

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

ALTSERVA TN 31 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr: 89-0725

Planeeringu koostamise
korraldaja:

Kohtla-Järve Linnavalitsus

Planeeringu koostamisest
Huvitatud isik

Osaühing Polven Foods

Koostaja:

WESENBERG OÜ

Kristi Jõemets

Kutsetunnistus nr 176297

Liina Talistu

Diplom nr MA 019394

Rakvere 2026

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	4
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	6
3.3 Arhitektuurinõuded	7
3.4 Vastavus Ahtme linnaosa üldplaneeringule	7
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	8
4.2 Parkimine ja kõnniteed	9
4.3 Katttega alad.....	9
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	10
5.2 Piirded	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
6.1 Keskkonnatingimused	11
6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon	11
6.3 Radooniriski vähendamise võimalused	13
6.4 Jäätmekäitlus	14
7. TULEOHUTUS.....	14
7.1 Tuleohutusnõuded	14
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	15
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	16
8.1.1 Korrashoid	16
8.1.2 Valgustus ja vargused.....	16
9. KAITSEVÕÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	16
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	16
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	16
10.1 Elektrivarustus.....	17
10.2 Tänavavalgustus	17
10.3 Sidevarustus.....	17
10.4 Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon.....	19
10.5 Sademetevee kanalisatsioon	22
10.6 Gaasivarustus.....	23
10.7 Soojavarustus.....	23
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	24

II JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis	1:500
Joonis 4	Tehnovõrgud	1:500

III ILLUSTRATSIOON

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas asuva Altserva tn 31 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on Altserva tn 31 kinnistule tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks täiendava ehitusõiguse andmine, arhitektuur-ehituslike nõuete määramine ning liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete lahendamine. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,5 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on osaühing Polven Foods.

1.1 Lähtematerjalid

- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 26.08.2025 korraldus nr 425 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Altserva tn 31 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonna mõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 26.08.2025 korralduse nr 425 lisa 2 „Keskkonnamõju eelhindang“;
- Kohtla-Järve Linnavalitsuse 28.06.2025 korralduse nr 425 lisa 3 „Lähteseisukohad Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Altserva tn 31 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168);
- Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompä linnaosade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 169);
- Altserva tn 31 topo-geodeetiline mõõdistamine (Ida-Viru GEO OÜ, töö nr 3050-11-24, 15.11.2024);
- Altserva tn 31 topo-geodeetiline mõõdistamine (Ida-Viru GEO OÜ, töö nr 3375-02-26, 02.02.2026);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus (TuOS);
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Ahtme linnaosa keskosas ning hõlmab Altserva tn 31 katastriüksust (katastritunnus 32206:001:0037, kinnistu registriosa 2793207, pindala 11483 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa) ja osaliselt sellega piirnevat Altserva tänav T4 katastriüksust (katastritunnus 32201:001:0504, kinnistu registriosa 7079050, pindala 8367 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa). Altserva tn 31 maaüksus on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku osaühing Polven Foods omandis ning Altserva tänav T4 Kohtla-Järve linna omandis. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,5 ha.

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- **Altserva tn 29 ja 29A maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneering** (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 29.11.2006 otsusega nr 141), mille eesmärk oli krundipiiride täpsustamine, maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine teenindushoone ja parkla rajamiseks, liikluse korraldamine.
- **Altserva tn 38 krundi ja lähiümbruse detailplaneering** (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 377), mille eesmärk oli vanurite pansionaadi rajamine.
- **Altserva tn 33A maaüksuse detailplaneering** (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 29.08.2012 otsusega nr 243), mille eesmärk oli maakasutamise sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks, ehitusõiguse määramine autoremondi ja värvimistökoja projekteerimiseks ja ehitamiseks.

2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Altserva tn 38 (32204:002:0212, 50% ühiskondlike ehitiste maa ja 50% ärimaa, pindala 877 m²), Altserva tn 36 (32201:001:0076, 100% ärimaa, pindala 2968 m²), Altserva tn 22 (32204:002:0176, 100% elamumaa, pindala 992 m²), Jaaniku tn 38 (32204:002:0191, 100% elamumaa, pindala 1145 m²) ja Jaaniku tänav L4 (32201:001:0572, 100% transpordimaa, pindala 15960 m²) katastriüksustega. Ida pool asuvad Altserva tänav T3 (32201:001:0506, 100% transpordimaa, pindala 4926 m²), Altserva tn 29 (32206:001:0047, 100% ärimaa, pindala 2235 m²) ja Altserva tn 29a (32206:001:0046, 100% ärimaa, pindala 2257 m²) katastriüksused. Lõuna poole jääb Ahtme haljasala P9 kinnistuga (32101:001:0396, 100% sihtotstarbete maa, pindala 71594 m²) katastriüksus ning lääne poole Altserva tn 33 (32206:001:0011, 100% elamumaa, pindala 2645 m²) katastriüksus.

