

## 1. Sissejuhatus

### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Planeeringu koostamisel on aluseks Jõhvi Vallavalitsuse 13.06.2023 korraldus nr 1408 Jõhvi linna Pauliku küla Sulevi maaüksuse detailplaneeringu algatamine.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ IM Ehituse Grupp.

### 1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneering (Jõhvi vallavalitsus ja konsultant-koostaja ERKAS Pärnu Instituut OÜ);
2. Jõhvi Vallavolikogu 30.06.2020 kehtestatud määrus nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas“;
3. Jõhvi Vallavolikogu 13.10.2022 määrusega nr 27 kinnitatud Jõhvi valla arengukava 2023–2030;
4. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid;
5. Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 107 kehtestatud Jõhvi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 (AS Infragate Eesti, 2021);
6. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;
7. Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga teelõigu Jõhvi-Ahtme-Puru km 3,57-8,25 rekonstrueerimise projekt, Ramboll Eesti AS (projekt nr 2014-0151).

### Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu lähiümbruses on kehtestatud:

- Jõhvi-Tammiku jalg- ja jalgrattatee maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 20.10.2011 otsusega nr 147, koostanud Jõhvi Vallavalitsus);

### Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 05.04.2023 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2639-04-23. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab osaliselt Sulevi (25101:001:0934, maatulundusmaa 100%, katastriüksuse kogupindala 5,32 ha) katastriüksust. Planeeringualas asuv Sulevi katastriüksus jääb Tammemäe tee ja 2510739 Tartu maantee kergliiklustee vahelisele alale. Tammemäe tee osa on kaasatud planeeringualasse.

Planeeritava ala pindala, millele kavandatakse maakasutuse muutust, on 1,4 ha (vt Skeem 1. *Planeeritava maa-ala piir*). Ülejäänud osa praegusest 5,32 ha suurusest Sulevi kinnistust jääb jätkuvalt maatulundusmaaks. Planeeritava maa-ala piir on toodud algatamise korralduse lisas.

### 2.2 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Jõhvi vallas Pauliku külas Tartu maantee kergliiklustee (tee nr 2510739) ja Tammemäe tee vahelises piirkonnas, Jõhvi linnast ca 0,6 km kaugusel, Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa vahetus läheduses. Planeeringualal ja selle lähiümbruses on maakasutuse olulisemateks funktsioonideks maatulundusmaa ja elamumaa.

Planeeringuala piirneb ida suunast munitsipaalomandis oleva Tartu maantee L2 katastriüksusega, millel asub Tartu maantee kergliiklustee (tee nr 2510739). Kolme meetri laiune kergliiklustee on rajatud paralleelselt Jõhvi-Tartu-Valga (3) riigimaanteeaga, alates Jõhvi linnast kuni Tammiku teeni (Kukuruse-Tammiku T13134-I, 32201:001:0022).

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 4,07-4,18 kaitsevööndis. Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevööndi ulatus on 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringu alale jääb üks geodeetiline märk nr 64-891-98503 tunnusega 8503.

Planeeringualast lääne- ja edelasuunas asuvad hoonestatud üksikelamutega elamu- ja maatulundusmaa krundid. Krundid on valdavalt pikliku kujuga ja suurusega 0,4-1,4 ha.

Planeeringuala paiknemine on esitatud skeemil 1 ja piirinaabrid on tabelis 1.

### Veekogud

DP alal ega selle lähiümbruses ei asu keskkonnaregistrisse kantud veekogusid. Planeeritav ala piirneb põhjast Tammemäe tee 2a üldkasutatava maaga, kus asub ilma kitsendusteta 6-8 meetrine kraav ETAK ID-ga 4452344. Mainitud kraav on ühendatud Sulevi kinnistu loodepiiril paikneva kraaviga.



**Skeem 1.** Planeeritava maa-ala piir (algatamise korralduse kohane)

Planeeringuala on küllaltki reljeefne, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64,20 – 69,20 m ning suurenevad lõuna suunas. Kinnistu põhjapoolne osa on langusega põhjas kulgeva kraavi suunas. Ala läbivad ka mitmed kuivenduskraavid sügavusega kuni 0,6 meetrit.

