

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Sinu Vara. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Jõhvi Vallavalitsuse 08.08.2023. a korraldus nr 1662 " Jõhvi valla Jõhvi linna Tartu mnt 36 ja Pauliku küla Paemurru kinnistute detailplaneeringu algatamine". Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus.

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 „Planeerimiseseaduse 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;

Seos lähiumbruse detailplaneeringutega

Planeeringuala naabruses põhja- ja idasuunas asub Jõhvi Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldusega nr 3453 kehtestatud Jõhvi linna Kaasiku tn 5a ja Tartu maantee J7 kinnistute detailplaneering. Planeeringuga nähakse ette ühe- ja kahekorruseliste ärihoonete ehitamine. Tartu maantee J7 kinnistule on kavandatud uue tee ehitamine. Tartu maantee J7 kaudu on planeeritud ka juurdepääs Kaasiku tn 5a kinnisasjale. Hetkeseisuga ei ole planeeringus nimetatud eesmärgi ellu viidud.

Ärimaa sihtotstarbega krunt Tartu mnt 36 on moodustatud Jõhvi Vallavolikogu 20.10.2011 otsusega nr 147 kehtestatud Jõhvi-Tammiku jalg- ja jalgrattatee maa-ala maaüksuse detailplaneeringu alusel. Planeeringu koostamise eesmärgiks oli rajada koostöös Kohtla-Järve linnaga jalg- ja jalgrattatee paralleelselt Jõhvi-Tartu-Valga (3) maanteega alates Jõhvi linnast kuni Tammiku teeni. Käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust krundile ei ole määratud.

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 14.04.2023 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2640-04-23. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

2. Olemasolev olukord

2.1 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab Tartu mnt 36 (katastritunnus 25301:007:0141, ärimaa 100%, pindala 1340 m²), Paemurru (25201:005:0482, maatulundusmaa 100%, pindala 4,44 ha) ja osaliselt Tartu maantee J7 (25301:007:0144, transpordimaa 100%, pindala 830 m²) kinnistuid. Planeeritava maa-ala suurus on 4,8 ha (vt Skeem 1. *Planeeritava maa-ala piir*). Planeeritava maa-ala piir on toodud algatamise korralduse lisas.

2.2 Planeeritava ala asukoht ja üldisloomustus

Planeeringuala asub Jõhvi vallas, osaliselt Jõhvi linnas ning osaliselt Pauliku külas Jõhvi valla üldplaneeringuga määratud kompaktselt asustatud alal, linnast väljasõidul Tartu suunas.

Planeeringuala lähipiirkonda Tartu mnt äärde jäävad valdavalt äri- ja tootmiskaamad, mis tänava iseloomu ning mõjusid arvestades on asjakohane maakasutus. Tartu mnt 36 kinnistust põhja poole jäävad garaažid. Elamumaad jäävad planeeringualast idasuunda Jõhvi linna mikrorajooni poole. Lõunast ja läänest on planeeritav ala ümbritsetud valdavalt põllumaaga. DP alast lõuna suunas, Murru katastriüksuse maa-alal, on registreeritud III kaitsekategooria kaitsealune liik rukkirääk (*Crex crex*, keskkonnaregistri kood KLO9124824).



Skeem 1. Planeeritava maa-ala piir (algatamise korralduse kohane). Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

Tartu mnt 36 kinnistu piirneb põhja poolt Tartu maantee J7 tänavaga (katastritunnus 25301:007:0144). Tegemist on munitsipaalomandis oleva avalikult kasutatava teega.

Planeeringuala piirneb kagu suunast munitsipaalomandis oleva Tartu maantee L1 katastriüksusega, millel asub Tartu maantee kergliiklustee (tee nr 2510739). Kolme meetri laiune kergliiklustee on rajatud paralleelselt Jõhvi-Tartu-Valga (3) riigimaanteelega alates Jõhvi linnast kuni Tammiku teeni (Kukuruse-Tammiku T13134-I, 32201:001:0022).