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja olukorra kirjeldamisel on lähtutud 2019. ja 2024. aastatel koostatud geodeetilistest alusplaanidest ning Maa- ja Ruumiameti geoportaalis olevatest ning välisvaatlusel saadud andmetest.

Planeeritav ala asub Ahtme linnaosa keskosas ning jääb Ahtme maantee ja Altserva tänava vahetusse lähedusse.

Planeeritav Altserva tn 31 maaüksus on hoonestatud ja sellel asub toiduainetetööstuse hoone, mille ehitisealune pind on 1056,6 m² ja kõrgus 9,7 m. Tegemist on madalvundamenthoonega, mille välisseina materjaliks on tellis ja väikeplokki ning välisviimistuse materjaliks metall (plekk). Katusekatte materjaliks on plekk. Ehitisregistri andmetel on hoone ehitatud 1979. aastal ning hoone laiendusele anti kasutusluba 2007. aastal. Hoonestus jääb planeeringuala idapoolsesse osasse ning lisaks põhihoonele on alal erinevad rajatised.

Planeeringualasse on hõlmatud Altserva tänav (kohalik tee nr 3220206), mis on ca 6,5 m laiune asfaltkattega tänav. Tänavast põhja pool on ca 2,5 m laiune jalgtee. Planeeringualale ulatub EhS § 71 lõike 3 kohane tänava kaitsevöönd, mille ulatus on kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Juurdepääs Altserva tn 31 maaüksusele toimub Altserva tänavalt ning tootmishoonete jaoks vajalik parkimine toimub osaliselt Altserva tn 31 krundi sees, kui ka Altserva tänava ääres. Altserva tn 31 krundi loodenurga kaudu toimub juurdepääs Altserva tn 33 maaüksusele.

Altserva tn 31 krundi läänepoolses osas hoonestus puudub, tegemist on hooldatud murualaga. Kõrghaljastus puudub. Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 71,54 m Altserva tänava jalgte juures ning 70,71 m Altserva tänaval, parkimiskohtade juures.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa- ja Ruumiameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringualal looduskaitseaduse kohaste kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, I-III kaitsekategooria kaitstavad liigid, üksikobjektid ja nii edasi) registreeritud leiukohti. Planeeringuala mõjualas ei asu ühtegi Natura 2000 võrgustiku linnu-ega loodusala.

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja maardlaosa (maavarade registrikaart nr 6) passiivse tarbevaru 1. plokile. Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale. Ala lõunaosas asub puurkaev PRK0030776. Planeeringuala läbivad erinevad tehnovõrgud – kaugkütte torustikud, sidekaablid, elektri maakaablid ja õhuliinid, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikud, gaasitorustik ning Altserva tänava ääres on tänavavalgustus.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk Altserva tn 31 kinnistule tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks täiendava ehitusõiguse andmine, arhitektuur-ehituslike nõuete määramine ning liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete lahendamine. Põhijoonisel on esitatud võimalik hoonete asukoht, mida on lubatud hoonestusala piires projekteerimise käigus täpsustada.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, parklaid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	Krunt hõlmab olemasolevat Altserva tn 31 katastriüksust. Krundi pindala 11483 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmishoone maa (TT), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Lubatud kõrvalsihtotstarve on kuni 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK, katastri sihtotstarve ärimaa (Ä). Ehitusõigus: Krundile on määratud ehitusõigus toiduainetööstuse laiendamiseks vajalike tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Maksimaalne lubatud hoonete arv 5, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 4600 m² ja maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3.
--------------	---

	<u>Lubatud on olemasoleva tootmishoone rekonstrueerimine ja laiendamine või uue tootmishoone ehitamine ja olemasoleva hoone lammutamine.</u> Detailplaneeringuga ei määrata hoone suurimat lubatud brutopinda, kuid hoone mahtude projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimise vajadusega. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine toimub vastavalt EhS-le.
--	--

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist toiduainetetööstuse hoonetega ning planeeringu elluviimisel toimub olemasoleva tootmistegevuse laiendamisega.

Linnakeskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus linnamiljösse. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Fassaadimaterjalidest soovitatav kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, sandwich-paneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit, kivi, metall jne. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega.

Katusetüüp: lame-, viil-, kaldkatus;

Katusekalded: 0-30 kraadi;

Katusekattematerjalid: vastavalt projekteeritavale katusetüübile;

Välisviimistlusmaterjalid: puit, metall, betoon jne;

Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega.

Hoone tänavapoolse külje fassaad kavandada võimalikult funktsionaalsena ja avatuna, vältida nn „tumma seina“.

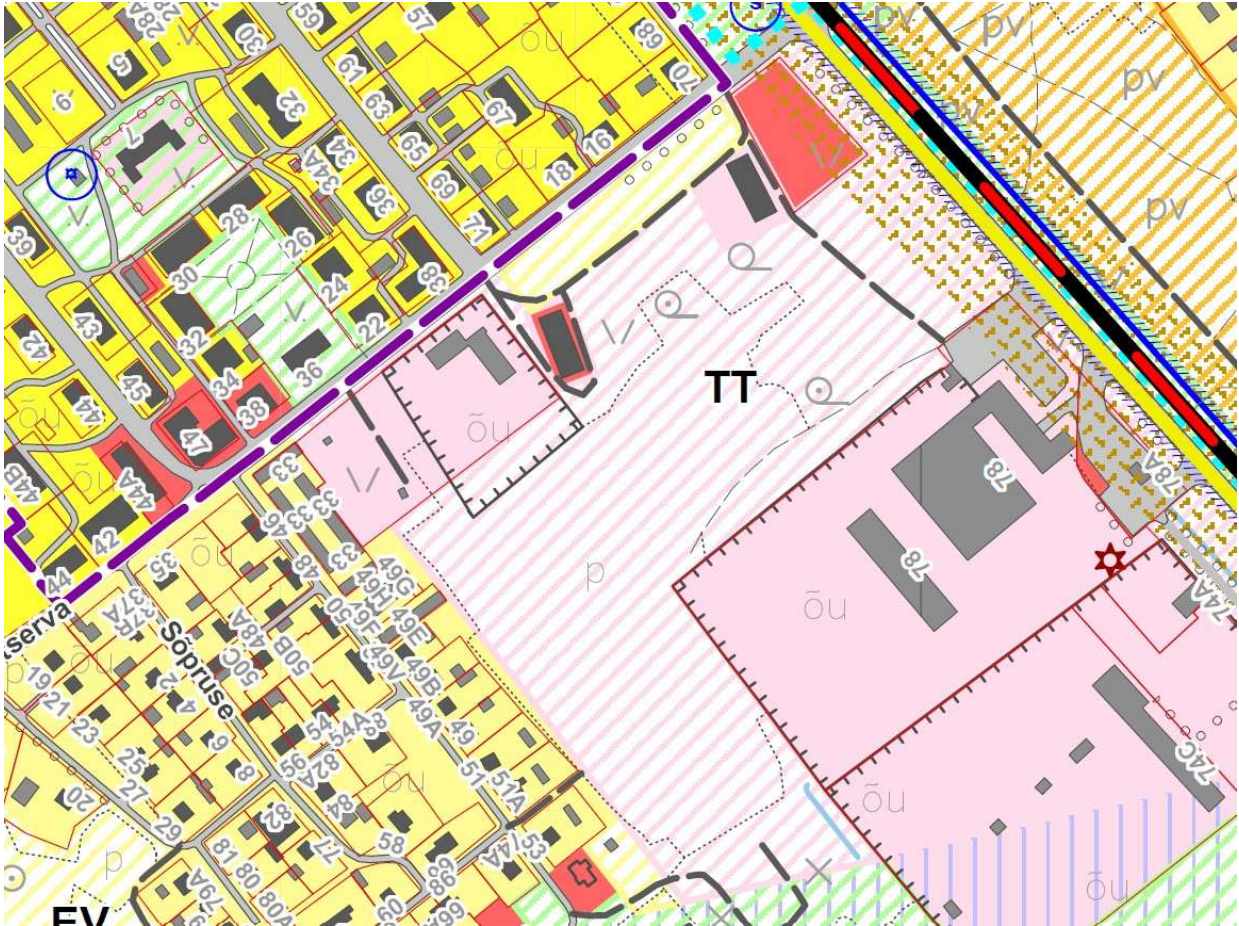
Päikesepaneelide kasutamisel paigaldada need katusele või hoone fassaadile ning kombineerida need projekteerimisel selliselt, et moodustaks arhitektuurse terviklahenduse.