Maaüksus kujutab endast haritavat maad. Palju aega kasutuseta seisnud laoplatz on parajalt võsastunud, kus leidub põõsastikke ja puudegruppe.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Tartu maantee L2 (k/ü 32201:002:0010)	transpordimaa 100%
Tartu maantee L3 (k/ü 25201:005:0353)	transpordimaa 100%
Pae (k/ü 25201:005:0100)	maatulundusmaa 100%
Tammemäe tee 4 (k/ü 25201:005:0163)	maatulundusmaa 100%
Tammemäe tee 2 (k/ü 25101:001:0077)	elamumaa 100%
Tammemäe tee 2a (k/ü 25101:001:0405)	üldkasutatav maa 100%

### Maardla

Planeeringuala asub osaliselt kaevanduse altkaevandatud alal ja osaliselt Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevvälja maardlaosa (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 3. ja 5. plokil, kehtiva kaevandamisloaga Tammiku kaevanduse mäeeraldisel (loa nr KMIN-067, loa omaja Enefit Power AS).

### 2.3 Ehituslik situatsioon

Detailplaneeringuga hõlmatud alal puudub olemasolev hoonestus.

Ehitisregistri andmetel asub planeeringualal ehitusmaterjalide laoplatz pindalaga 5300 m<sup>2</sup>, ehitisregistri kood 220292216. Laoplatzil hoiustatakse kasutatud raudbetoonpaneele ja rõngaid.

### 2.4 Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on nr 3(E264) Jõhvi–Tartu–Valga riigimaanteelt mööda Tammemäe teed. Tammemäe tee on eraomandis ja välja kruntimata, paiknedes osaliselt planeeringualal ja osaliselt Pae (k/ü 25201:005:0100) kinnistul. Sulevi ja Pae kinnistute omanike vahel on sõlmitud juurdepääsuservituudid.

Kinnistu läänepoolset ala läbib naaberkinnistut (Tammemäe tee 2) teenindav killustikkattega tee (notariaalne juurdepääsu servituudi leping on sõlmitud).

Jõhvi–Tartu–Valga mnt-I liigub ühistransport. Lähim bussipeatus „Tammiku rist“ paikneb planeeringualast lõuna suunas (u 420 m kaugusel alast) Tartu maantee L2 katastriüksusel. Jalakäijate liikumine toimub mööda Jõhvi–Tartu–Valga mnt-ga rööpselt kulgevat haljasalaga eraldatud 3,0 m laiust jalg- ja jalgrattateed (Tartu maantee kergliiklustee nr 2510739).

### 2.5 Tehnovõrgud

Sulevi kinnistul puuduvad liitumised kommunikatsioonidega. AS Eesti Energiaga on sõlmitud liitumisleping nr 442206.

Planeeringuala läbib OÜ-le VKG Energia kuuluv tehnoloogilise vee torustik, mis on tehniliselt väga halvas seisus ja mille kaitsevööndis pole ehitustegevus soovitatav.

## 3. Planeerimise lahendus

### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Sulevi maaüksuse jagamine ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning ärimaa kruntidele ehitusõiguse määramine ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

### 3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Koostatava detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa (BT).

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maadel peab planeeritud krundi pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala.

### 3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavatakse olemasolev Sulevi kinnistu jagada kruntideks vastavalt tabelile 2. Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeringualal kokku 5 krunti, millest 2 on planeeritud ärimaa ning 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Planeeringualast Sulevi kinnistu lääne-edela poole jääv ala säilib maatulundusmaana.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

**Tabel 2.** Maakasutuse bilansi koondtabel

<i>Planeeringueelne</i>			<i>Planeeritud</i>		
Krundi aadress	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Krundi aadress	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus*
<b>Sulevi</b> 25101:001:0934	5,32 ha	Maatulundusmaa (M 100%)	Pos 1	4 404 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 2	5 149 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 3a	950 m <sup>2</sup>	Transpordimaa (LT 100%)
			Pos 4	2 035 m <sup>2</sup>	Transpordimaa (LT 100%)
			Pos 5	1 067 m <sup>2</sup>	Transpordimaa (LT 100%)
			Sulevi	3,96 ha	Maatulundusmaa (M 100%)

\* ÄK – kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa; LT – tee ja tänava maa;

M – maatulundusmaa;

#### **Ajutine krunt Pos 3a**

Moodustatakse olemasoleva Sulevi katastriüksuse jagamise teel. Pindala 950 m<sup>2</sup>, katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (LT). Ajutisest krundist moodustatakse **Pos 3** krunt.