Planeeringuala kagupoolne nurk jääb väheses osas Jõhvi-Tartu-Valga riigitee kaitsevööndisse. Riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevööndi ulatus on 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Angaari (k/ü 25201:005:0154)	ärimaa 100%
Liivalao (k/ü 25201:005:2000)	tootmismaa 100%
Kaasiku tn 5a (k/ü 25301:007:0108)	ärimaa 100%
Tartu maantee J7 (k/ü 25301:007:0144)	transpordimaa 100%
Tartu mnt 34/1- Tartu mnt 34/13	elamumaa 100% (garaažid)
Tartu mnt 34b (k/ü 25101:001:0659)	sihtotstarbeta maa 100%
Tartu mnt 34 (k/ü 25101:001:0395)	ärimaa 100%
Tartu maantee L5 (k/ü 25301:007:0138)	transpordimaa 100%
Tartu maantee L1 (k/ü 25301:007:0142)	transpordimaa 100%
Murru (k/ü 25201:005:0490)	maatulundusmaa 100%
Vahtra (k/ü 25201:005:0416)	maatulundusmaa 100%
Laane (k/ü 25201:005:0440)	maatulundusmaa 100%

Reljeef ja haljastus

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 59.70 – 61.10 m (kõrgused EH2000 süsteemis) ning suurenevad lõuna suunas.

Planeeringuala idaosas, Tartu mnt 36 ja Paemurru kinnistu piiril, läbib planeeritavat ala 65 meetri pikkune kuivenduskraav, mille sügavus on kuni 0,4 meetrit.

Planeeringuala lääneosa on haritav maa ning ala idaosas asub raiesmik, keskosas on säilinud roheline kõrghaljastuse riba.

Maardla

Planeeringuala asub osaliselt Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 2. ja 3. plokil, jäädes osaliselt altkaevandatud alale.

Ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala

Planeeringuala asub osaliselt Circle K Eesti AS Jõhvi Tartu mnt tankla ohualas (ohtliku ala raadius 407 m). Ohualas ehitiste kavandamisel ja detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada kemikaaliseaduse §-s 32 toodud erinõuetega.

2.3 Ehituslik situatsioon

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub. Paemurru krundi kaguosas asub vundamendi vare, mille kohta ehtisregistris info puudub ja mis planeeringu kohaselt kuulub likvideerimisele.

2.4 Teed ja liikluskorraldus

Tartu mnt 36 kinnistu piirneb põhja poolt Tartu maantee J7 tänavaga (katastritunnus 25301:007:0144). Tegemist on munitsipaalomandis oleva avalikult kasutatava teega.

Juurdepääs planeeringualale tagatakse läbi Tartu maantee J7 kinnistu kulgeva tee, mis algab Tartu mnt tänavalt (kohalik tee nr 2510570, Tartu maantee lõik L5).

Käesoleval hetkel juurdepääs teelt kinnistule puudub.

Tartu mnt tänaval liigub ühistransport. Lähim bussipeatus „SILLA“ paikneb planeeringualast ida suunas (u 30 m kaugusel alast) Tartu maantee L5 katastriüksusel.

Jalakäijate liikumine toimub mööda Tartu mnt tänavat (nr 2510570) olemasolevat haljasalaga eraldatud 3,0 m laiust jalg- ja jalgrattateed (Tartu maantee kergliiklustee nr 2510739).

2.5 Tehnovõrgud

Paemurru krundil on olemasolev elektriliitumine. Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 401253.

Planeeringuala läbivad 35 kV kõrgepinge elektriõhuliin (kaitsevöönd 25 m mõlemale poole liini), madalpinge maakaablid (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini) ning telekommunikatsiooniliinid (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole sideehitist).

Tartu mnt 36 kinnistut läbib OÜ-le VKG Energia kuuluv tehnoloogilise vee torustik, mis on tehniliselt väga halvas seisus ja mille kaitsevööndis pole ehitustegevus soovitatav.

Munitsipaalomandis olev Tartu mnt tänav on valgustatud.

3. Planeerimise lahendus

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute ümberkruntimine ning ärimaa sihtotsatarbega kruntide moodustamine, 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 asub kinnisasi kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal (BT) ning kompaktselt asustatud alas. Käesolevas üldplaneeringus mõistetakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa all eelkõige kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maad, majutushoone maad ning kontori - ja büroohoone maad.