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

3.4 Vastavus Ahtme linnaosa üldplaneeringule

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu (*kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168*) kohaselt asub planeeringuala III keskkonnamõjukategooria tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega maa-alal. III keskkonnamõjukategooriasse kuulub üldplaneeringu mõistes tootmine, millega ei kaasne hoonest väljuvat negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringuga



Joonis 1 Väljavõte Kohtla-Järve Somp ja Ahtme linnaosade üldplaneeringu maakasutuse kaardist

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringualasse on hõlmatud Altserva tänav (kohalik tee nr 3220206), mis on ca 6,5 m laiune asfaltkattega tänav. Tänavast põhja pool on ca 2,5 m laiune jalgtee. Planeeringualale ulatub *EhS* § 71 lõike 3 kohane tänava kaitsevöönd, mille ulatus on kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Olemasolev juurdepääs Altserva tn 31 maaüksusele toimub Altserva tänavalt ja seda ei muudeta. Altserva tn 31 krundi loodenurga kaudu toimub juurdepääs Altserva tn 33 maaüksusele, mis tuleb planeeringu elluviimisel sulgeda.

Planeeringu joonistel on näidatud juurdepääsude põhimõttelised asukohad ja parkimislahendus. Planeeritud juurdepääse, krundisest liikluslahendust ka parkimiskorraldust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Planeeritud juurdepääsuteede laius peab olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästemasinate juurdepääs krundile.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht – korruselamute ala parkimisnormatiivi.

NORMATIIVNE PARKIMIN (arvutus on näitlik)

Ehitise liik - tööstusettevõtte, ladu

Ehitise asukoht – korterelamute ala

Parkimisnormatiiv 1/150

Brutopind (näitlik) 8400 m²

$8400/150=56$ parkimiskohta

Parkimise arvutus on näitlik ja arvestatud brutopinna suurusega 8400 m² kohta. Projekteerimisel tuleb vastavalt tegelikule brutopinnale tagada vajalik parkimiskohtade arv vastavalt normatiivile.

Parkla rajamine Altserva tn 31 idapoolsesse osasse on kavandatud peale seda, kui uus hoone on rajatud ja olemasolev hoone lammutatud. Kui olemasolev hoone säilitatakse, tuleb parkla rajada krundi lõunapoolsele osale.

Tulenevalt EhS nõuetest, tuleb hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriautode laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

Parklates peab olema iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Liikumispuudega inimeste autodele tuleb reserveerida parkimiskohad võimalikult liikumise sihtpunkti ja ukse lähedale.

Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht. Parkla tuleb rajada asfalkattega.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeritud jalgtee rajamine Altserva tänava poolsesse osasse ning selle ühendamine olemasolevate jalgteedega. Planeeritud jalgteede lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.3 Kattega alad

Planeeritud parklad ja hoonetevahelised teenindusalad on ettenähtud rajada asfalkattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Parklate sademetevee juhtimine tuleb lahendada parkla projekteerimisel (vt p 10.5 Sademevee kanalisatsioon).

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal ei ole olemasolevat kõrghaljastust. Detailplaneeringuga on kavandatud täiendava kõrghaljastuse rajamine Altserva tänava äärde ning parkimisalade vahelistele aladele. Täpne krundisisene haljastus (sh parkla haljastus) tuleb lahendada projekteerimise käigus. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmed õhu ning pinna- ja põhjavee reostamisest hoidumiseks kooskõlas kehtivate normidega. Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Kohtla-Järve linna heakorraeeskirjale (Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.06.2014 määrus nr 37)*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 Piirded

Tootmisterritoorium on piiratud võrkaiaga. Piirde ümberehitamisel ja rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et piire peab kokku sobima hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga. Väravate puhul tuleb tagada veokite ja päästeautode liikumise võimalus. Väravate laius peab olema vähemalt 4 meetrit.

Piirde täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 7 nimetatud toiduainetööstuse valdkonda. KeHJS § 6 lõike 2 kohaselt tuleb kavandatava tegevuse toiduainetööstuse valdkonda kuulumise korral anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangus jõuti järeldusele, et eeldatav oluline keskkonnamõju puudub. Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumis võimet, seega oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Kohtla-Järve linna, Ahtme linnaosa, Altserva tn 31 ja lähiala detailplaneeringule. Tuginedes KSH eelhindangule ning Keskkonnaameti seisukohale, jättis Kohtla-Järve Linnavalitsus detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.

Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist ja tootmise laiendamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Osa olemasolevast hoonestusest tõenäoliselt lammutatakse. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Oluline negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Planeeringualal võib esineda ehitusaegne vibratsioon. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Ehitustegevusega kaasnevad pinnasetööde mahud jäävad alla olulise keskkonnamõjuga tegevuse mahtudele, siis olulist pikaajalist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega pinnasele ning pinna- ja põhjaveele ei kaasne.

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel asub planeeringuala Eesti Põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja passiivse tarbevaru 1. plokil. Planeeritaval alal ja selle naabruses paiknevad olemasolevad hooned ja rajatised ning seetõttu ei ole alust eeldada, et detailplaneeringus kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

6.1 Keskkonnatingimused

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks on ette nähtud järgmised meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

- Tekkivad ehitus- ja lammutusjäätmel tuleb korrapäraselt käidelda;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline või hoonest väljuv keskkonnamõju;
- Kasutada päikese paneele, mida on võimalik paigaldada katustele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale;
- Päikese paneelide kasutamisel ei tohi tekitada valgusreostust kõrvalolevatele hoonetele, kahjustada naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
- Ohtlikud jäätmel peavad olema transpordiks ja ladustamiseks vastavalt pakendatud, et minimeerida võimalikku õhureostust;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda looduskaitse seadusest tulenevatest nõuetest.

6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon

Planeeringuala müraolukorra hindamisel lähtutakse atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest (edaspidi määrus nr

71). Müra normtasemed on toodud seletuskirjas *tabelis 2 Müra normtasemed II kategooria aladel*. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel aladel *määruses nr 71* toodud asjakohase mürakategooria piirnorme.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse¹ § 59 kohaselt tuleb müraallika valdajal tagada, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Planeeringuga ei kavandata ehitist, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist ja mürahinnangut planeeringu etapis ei koostata. Ehitise projekteerimisel tuleb tagada, et tegevusest lähtuv müra jääb alla normi piiri või võtta kasutusele meetmeid müra leevendamiseks.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.

Tabel 2 Müra normtasemed II kategooria aladel (määrus nr 71)

Müra liik, ühik		Müra piirväärtus $L_{pA,eq,T}$		Müra sihtväärtus $L_{pA,eq,T}$	
		Liiklusmüra [dBA]	Tööstusmüra ^{3,4,5} [dBA]	Liiklusmüra [dBA]	Tööstusmüra ^{3,4,5} [dBA]
Müra kategooria	Aeg ²				
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	päev	60 65 ¹	60	55	50
	öö	55 60 ¹	45	50	40

¹ müratundliku hoone teepoolsel küljel;

² päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00;

³ tehno- ja äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust;

⁴ ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest;

⁵ impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kella 7.00–19.00.

Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud piirväärtustele.

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt oleks lähiümbruskonna hoonetel tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele.

Arvestades, et planeeringuala naabruses asuvad elamud, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmisi töövõtteid:

- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustööd olemasolevate elamute läheduses öisel ajal – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Tehnoseadmete paigutamisel ja mürarikaste tegevuste puhul jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.

6.3 Radooniriski vähendamise võimalused

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega riskiklassi alale.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonilekke toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Vastavalt standardile *EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks ($< 10 \text{ kBq/m}^3$), normaalseks ($10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$), kõrgeks ($50\text{--}250 \text{ kBq/m}^3$) ja eriti kõrgeks ($> 250 \text{ kBq/m}^3$).

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid, et tagada radooniohutu töökeskkond. Lähtudes keskkonnaministri 30.07.2018 määrusest nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetas, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud

radooniriskiga töökohtadel¹⁴ tuleb jälgida radoonisisaldust tööruumides ning vajadusel võtta kasutusele vajalikud meetmed.

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse *jäätmeseadusest* ja *Kohtla-Järve jäätmehoolduseeskirjast* (Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.08.2020 määrus nr 77).