#### **Krunt Pos 3**

Tammemäe tee tarbeks moodustatakse detailplaneeringu kohaselt transpordimaa sihtotstarbega (LT) krunt Pos 3 suurusega 1605 m<sup>2</sup>, mis koosneb ajutisest transpordimaa sihtotstarbega krundist Pos 3a suurusega 950 m<sup>2</sup> ja Pae kinnistu maast suurusega 655 m<sup>2</sup>.

Sulevi ja Pae kinnistute omanike vahel on sõlmitud kokkulepe katastriüksuste vaheline piiri muutmiseks (06.10.2023).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda nimetatud krunt tasuta üle munitsipaalomandisse.

**Krunt Pos 4** suuruseks on 2035 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbeks tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa 100%). Krunt moodustatakse perspektiivse kogujatee tarbeks ja planeeritavatele kruntidele juurdepääsu tagamiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda nimetatud krunt tasuta üle munitsipaalomandisse.

**Krunt Pos 5** suuruseks on 1067 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbeks tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa 100%). Transpordimaa sihtotstarbega krunt moodustatakse Tammemäe tee 2 kinnistule juurdepääsu tagamiseks (notariaalne juurdepääsu servituudi leping on sõlmitud) ning planeeringuala tarbeks elektrivarustusseadmete paigaldamiseks ja hooldamiseks. Planeeritud krunt Pos 5 jääb eravaldusse.

### **3.4 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine**

#### **Krundid Pos 1–Pos 2**

Kruntide suurused jäävad vastavalt 4 404 m<sup>2</sup> (Pos 1) ja 5 149 m<sup>2</sup> (Pos 2);

Kruntide maakasutuse sihtotstarve: 100 % ärimaa;

#### **Ehitusõigus**

Igale ärimaa krundile on lubatud ehitada kuni 5 hoonet (3 põhihoonet ja 2 abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 1600 m<sup>2</sup>. Maksimaalse hoonete arvu määramisel on silmas peetud seda, et krundile oleks võimalik rajada põhihoone funktsiooni toetavaid hooneid. Abihooneid saab ehitada ainult erandjuhul, kui see on tehnoloogilisel otstarbel vajalik, muudel juhtudel on abifunktsioonide paigutamine lubatud ainult põhihoone mahus. Kui abihooned tuleb ikkagi eraldi rajada, siis peaksid need paiknema põhihoone taga.

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: põhihoonel 9,5 m, abihoonel 6 m;

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1 põhihoone kahekorruseline (lubatud kuni 30% osas ehitusalusest pinnast ning see on 480 m<sup>2</sup>), ülejäänud hooned ühekorruselised.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke.

#### **Krundid Pos 3-Pos 5**

Kruntide maakasutuse sihtotstarve: 100 % transpordimaa.

Kruntidele pole lubatud ehitada ühtegi hoonet.

#### **Arhitektuurinõuded**

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ärihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kaks maapealset korrust, abihoonel üks maapealne korrus;
- Katusetüüp: põhi- ja abihoonel põhimahus viil- või kelpkatus; põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga;
- Katusekalle: põhi- ja abihoone põhimahul 0-35 kraadi;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonel plekk, puit, asbestivaba eterniit, kivi ja rullmaterjal;
- Välisviimistlusmaterjalid: fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikattematerjale - klaas, sandwichpaneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit, kivi, metall jne. Nende osakaalu määratakse hilisemas arhitektuurses projektis. Täpset osakaalu ei ole täna võimalik hinnata kuna pole teada kinnistu omandajaid ja nende tegevuse spetsiifikat; Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Välisviimistluse toonid: lubatud naturaalsed ja looduslikud (loodusega hästi harmoneeruvad);
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hooned tuleb paigutada juurdepääsutee suhtes kas risti või paralleelselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus lubatud kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku);

- Elektrikilpide, antennide ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade) ja juhtmete paigaldamine hoone tänavapoolsetele fassaadidele, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel, ei ole lubatud.