3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahenduse kohaselt moodustatakse kokku seitse (7) krunti, millest kuus (6) on planeeritud ärimaaks ning üks (1) transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise 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
Tartu mnt 36 25301:007:0141 Paemurru 25201:005:0482	1340 m ² 4,44 ha	Ärimaa 100% Maatulundusmaa (M 100%)	Pos 1	5 514 m ²	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 2	6 277 m ²	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 3	8 538 m ²	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 4	6 962 m ²	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 5	8 503 m ²	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 6	6 819 m ²	Ärimaa 100% (ÄK, ÄV, AB)
			Pos 7	3 134 m ²	Transpordimaa (LT 100%)

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

Krundid Pos 1–Pos 6

Planeeringuala asub Jõhvi valla kehtestatud üldplaneeringu kohaselt Jõhvi linnas ja Pauliku külas, kus ärimaadele on määratud väiksem krundisuurus 2 000 m². Kruntide suurused jäävad vahemikku 5 514 m² kuni 8 538 m².

Kruntide maakasutuse sihtotstarve: ÄK – kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa (katastri järgi ärimaa 100%).

Ehitusõigus

Igale ärimaa krundile on lubatud ehitada kuni 5 hoonet (3 põhihoonet ja 2 abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 1 800 m². Maksimaalse hoonete arvu määramisel on silmas peetud seda, et krundile oleks võimalik rajada põhihoone funktsiooni toetavaid hooned. 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 12 m, abihoonel 6 m.

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 1 põhihoone kahekorruseline (lubatud kuni 30% osas ehitusalusest pinnast ning see on 540 m²), ülejäänud hooned ühekorruselised.

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

Elektri õhuliini alla ja/või kaitsevööndisse on lubatud hoonestada ainult kas võrguvaldaja nõusolekul või peale liini likvideerimist.

Krunt Pos 3 suuruseks on 3 134 m² ja sihtotstarbeks tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa 100%). Krundile pole lubatud ehitada ühtegi hoonet. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda nimetatud krunt tasuta üle munitsipaalomandisse.

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 fassaadikatematerjale - 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.

Arvestades ptk-s 5.2 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad asetsema katuse ja/või fassaadiga samas tasapinnas.

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 ärikruuntidele 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

Krundi hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutusnõudeid, sh on hoonestusala näidatud perspektiivse lahendusena ka elektri õhuliini kaitsevööndis. Õhuliini alla ja/või kaitsevööndisse on võimalik hoonestada ainult võrguvaldaja nõusolekul või liini likvideerimise järel.

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 rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Rajatise 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 hooneid 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 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonetusala 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 planeeritava 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 võimaliku järelmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel. Enne projekteerimist on vajalikud täiendavad geoloogilised uuringud, et tuvastada täpsed projekteerimistingimused.

Tammiku kaevanduse mäetööde plaan ja sellele kantud planeeringuala on esitatud planeeringu lisana.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Peale ehitustegevuse lõpetamist kogu krunt korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ja okas- ja lehtpuudega. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 20% ärimaa piirkonna kogupindalast olema haljastatud. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad rohelse terve aasta vältel;
- Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasalale saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu;
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;
- Õhuliini kaitsevööndi ulatusse võib istutada madalhalbastust ja sinna planeeritud haljastus võib olla maksimaalselt 4 m kõrge. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhalbastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) anda ehitusprojekti mahus ja kooskõlastada õhuliini valdajaga;
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega;
- Parkimisala tuleb liigendada haljastusega. Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusala dega;
- Teele maha- ja pealesõitude ning parklast väljasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 0,4 m.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Täpsem lahendus ja vajadus lahendada projekteerimise staadiumis.

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*.

4. Tänav maa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud Transpordiameti 30.08.2023 tehnilistest tingimustest nr 7.2-3/23/17469-2.

Planeeringuala lõunapoolne nurk jääb väheses osas riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 3,57-4,13 kaitsevööndisse. Nimetatud riigitee keskmine liiklussagedus oli 2022. a 6355 a/ööpäevas.

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 hooneid planeeritud

Tartu maantee J7 kinnistu piirneb idast Tartu maantee tänavaga (kohalik tee nr 2510570, Tartu maantee lõik L5). Tegemist on Jõhvi linna põhitanavaga, seda mööda kulgeb põhimaantee nr 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga. Tartu maantee tänav osa lõpeb endise Tammiku kaevanduse kraavi truubil (km 3,567), edasi jätkub Jõhvi-Tartu-Valga maantee riigimaanteena.

Transpordimaa sihtotstarbega Tartu maantee J7 krundil paikneb ca 70 m pikkune freespurukattega kvartalisine tänav, sõidutee osa on ca 4,0-5,0 m laiune. Soovitame Jõhvi Vallavalitsusel registreerida kvartalisine tänav Riiklikus Teeregistris kui kohalik tänav, et saada tee korrashoiuks riigilt täiendavaid vahendeid.