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitus- ja lammutustöödega. Ehitusjäätmete valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Jäätmed tuleb koguda liigiti ning kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada üldjuhul hoone siseselt. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Kuja arvestamisel võib ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud avalikult kasutatava tee ja juurdepääsutee kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt

hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest. Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt valdavalt VI kasutusviisiga hooneteks (tööstus- ja laohooned).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP2. Projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone parameetrid ja nõuded, on lubatud tulepüsivusklassiks määrata ka TP3. Tulepüsivusklassi määramisel peavad olema täidetud kõik ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt *siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”*. Veevõtukohas peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Kustutusvee normvooluhulk ehitise puhul, mille põlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on 10 l/s, eripõlemiskoormusega 601 MJ/m² kuni 1200 MJ/m² on minimaalselt 20 l/s ja üle 1201 MJ/m² on 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Ehitiste välise tulekustutusveega varustamine on kavandatud tuletõrjehüdrantidega. Lähim olemasolev OÜ Järve Biopuhastus tuletõrjehüdrant AH113H asub Altserva tänaval, Altserva tn 31 kinnistu juures. OÜ Järve Biopuhastus on teavitanud, et vastavalt Keskkonnaabi OÜ 09.08.2023 tehnilise seisukorra kontrollimise aktile nr 230809-2 on kõnealuse hüdrandi mõõdetud tegelik veevooluhulk 35 l/s.

Vee-ettevõtja on juhtinud tähelepanu, et kuna kogu olemasolev Ahtme linnaosa ühisveevärk on projekteeritud (sh olemasoleva ühisveevärgi rajatised dimensiooneeritud) ja ehitatud eesmärgiga tagada Ahtme linnaosas asuvatest hüdrantidest tulekustutusvee vooluhulka 15 l/s (st vajalik kustutusvee kogus ühele hüdrandile on 15 l/s ja samaaegsete tulekahjude arvuks piirkonnas on arvestatud 1), mis on 2012. aastal koostöölstatud OÜ Järve Biopuhastus joogiveeprojekti käigus Päästeametiga, siis ei ole võimalik garanteerida 3 tunni jooksul suuremat veevooluhulka hüdrantidest kui 15 l/s.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda *standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”*, 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusel projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala on piiratud võrkaia ja ning heakorrastatud. Peale ehitustööde tegemist tuleb planeeringuala uuesti heakorrastada. Halvasti korrashoitud territoorium võib luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Korrashoit paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Territoorium tuleb piirata aiaga, et vältida inimeste juhuslikku sattumist jäätmejaama alale. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

8.1.2 Valgustus ja vargused

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad. Turvanõuete tagamiseks tootmishoones on võimalik paigaldada vajalikud turvasüsteemid. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (vt p 10 *TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED* vastav alapunkt).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asub puurkaev PRK0030776. Altserva tn 31 maaüksust läbivad Gren Viru AS poolt hallatavad kaugküttetorustikud, Elektrilevi OÜ poolt hallatavad elektri maakaablid ja õhuliinid ja Telia Eesti AS hallatavad sidekaablid. Altserva tänaval asuvad OÜ Järve Biopuhastus poolt hallatavad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud ning AS Gaasivõrk

poolt hallatab gaasitorustik. Altserva tänavast põhjapool on tänavavalgustus. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva köite koosseisu (vt LISAD).

10.1 Elektrivarustus

Elektriliitumine on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 31.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 505689.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava krundi liitumispunkt ettenähtud olemasolevas alajaamas Ahtme Nr 7:(Kohtla-Järve), ostja toitekaabli kingadel alajaama 0,4 kV jaotusseadmes. Alajaam asub Ahtme haljasala P9 (32101:001:0396) maaüksusel ja see asendatakse uue vastu.

Planeeritud maksimaalne elektrivõimsus on 3x800A. Olemasolev elektrikilp asub Altserva tn 31 territooriumil. Uue liitumisekilbi rajamisel tuleb see paigaldada krundi piirile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneni on ettenähtud maakaabliga, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudialana (kaitsevööndi ulatuses).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

10.2 Tänavavalgustus

Altserva tänav ääres on olemasolev tänavavalgustus. Planeeringuala sisene parkla ja hoone valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis. Kasutada võimalusel energiasäästlikke lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39980552.

Tehniliste tingimuste kohaselt asub lähim võrgusõlm Altserva tn 31 maaüksuse kirdenurgas (tähistatud tehnovõrkude joonisel SLP) (Joonis 2 Väljavõte Telia Eesti AS tehniliste tingimuste skeemist).

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud krundil tuleb rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavatele hoonetele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) alates AHL122 sidekaevust (tehnovõrkude joonisel SLP). Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrooru tuvastustraadiga) koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve.

Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva sidetorustiku kaudu alates AHL võrgusõlmest kuni AHL122 sidekaevuni, sidekaevu AHL122 paigaldada muhv, optilised kaablid ühendada jätkumuhvi. AHL122 sidekaevu jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Täpne ühenduse asukoht kuni hooneni lahendatakse projekteerimisel.

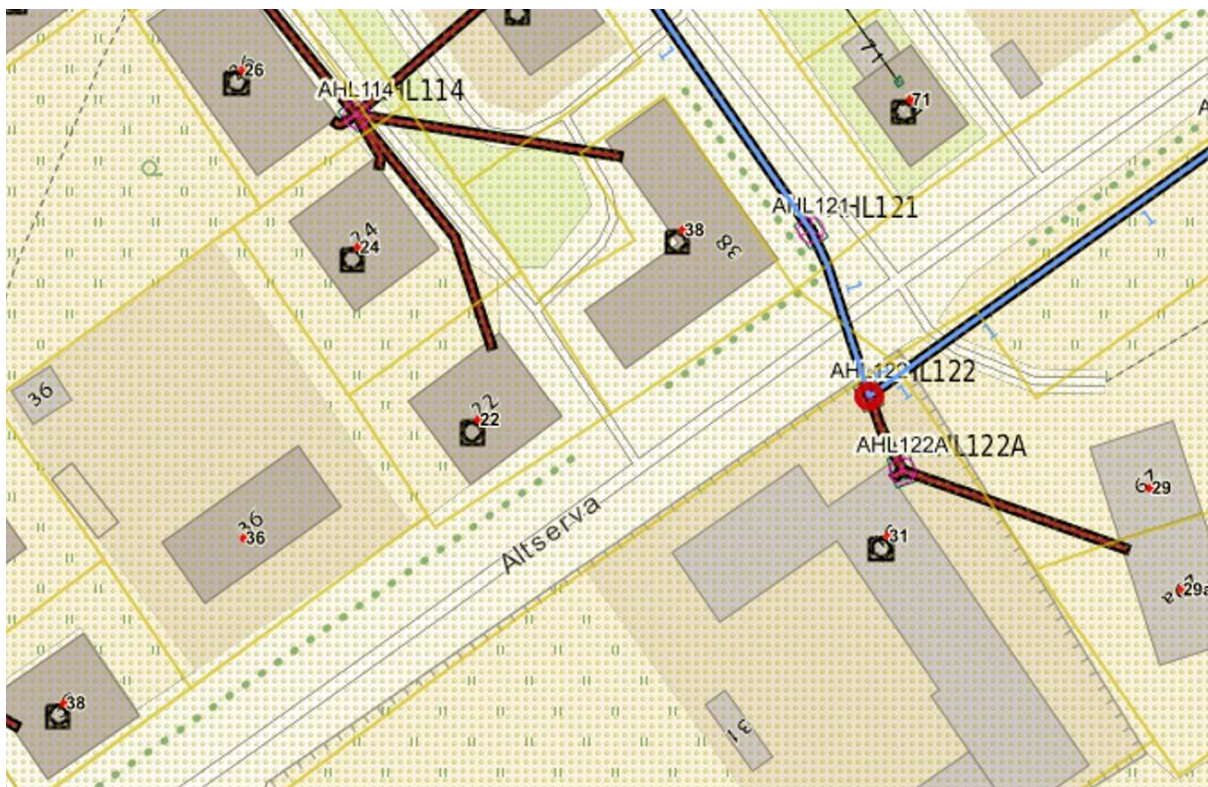
Projekteerimisel ja ehitustööde tegemisel näha ette kõik meetmed olemasolevate sideliinide kaitseks, tagamaks nende säilivus. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Tagada trasside paiknemisel arvestada EVS 843:2003 nõuetega. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta vajadusel poolitatavate kaablikaitsetorudega või paigaldada reservtoru kaablite kõrvale kaevust kaevuni. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Sidekanalisatsiooni ja kaablite nõutab sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Enne ehitustööde alustamist teostada vajadusel Telia Eesti liinirajatiste järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.

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

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

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 513 7842. Telia Eesti AS on teavitanud, et ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Joonis 2 Väljavõte Telia Eesti AS tehniliste tingimuste skeemist

10.4 Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Järve Biopuhastus OÜ poolt 12.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-9/4650.

Altserva tn 31 tarbimiskoha veevõrk on ühendatud ühisveevõrgiga olemasolevas liitumispunktis VLP1 (tähistatud tehnovõrkude joonisel). Vee-ettevõtja on tehnilistes tingimustes rõhutanud, et veevajadust 10 l/s ja 30 m³/h ei ole võimalik ühisveevõrgist tagada selle nõuetekohast toimimist kahjustamata. Vajalike sekundilise ja tunnise vooluhulkade tagamiseks tuleb planeeringualal ette näha joogivee mahutid.