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

### **Piirded**

Planeeritud ärikruntidele on piirete rajamine lubatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete rajamisel tuleb lähtuda Jõhvi valla üldplaneeringust tulenevatest piiretele esitatavatest nõuetest, mille kohaselt on piirete maksimaalne kõrgus Jõhvi vallas üldjuhul 1,3 m. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piire peab kokku sobima samal krundil asuva(te) hoone(te) arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia asukoht, kõrgus ja arhitektuurne lahendus määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

### **3.5 Krundi hoonestusala määramine**

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned). Hoonestusalad on antud oluliselt suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt kasutusotstarbele ning vajadusele. Hoone(te) paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse jm rajatisi ja istutada puid ning põõsaid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole hoonestusala arvestades naabrusõigusi.

Hoonestusalad on näidatud vähemalt 4 m krundi piiridest. Sedasi on tagatud ka tuleohutuskuja 8 m erinevatel kruntidel olevate hoonete vahel. Hoonestusalad on määratud viisil, mis võimaldab rajada hooned mitme krundi peale, ühendatud hoonestusalas. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis nr 2).

### **3.6 Kuja määramine**

Planeeritud ehitise tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega (Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonete kompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m<sup>2</sup>, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele. Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk-s 7.

### 3.7 Ehitamise tingimused altkaevandatud aladel

Kuna planeeritav maa-ala jääb Enefit Power AS-i andmetel osaliselt altkaevandatud alale, siis asub planeeringuala posttehnoloogilise mõju piirkonnas, kus potentsiaalselt ebapüsivate alade stabiilsus pinnase niiskustingimuste ja maapinnale mõjuvate koormuste koosmõjul võib muutuda.

Altkaevandatud alal tuleb ehitised ja rajatised projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimalikku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruktioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel. *Tammiku kaevanduse mäetööde plaan* ja sellele kantud planeeringuala on esitatud planeeringu lisana.

### 3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Maaüksus kujutab endast haritavat maad. Palju aega kasutuseta seisnud laoplats on parajalt võsastunud, kus leidub põõsastikke ja puudegruppe. Projekteerimisel tuleb arvestada Jõhvi üldplaneeringust tuleneva tingimusega, et kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa krundist peab vähemalt 20% moodustama haljasala. Ehitusprojektiga (või haljastusprojektiga) tuleks lahendada haljastuse rajamise põhimõtted (rajatava haljastuse paiknemine, mahud ja liigid). Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega. 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 *Jõhvi valla heakorra eeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

## 4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud Transpordiameti 05.07.2023 tehnilistest tingimustest nr 7.2-2/23/13331-2.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 4,07-4,18 kaitsevööndis. Nimetatud riigitee keskmine liiklussagedus oli 2022. a 6355 a/ööpäevas.

Kohalik kiiruspiirang Jõhvi ja Ahtme vahelisel lõigul on 70 km/h. Teelõik on kogu ulatuses valgustatud, vasakus tee servas asuvad valgustuspostid.

Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevööndi ulatus on 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt Ehs §71). Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Planeeringuga ei ole riigitee kaitsevööndisse uusi ehitusloakohustuslikke hooned planeeritud.

Juurdepääs Sulevi jagamise tulemusel moodustatavatele kruntidele on lahendatud olemasoleva riigitee nr 3(E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 4,178 ristumiskoha ja Tammemäe tee kaudu.

Tammemäe tee on freespurukattega, sõidutee laius ca 5,0 m. Nimetatud juurdepääsutee tagab ligipääsu ka Tammemäe tee 2, 4, 5, 7 hoonestatud kinnistutele. Käesoleval hetkel ei ole Sulevi kinnistul kulgev ning naaberkinnistuid teenindav juurdepääsutee registreeritud Riiklikus teeregistris kohaliku teena. Olemasoleva Tammemäe tee tarbeks moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 3), mis määratakse avalikuks kasutamiseks.

Sõidutee katendiks on planeeritud tolmuva kate.

Jalakäijate liikumine toimub mööda Jõhvi-Tartu-Valga mnt olemasolevat haljasalaga eraldatud 3,0 m laiust jalg- ja jalgrattateed (Tartu maantee kergliiklustee nr 2510739).

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud riigimaantee km 4,178 ristumiskoha kaudu, mis on ümberehitatud 2016 aastal *vastavalt Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga teelõigu Jõhvi-Ahtme-Puru km 3,57-8,25 rekonstrueerimise projektile* (Ramboll Eesti AS, projekt nr 2014-0151). Tammemäe tee liikluskoormus on väike (ca 10 autot/ööp. 4 ühepereelamu tarbeks) ning Sulevi kinnistu detailplaneeringu realiseerimisel lisandub liiklusvoogu eeldatavalt vaid 46 autot (5 a/h), juhul kui realiseeritakse maksimaalne ehitusalune pind.

Vastavalt kehtivale planeerimiseseadusele on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Olemasoleva Jõhvi valla üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud 10 aastat. Käesoleval ajal planeeringuala lähiümbruses algatatud või kehtestatud detailplaneeringud piirkonna arendamise kohta puuduvad. Sulevi kinnistu omanik ei soovi planeeringualast lääne-edela poole jäävat ala arendada ärimaana ning nimetatud osas säilitatakse maatulundusmaa juhtotstarve.

Käesoleva planeeringu realiseerumisel ei suurene liiklusvoog nii palju, et oleks vajalik riigimaanteega ristumise ümberehitamine täielikult kanaliseeritud ristmikuks. Olemasolev ristmiku lahendus ja mõõtmed on piisavad teenindamiseks praegust ning lisanduvat liiklust. Samuti ei mõjuta planeeringu lahendus olemasoleva ristmiku nähtavust. Olemasoleva riigitee ristmiku ümberehitamist ei ole detailplaneeringu raames kavandatud.

Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde Jõhvi valla üldplaneeringuga kavandatud elamu- ja äripiirkondade väljaehitamisel tuleb liiklusohu vähendamiseks rajada Jõhvi ja Ahtme vahelises lõigus kogujatee (on detailplaneeringuga määratud, kavandatud transpordimaa krunt pos nr 4 moodustatakse perspektiivne kogujatee tarbeks). Olemasolevate ja planeeritavate asumite teenindamiseks tuleb planeerida kogujateed, kui see osutub vajalikuks liiklusohutuse seisukohast. Maanteede ümberehitamisel tuleb varem planeeritud kogujateed rajada või koostatakse maantee ümber ehitamise käigus uus piirkonna teedevõrgustiku skeem, mis ehitatakse välja koos maanteega.

Detailplaneeringus joonisele nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrkude* joonis on kantud maantee projekteerimismõõtmest (Transpordiamet, 2021 *Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine*) lähtuvad nähtavusalad. Kui liituvat tee liikluskõrgus on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Normist lähtuv vähim peateele avanev nähtavus ristmikult 90 km/h projektkiiruse juures on 230 m (peatee liitumisnähtavus). Nähtavusala määramisel on arvestatud, et liituvat tee liitumisnähtavus on 15 m. Nähtavusala on ala, kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Ristumiskohtadest paremale ja vasakule ei ole planeeritud nähtavusalale nähtavust piiravaid takistusi. Olemasolevad puud ja põõsad, mis jäävad nähtavuskolmnurkadest tuleb ehitustööde käigus eemaldada.

Maanteeliiklusest põhjustatud müra taseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada häiringuid leevendavad meetmed, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlamaid materjale jms). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest ning ei võta endale kohustusi nende leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.



## **Parkimine**

Planeeritud parkimiskohad on lahendatud igal krundil individuaalselt, täpne parkimislahendus antakse ehitusprojekti staadiumis, kui on teada täpsed planeeritavate hoonete asukohad, otstarbed ning osakaalud. Transpordimaale parkimist mitte kavandada.

Normatiivsete parkimiskohtade kontrollarvutusel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks asutused, linnakeskuse klass II kuni IV normatiiv, mis on 1 parkimiskoht 90 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta.

Krunt Pos 1 2080 m<sup>2</sup>/90=23 parkimiskohta

Krunt Pos 2 2080 m<sup>2</sup>/90=23 parkimiskohta

## **5. Keskkonnakaitseabinõud**

### **Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara.

Tegevusega kaasneda võivad mõjud (nt jäätmeteke, müra, vibratsioon), peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke. Ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

### **5.1 Müra ja vibratsioon**

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive. Planeeringualale ulatub osaliselt 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee 50 meetrine teekaitsevöönd. Transpordiamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritaval alal. Arvestada tuleb võimaliku riigimaanteelt lähtuva negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal.

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ning eeldada võib, et suureneb ka ümbruskonna müratase.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ kohaselt.

Planeeringualale kavandatud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega.

Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

## 5.2 Jäätme- ja energiamahukus

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Jõhvi linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs. Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

Eraldi kogutud jäätmed tuleb paigutada vastavasse kinnisesse konteinerisse või kogumispunkti. Jõhvi valla ohtlike jäätmete kogumispunkt asub Tolmet Eesti OÜ territooriumil aadressiga Kaasiku 30, Jõhvi külas (Sompa tee ääres, Kaasiku 32 kõrval asuv metalljäätmete punkt). Rajatavate hoonete energiamahukus on väike. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

## 5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge (Rn-riski tase 100-150 kBq/m<sup>3</sup>) radoonisisaldusega pinnasega alal.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*" esitatud nõuetele.

## 7. Kehtivad maakasutuskitsendused

### 7.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevööndi ulatus on 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt Ehs §71). Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

### 7.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadest ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### 7.3 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus):

maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele–2m;

- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele–2,5 m;
  - 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud üle 2m sügavusele–2,5m;
  - 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele–3 m;
- maa-aluste survetorustikel telgjoonest mõlemale poole:
- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

#### **7.4 Maardla**

Planeeringuala asub osaliselt altkaevandatud alal ja osaliselt Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevälja maardlaosa mäeeraldisel (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 3. ja 5. plokil ning kehtiva kaevandamisloaga Tammiku kaevanduse mäeeraldisel (loa nr KMIN-067, loa omaja Enefit Power AS).

Ala on posttehnoloogilise mõju piirkonnas, kus potentsiaalselt ebapüsivate alade stabiilsus pinnase niiskustingimuste ja maapinnale mõjuvate koormuste koosmõjul võib muutuda.

Altkaevandatud alal tuleb ehitised ja rajatised projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimalikku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruktioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel.

Kuna planeeritava ala naabruses paiknevad olemasolevad hooned ja tehnorajatised ning nende piiranguvõndid, siis ei ole alust arvata, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus halvendaks maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

#### **7.5 Geodeetiline märk**

Planeeringu alale jääb üks geodeetiline märk nr 64-891-98503 tunnusega 8503 (GPA ID 216078). Geodeetiline märk tuleb säilitada oma asukohas, samuti peab olema tagatud geodeetilisele märgile juurdepääs geodeetiliste mõõtmiste tegemiseks. Nimetatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist.

Kui planeeringust tulenevalt ei ole võimalik nimetatud geodeetilist märki senises asukohas säilitada, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodika seisukohalt) geodeetilise märgiga. Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist“.

### **8. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine**

#### **Üldosa**

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 2.

Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel. Ehitustööde käigus, haljastuse rajamisel ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 7).

#### **8.1 Veevarustus**

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 30.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-9/3530.

Planeeritud kruntide Pos 1 ja Pos 2 joogiveega varustamine on kavandatud Pauliku küla olemasolevast ühisveevärgist. Ühisveevärgiga ühenduspunktiks on iga punkt olemasoleva veetorustiku lõigul A–B (ühenduspunkti põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 4

*Ühisveevärgiga liitumise skeem*). Täpne ühenduspunkt määratleda projekteerimise käigus ning tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Lubatud summaarne veevooluhulk:  $Q_{\max. \ddot{o} \ddot{o} p.} = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Ühisveevärgiga ühenduspunkti tuleb paigaldada maakraan ning kohe peale maakraani tuleb rajatavale ühendustorustikule paigaldada veemõõdukaev. Veemõõdukaevu lahendus (tüüp, läbimõõt, kõrgus, materjal jne) ja asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Kõik liitumisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, ehitamine, ehitus- ja kasutusload, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Sulevi kinnistu omanik.

## 8.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ei ole võimalik lahendada planeeritud kruntide kanalisatsioonivarustust ühiskanalisatsiooni baasil.

Pauliku küla piirkonnas puudub olemasolev ühiskanalisatsioon ja samuti kehtiv Jõhvi valla ÜVK arendamise kava aastateks 2021-2032 ei näe ette ühiskanalisatsiooni rajamist Pauliku küla piirkonda.

Antud aladel tuleb reovesi juhtida kinnistesse kogumismahutitesse või rakendada omapuhastit ja heitvesi pinnasesse immutada, kus looduslikud tingimused seda võimaldavad.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-ala piiril. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused 1“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni  $10 \text{ m}^3$  ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni  $5 \text{ m}^3$  ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovett.

Arvestada tuleb maa-ala pinnasevee maksimaalse taseme kõrgusega. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 kehtestatud ”Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 3 ütleb, et heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt  $1,2 \text{ m}$  ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt  $1,2 \text{ m}$  kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Juhul, kui põhjaveetase on tegelikult kõrgem, siis saab omapuhastis nõuetekohaselt puhastatud heitvett pinnasesse juhtida, kasutades maapealset pinnasfiltriga imbpeenart (võib kasutada ka kaasaegseid immutustunneleid või plastist immutusplokk). Imbväljak tuleb tõsta kõrgemale ja vesi pumbata väljakule jaotuskaevu kaudu.

Juhul kui reoveepuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita on alternatiivne lahendus reovee kogumine pealt suletavatesse kogumismahutitesse. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda tuleb perioodiliselt tühjendada. Kohtkäitlussüsteemi kaugus naaberkinnistu piirist peab olema vähemalt  $5 \text{ m}$ . Naabrite kirjalikul kokkuleppel võib vahemaa olla lühem.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt  $10 \text{ meetrit}$  (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt  $5 \text{ meetrit}$ .

Kuna detailplaneeringu maa-ala ümbritseb põllumaa ja asub altkaevandatud alal, siis liigvett pinnases planeeritaval alal ei esine. Planeeritavatelt kruntidel kokku kogutud sademevesi tuleb juhtida haljasaladel pinnasesse, vajadusel läbi liiva-, õli- ja/või rasvapüüduuri. Sademe- ja dreanaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus ning liiva-, õli- ja

rasvapüüdurite täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete ja parklate täpsed asukohad ja lahendused. Teede ja parklate sadevee ärajuhtimine tuleb lahendada teeprojekti koostamise käigus.

Sademevee ärajuhtimisel ei tohi planeerimis- ja ehitustegevusega halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistu olemasolevat olukorda.

### 8.3 Soojavarustus

Piirkonnas, kuhu jääb planeeringuala, ei ole kaugküte välja ehitatud, mistõttu puudub võimalus liituda soojatorustikuga. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

### 8.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energiaga sõlmitud liitumislepingu nr 442206 kohaselt.

Kavandatav transpordimaa sihtotstarbega krunt Pos 5 moodustatakse Tammemäe tee 2 kinnistule juurdepääsu tagamiseks ning planeeringuala tarbeks elektrivarustusseadmete paigaldamiseks ja hooldamiseks.

Hoonete varustus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnoorkude kohta koostatavates tööprojektides. Projekteerimisel tuleb arvestada, et elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Tehnoorkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate projekteerimistingimuste alusel. Planeeritud elektrikaablitele tuleb seada Elektrilevi OÜ kasuks servituudid kaitsevööndite ulatuses. Jõhvi-Ahtme vahelise riigimaantee teelõik on kogu ulatuses valgustatud, vasakus tee servas asuvad valgustuspostid. Tartu maantee kergliiklustee valgustuse projekt on koostamisel. Territooriumi valgustamiseks paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

### 8.5 Telekommunikatsioonivarustus

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni-ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritavate maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe. Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

### 8.6 Viru Keemia Grupp AS-i kommunikatsioonid

Sulevi läbib VKG Energia OÜ-le kuuluv tehnoloogilise vee torustik (KONSU\_KOLMAS 600). Enne projekteerimistööde alustamist tuleb taotleda tehnilised tingimused VKG Energia OÜ-lt ning ehitusprojektid kooskõlastada VKG Energia OÜ-ga.

1948. aastal ehitatud Konsu-Kohtla-Järve veejuhtme tehniline seisukord on halb ning veetrasse tuleb kaitsta mehhaaniliste vigastuste eest. Kõikides kohtades, kus planeeritavate projektidega seotud teed ristuvad VKG Energia OÜ järveveetrassidega, tuleb kasutada veetrasside kaitsmiseks hülsse. Lubatakse kasutada ka alternatiivset varianti, kus hülsiks kasutatakse olemasolevat trassitorustiku juppi ja torustiku sisse paigaldatakse plastiktoru ning ühendatakse

olemasoleva trassiga. Plastiktoru tinglähimõõt ja tingrõhk kooskõlastatakse VKG Energia OÜga eraldi.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad edaspidise projekteerimise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Kui projekteerimisel ilmneb, et on olemas otstarbekam lahendus liitumispunktide asukoha ning trassikoridoride osas, võib neid muuta koostöös võrguvaldajatega ning kinnistute omanikega, kelle kinnistutele seatakse muudatuse tõttu kitsendusi.

### 9. Servituudi seadmise vajadus

Isiklikud kasutusõigused on vajalik seada tehnovõrkude vastava trassi valdaja kasuks kaitsevööndi laiuselt (vt seletuskiri ptk 7), sh ka planeeringuala väliselt (katastriüksustel Tammiku põik 20, Sulevi).

Planeeringuala läbiv Tammemäe tee (Pos 3) määratakse avalikuks kasutuseks, et tagada planeeringu mõjuvalas olevatele kinnistutele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning sellele servituuti ei seata.

### 10. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga. Juhul, kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein).

Detailplaneeringualal on olemasolevate ja planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Tulekustutustehnikaga on juurdepääs hoonetele tagatud planeeritava avalikult kasutatava tee ja juurdepääsuteede kaudu. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud minimaalselt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis pääs siseõue peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni). Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tulekahju kustutamise voluluhulgad määratakse vastavalt siseministri määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete. Ehitusprojekti koostamisel tuleb olenevalt hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast, kasutajate hulgast ning kasutusviisist määrata täpne tuleohutusklass. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseksiooni järgi.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Kui sõidukite parkimine toimub välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinä üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Planeeringuala tuletõrjeevee vooluhulga tagamiseks on planeeritud rajada Pos 3 krundil maa-alune tuletõrjeevee mahuti või mahutid. Mahuti täpne asukoht, suurus ja lahendus määratakse projekteerimise staadiumis. Juhtudel, kus tuletõrjeeveehoidlana kasutatakse mahuteid (kinniseid anumaid) ning neid on paigaldatud ühte punkti rohkem kui üks, tuleb need omavahel ühendada (EVS 812-6:2012 p 7.2.9). Tuletõrjeevee mahuti rajamisel arvestada, et mahutite täitmine ühisveevärgist on keelatud. Mahutid täidetakse veega paakautodest.

Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus.

Veevõtukoht peab olema tähistatud, mahutis peab olema alati vett. Mahuti korrashoiu kohustus jääb Pos 1 ja Pos 2 kruntide igakordsetele omanikele.

#### **Mahutite paigaldamine sõidutee alla**

Liikluse alla jäävate mahutite peal oleva pinnase täidise paksus peab olema vähemalt 500 mm. Selle peale tuleb paigaldada 200 mm paksune raudbetoonist koormustasandusplaat, mis on armeeritud vastavalt plaadile mõjuvale raskusjõule. Plaat peab igas suunas ulatuma vähemalt 750 mm mahuti servadest kaugemale.

### **11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanik on kohustatud hoone ja rajatiste projekteerimise protsessis ning hilisemal kavandatu ekspluateerimisel arvestama kõikide planeeringu seletuskirjas toodud piirangute ja kohustustega.

### **12. Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja.

Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Ühisveevärgiga liitumise korral jääb tarbimiskoha liitumispunktiks ühenduskoht olemasoleva ühisveevärgi torustikuga kinnistul Tammiku põik 20 ning erakinnistule Sulevi rajatav veetorustik jääb kogu ulatuses planeeritavast kruntidest kuni ühisveevärgi liitumispunktini detailplaneeringu ala arendaja omandisse ja vastutusalasasse.

Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt. Detailplaneeringu lahendused ei tohi halvendada olemasoleva veetorustiku seisundit, sh ei tohi veetorustiku kaitsevööndis vertikaalplaneering vähendada olemasoleva

maapinna taset. Samuti on keelatud lahendused, mis takistavad edaspidiseid veetorustiku hooldustöid.

Planeeritav maa-ala jääb vööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.