Juurdepääs planeeringualale tagatakse Jõhvi-Tartu-Valga tee Tartu maantee L5 kinnistult läbi munitsipaalomandis oleva Tartu maantee J7 kinnistu. Olemasoleva ristumiskohta telge tuleb nihutada ca 4 m põhjapoolse linna suunas. Planeeringuga on ette nähtud Tartu maantee J 7 tee planeeringuala ulatuses sõidutee laiendamine 5 m laiuseks ja ristmiku pöörderaadiuse parandamine. Sõidutee katendiks on asfaltkate.

Planeeringualast põhja poole jääv Tartu maantee J7 tee välja ehitamine toimub vastavalt Jõhvi linna Kaasiku tn 5a ja Tartu maantee J7 kinnistute detailplaneeringule.

Ärimaakvartali siseselt on planeeritud üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 7) laiusega 14 meetrit, kuhu on ette nähtud sõidutee laiusega 6 meetrit, jalgteel laiusega 1,5-1,7 m ja tehnoorkude trassikoridor. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda nimetatud krunt tasuta üle munitsipaalomandisse.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Teede ehitamisel tuleb tagada min. 7,0 m puhasvahe õhuliini alumise juhtme ja tee pinna vahel juhtme temperatuuri +60°C juures.

Kattega alad

Uus planeeringuala sisetee kavandatakse asfaltkattega. Juurdepääsuteed ning krundisiseste parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla asfaltbetoon või kõnniteekivi. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme 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.

Soovituslikult parklat mitte rajada otse õhuliini juhtme alla, vaid sellest vähemalt 5.0 m kaugusele.

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 m² hoone suletud brutopinna kohta.

Arvutuslik suurim võimalik normatiivne parkimiskohtade arv igal krundil on 26 kohta (1/90 x 2340), mis tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest. Kokku on planeeritud planeeringualale 156 parkimiskohta, kui planeeritud ehitusõigus realiseeritakse maksimaalselt.

Hoonete projekteerimisel näha ette parkimisvõimalus jalgratastele, soovitavalt hoone sissepääsu lähedusse.

Parklatest kokku kogutav sademevesi tuleb juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri.

5. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

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 jäätmete, müra, vibratsioon), peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevused tuleb käsitletaval 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 muud negatiivset mõju 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 healole 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 viia 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) kasutamise ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud nõuded, mis on välja toodud ptk-s 3.7.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja ümbritsevat keskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge (Rn-riski tase 100-150 kBq/m³) 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 ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*” esitatud nõuetele.

5.4 Elektromagnetväli

Elukeskkonnas ei tohi elektromagnetvälja tugevus ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi. Eestis on mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused kehtestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 „*Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine*“. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel.

Kehtestatud piirväärtuste kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi:

- elektrivälja tugevus (E) - 5000 V/m (5 kV/m)
- magnetvootihedus (B) - 100 μ T (0,1 mT)

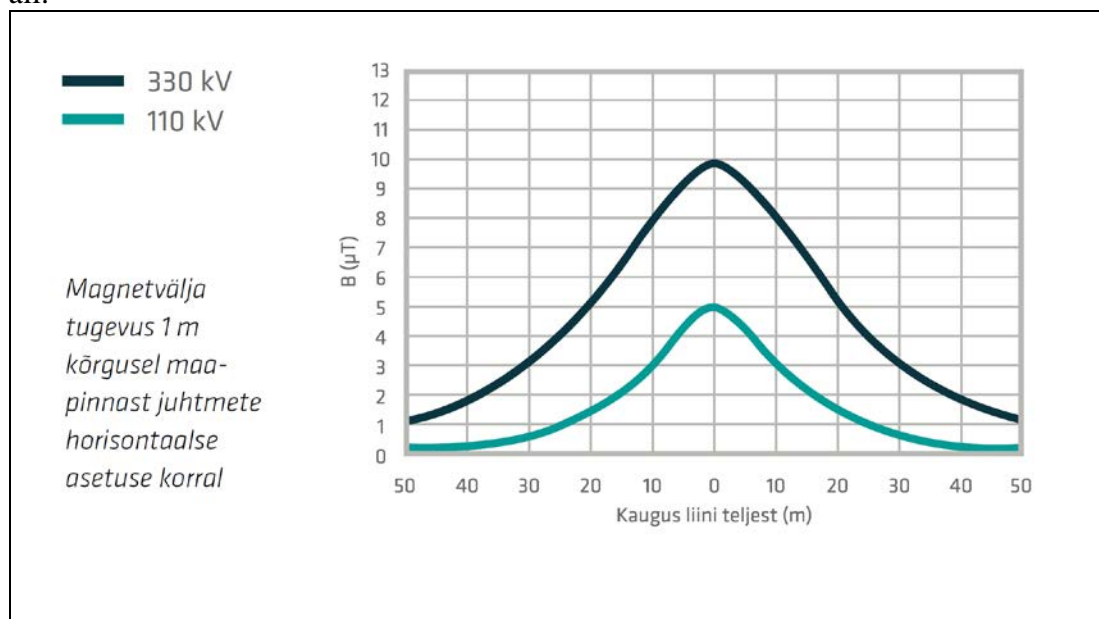
Õhuliini poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides.

Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suuremõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama.

Kõrgepingeliinide valdaja Elering AS on maaomanikele koostanud infobrošüüri, milles toodud info kohaselt on kõrgepingeliinide elektromagnetväljad tugevaimad liini vahetus läheduses, vähenedes oluliselt liinist eemaldumisel.

Antud planeeringu puhul ei ole tegemist 110 kV kõrgepingeliiniga vaid krundil paikneva 35 kV elektriõhuliiniga, on selle elektromagnetväli oluliselt väiksema mõjuga. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

Järgneval joonisel on toodud magnetväljade maksimaalsed väärtused liinide läheduses ja nende all.



Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, mille tulemusel halveneks olemasolev keskkonnaseisund.

Keskkonnamõju on lokaalse iseloomuga. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

6. Kehtivad maakasutuskitsendused

6.1 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.

6.2 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.

Planeeringualal paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv 35 kV kõrgepinge õhuliin.

35-110 kV õhuliinide kaitsevöönd on 25 meetrit mõlemal pool liini telge.

- Teede ehitamisel tuleb tagada min. 7,0 m puhasvahe õhuliini alumise juhtme ja tee pinna vahel juhtme temperatuuri +60°C juures;
- 35 kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 4 m maapinnast;
- Õhuliini alla ja/või kaitsevööndisse on võimalik hoonestada ainult võrguvaldaja nõusolekul või liini likvideerimise järel. Soovituslikult parklat mitte rajada otse õhuliini juhtme alla, vaid sellest vähemalt 5.0 m kaugusele;
- Kui töid teostatakse 35 kV õhuliini kaitsevööndis üle 4,5 m kõrguse tehnikaga, tuleb enne tööde algust vormistada kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis töötamise luba.

6.3 Sideehitise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): 1 m sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Sideehitiste kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda tegutsemisluba mitmesuguste tööde (nt ehitustegevus, maaparandus, raietööd, teetööd jpm) tegemiseks.

6.4 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*):

maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole:

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

2,5 m;

3) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, – 2,5 m;

4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, – 3 m;

maa-aluste survetorustikel telgjoonest mõlemale poole:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;

6.5 Viru Keemia Grupp AS-i kommunikatsioonid

Tartu mnt 36 kinnistut läbib VKG Energia OÜ-le kuuluv tehnoloogilise vee torustik (KONSU_VASAK350).

Enne projekteerimistöode 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 veetrassid tuleb kaitsta mehhaaniliste vigastuste vältimiseks. 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 OÜ-ga eraldi.

6.6 Maardla

Planeeringuala asub osaliselt Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 2. ja 3. plokil, jäädes osaliselt altkaevandatud alale

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 järelmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruktsioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel. Enne projekteerimist on vajalikud täiendavad geoloogilised uuringud, et tuvastada täpsed projekteerimistingimused.

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. 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 6).

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse §158 lg 5. Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 18.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-9/3644.

Planeeritud kruntide Pos 1– Pos 6 joogiveega varustamine on kavandatud Jõhvi linna ühisveevärgist Tartu maantee L5 kinnistul asuvast olemasolevast veetorustikust.

Ühisveevärgiga ühenduspunktiks on iga punkt veetorustiku lõigul A–B (ühenduspunkti põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis*). Ühenduspunkti täpne asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

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

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, ehitus, ehitus- ja kasutusload, kooskõlastuste hankimine jne) kannab liituja.

7.2 Kanalisatsioon

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 ei näe kehtiv Jõhvi valla ÜVK arendamise kava aastateks 2021-2032 ette ühiskanalisatsiooni rajamist Pauliku küla piirkonda Planeeringuala asub väljaspool Jõhvi reoveekogumisala (registrikood RKA0440109).

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*“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni 10 m^3 ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni 5 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 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 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 immutusplokket). 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 naaberkindistule piirist peab olema vähemalt 5 m. Naabrite kirjalikul kokkuleppel võib vahemaa olla lühem.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „*Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus*“ § 5 on omapuhasti

kuja vähemalt 10 meetrit (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit.

7.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademevee eelvool Jõhvi linna ühiskanaliseerimisele ei ole planeeringuala piirkonnas välja ehitatud.

Sademevee ärajuhtimiseks pakutakse välja 2 varianti.

I variant

Kuna detailplaneeringu maa-ala asub altkaevandatud alal ning on ümbritsetud suures osas põllumaaga, siis planeeritaval alal liigvett pinnases ei esine. Planeeritavalt kruntidel kokku kogutud sademevesi tuleb juhtida haljasaladel pinnasesse, vajadusel läbi liiva-, õli- ja/või rasvapüüduuri.

Sademevee käitlemisel soovitame rakendada looduslähedasi lahendusi (nt kuivenduskraavid, vett läbilaskvad pinnakatted, imbakraavid, imbväljakud ning imbkaevud, sademevee ühtlustusmahutid, filtersüsteemid, katusehaljastus).

Sademe- ja drenaaživee 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.

AS Teede Tehnokeskuse poolt koostatud *Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme ümberehituse eelprojekti* nr JL 179 kohaselt on Tartu maanteele alates Kaasiku tänava ristmikust suubumisega Jõhvi kraavi (endine Tammiku kaevandusekraav) kavandatud sajuveetorustik Tartu maanteelt ja lähiümbruse kinnistutelt sajuvee kogumiseks ja ärajuhtimiseks. Kui piirkonda rajatakse sademeveekanaliseerimine, tuleb sellega liituda.

II variant

Planeeritavate hoonete ja kõvakattega aladelt (parklad, teed) kogutav sademevesi suunatakse läbi krundi Pos 4 Tartu maantee L1 kinnistul (kü 25301:007:0142) asuvasse Jõhvi kraavi.

Rekonstrueeritav/taastatav kraav (vt. joonis nr 2) tuleb puhastada, kindlustada ning paigaldada truubid sõiduteedele. Parkla- ja teede alalt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ja see puhastatakse enne suublasse suunamist õli-bensiini-liivapüüduritega.

Planeeritava krundi sisene sademevee lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

Pinnasesse ja veekogusse juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „*Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*“ esitatud nõuetele.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva maapinna kõrgusega). Krundi maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevee olukorda ja sademevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

Sadevee naaberkinnistutele ja teemaale valgumise vältimine tagatakse vertikaalplaneerimisega.

Hoonete ± 0.00 kõrguse määramisel on arvestatud naaberkruntide vastavaid näitajad ja Tartu mnt 36 krundiga piirneva Tartu maantee J7 tänava kõrgusmärke 60,80 – 61,20.

Ehitusprojekti koostamisel rakendatakse vertikaalplaneeringu osas meetmeid, mis väldivad pinnasevee suunamise Tartu mnt 34/1- Tartu mnt 34/13 kruntidele ning kõigi ümbritsevate maauksuste maapinna kõrgused jäävad olemasolevate kõrgusarvude piiresse.

7.4 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.

7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 01.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 462241 ja mis kehtivad kuni 01.12.2025.

Jõhvi vald, Pauliku küla, Paemurru maaüksusel on olemasolev liitumispunkt liitumiskilbis LK199246, peakaitsme suurusega 3x50A, toitega olemasoleva Jõhvi Nr 29:(Jõhvi) alajaama fiidriit F6. Olemasolev liitumispunkt on kasutatav Paemurru maaüksuse detailplaneerimisel moodustatavate ühe või mitme kinnistu toiteks. Paemurru maaüksuse detailplaneerimisel moodustatavate ülejäänud kinnistute toide näha samuti ette olemasoleva Jõhvi Nr 29:(Jõhvi) alajaama baasil (Alajaama asukoht: Tartu mnt 26a, 25301:007:0029).

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Näha ette olemasoleva jaotuskilbi JK60253 ja liitumiskilbi LK199246 asukoha muutmine vastavalt planeeritud teedele ja kinnistutele sissesõitutele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide asukohta võib projekteerimisel täpsustada arvestades, et need asetseksid tarbija krundil kas selle teepoolsel piiril (teealal) ja/või krundisisese tee/parkla läheduses ning oleksid alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Ehitusseadustik¹ § 70, *Ehitise kaitsevööndi* ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 lg 3 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73)).

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimisel tuleb arvestada, et elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritud elektrikaablitele tuleb seada Elektrilevi OÜ kasuks servituudid kaitsevööndite ulatuses. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeritava ala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv kõrgepinge õhuliin (35 kV), mille kaitsevöönd mõlemal pool õhuliini telge on 25 meetrit. Elektri õhuliini alla ja/või kaitsevööndisse on lubatud hoonestada ainult kas võrguvaldaja nõusolekul või peale liini likvideerimist. Planeeritav juurdepääsutee jääb osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndisse. Sõidutee ristumisel õhuliiniga peab olema tagatud 7,0 meetrine gabariit tee ja 35 kV õhuliini alumise juhtme vahel. Sõidutee ehituse projektis teostada ristmäväljade arvutused planeeritava juurdepääsutee ja Elektrilevi OÜ kõrgepingeliinide ristmäväljades (juhtme temperatuuril + 60°C juures). Soovituslikult parklat mitte rajada otse õhuliini juhtme alla, vaid sellest vähemalt 5.0 m kaugusele. 35kV õhuliini kaitsevööndisse on lubatud rajada kuni 4 m kõrgust madalhaljastust. Kaevetöödel mitte vigastada 35 kV õhuliini masti maanduskontuuri. Objektile või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused. Kaevetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast kooskõlastamist Elektrilevi OÜ-ga.

Jõhvi-Ahtme vahelise riigimaantee teelõik on kogu ulatuses valgustatud, vasakus tee servas asuvad valgustuspostid. Jõhvi linna sisene tänavavalgustus ulatub kuni Tartu mnt 35 krundi juures asuva bussipeatuseni. Tänavast ida pool asuv bussipeatus on valgustatud.

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*.

7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe.

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

8. Servituudi seadmise vajadus

Olemasolevates kehtivatest servituutidest on elektrivõrgu valdaja kasuks seatud Paemurru kinnistu põhjaosas servituut.

Isiklikud kasutusõigused on vajalik seada tehnovõrkude vastava trassi valdaja kasuks kaitsevööndi laiuselt (vt seletuskiri ptk 6), sh ka planeeringuala väliselt (katastriüksustel Tartu maantee L5, Tartu maantee L1).

Tartu maantee J7 maaüksusele ja Pos 7 krundile on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud ühisveevõrgu, tehnoloogilise vee torustiku ning elektriliinidele vastava võrgu valdaja kasuks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkuleppele.

Planeeringuala kavandatav juurdepääsutee (Pos 7) määratakse avalikuks kasutuseks, et tagada planeeringu mõjualas olevatele kinnistutele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning sellele servituuti ei seata.

9. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

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 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. 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 aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad 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 tuleohutusnõuetega. 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 tuletõkkesektsiooni järgi.

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

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjervee normvooluhulk sõltub põlemiskoormusest ja tuleohuklassist, mis on planeerimise staadiumis teadmata. Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid nõudeid. Tuletõrjerveevarustus tagatakse olemasoleva tuletõrjehüdrandi nr JÕ116H baasil (vt joonis nr 2), mis asub Tartu maantee L5 kinnistul (Tartu mnt 33 kinnistu vastas, planeeritud alast ca 28 m kaugusel). Vastavalt Keskkonnaabi OÜ 18.05.2023 tehnilise seisukorra kontrollimise aktile nr 230518-1 on kõnealuse hüdrandi mõõdetud tegelik veevooluhulk 26 l/s. Juhul, kui projekteerimisel selgub, et nimetatud hüdrant ei taga vajalikku vooluhulka või nõutud kaugust, tuleb tänavatorustikule planeerida tuletõrje hüdrant vastavalt Päästeameti nõuetele.

10. 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.

11. Planeeringu rakendamine

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Vajalikud juurdepääsud avaliku kasutusega tänavatelt ning tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kulul. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub

arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

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 ohtlike mõjusid planeeritaval alal

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

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