Tehniliste tingimuste kohaselt on uueks liitumispunktiks ühisveevõrgiga olemasolev maakraan MK-1 DN50/63 (tehnovõrkude joonisel VLP2).

Lubatud joogivee vooluhulk;

$Q_{\text{max.tun.}} = 15 \text{ m}^3/\text{h};$

$Q_{\text{max.ööp.}} = 100 \text{ m}^3/\text{d};$

$Q_{\text{max.kuu.}} = 1500 \text{ m}^3/\text{m}.$

Planeeritava veetorustiku diameeter ja pikiprofiil lahendatakse projekteerimise käigus. Torustiku surveklass peab olema vähemalt PN10. Torustiku materjaliks on lubatud kasutada joogivee jaoks valmistatud ja sertifitseeritud polüetüleenist torusid.

Veevarustuse teenuse arvestus toimub joogivee mõõтури alusel. Olemasolev joogivee mõõdusõlm koos peaveemõõtjaga DN50 tuleb lammutatavast hoonest ümber tõsta uude kohta.

Uus mõõdukõlme asukoht tuleb määrata projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Üldjuhul on mõõdukõlm kinnistu veevärgi osa. Joogivee mõõdukõlm peab asuma hoones sellise paigutusega, et sisendustoru oleks võimalikult lühike või mõõdukaevus. Maksimaalne lubatud peaveemõõtja läbimõõt on DN50. Joogivee mõõdukõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele.

Uue liitumise korral punktis VLP2 tuleb olemasolev tarbimiskoha veetorustik sulgeda (st tuleb lõigata olemasolev veetoru ning paigaldada sinna pimekork liitumispunktis VLP1 oleva maakraani kõrval). Torustiku sulgemine peab toimuma vee-ettevõtja esindaja juuresolekul.

OÜ Järve Biopuhastus ei vastuta vee kvaliteedi ja tööõrõhu eest väljaspool ühisveevärki.

Olemasolev puurkaev PRK0030776 likvideeritakse. Täiendavaks veevarustuseks on kavandatud uue puurkaevu rajamine. Planeeritava alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ nõuetele. Planeeritava puurkaevu hooldusala on 10 meetrit. Veeseaduse § 154 lg 1 p 3 kohaselt moodustatakse hooldusala kui puurkaevust võetakse alla kümne kuupmeetri vett ööpäevas.

Veeseaduse § 154 lg 5 kohaselt on hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine.

Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ sätestatud nõudeid.

Altserva tn 31 tarbimiskoha reoveekanalisatsioon on ühendatud ühisreoveekanalisatsiooniga olemasolevates liitumispunktides KLP1 ja KLP2 (tähistatud tehnovrõrkude joonisel). Vee-ettevõtja on teavitanud, et tarbimiskoha planeeritavat reovee kogust 12 l/s ja 35 m³/h ei ole

võimalik ühiskanaliseerimise juhtida selle nõuetekohast toimimist kahjustamata. Vajalike sekundaarse ja tühjenduse vooluhulka tagamiseks tuleb kinnistul ette näha reovee mahutid.

Olemasolevaid liitumispunkte ei muudeta. Liitumispunktides KLP1 ja KLP2 lubatud summaarne reovee vooluhulk:

$Q_{\max.tun.} = 15 \text{ m}^3/\text{h};$

$Q_{\max.ööp.} = 100 \text{ m}^3/\text{d};$

$Q_{\max.kuu.} = 1500 \text{ m}^3/\text{m}.$

Liitumispunktini paigaldatava reoveetorustiku diameetrid ja pikiprofiilid määratleda projekteerimise käigus. Survekanaliseerimise rajamise korral tuleb rajatavale ühendustorustikule (survetorustiku lõpp-punkti) paigaldada eraldiseisev rahutuskaev. Rahutuskaevu lahendus (tüüp, läbimõõt, kõrgus, materjal jne) Ühenduspunktini paigaldatava reoveetorustiku diameetrid ja pikiprofiilid määratleda projekteerimise käigus.

Rasvu või õlijäätmete olemasolul tuleb enne reovee juhtimist ühiskanaliseerimise reovesi lokaalselt puhastada (rajada rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l.

Ühiskanaliseerimise ei tohi juhtida kontsentreeritud reovee ja reostushulki, tinglikult puhast heitvett, lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeprodukte, olmeprügi, ehitusprahi, tööstusjäätmeid jne, heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C, sademe- ja drenaaživett. