2024/999-3, 25.04.24

### 10.2 OÜ Elektrilevi

OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr. 470819, 08.04.24 (kehtib kuni 08.04.2026)

### 10.3 AS Telia Eesti

AS Telia Eesti telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 38818804, 23.04.24 (kehtib kuni 22.04.25)

### 10.4 AS Gaasivõrk

AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr. 3-6/204-24, 22.08.2024 (kehtib kuni 22.08.25)

### 10.5 AS GREN Viru

AS GREN Viru tehnilised tingimused 16.08.2024 (kehtib kuni 31.08.25)

## 11 PLANEERINGU JOONISTE LOETELU

1. DP-01 Põhijoonis
2. DP-02 Topo geodeetiline alus
3. DP-03 Tugiplaan
4. DP-04 Situatsiooniskeem
5. DP-05 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
6. DP-06 Illustratsioon 1
7. DP-07 Illustratsioon 2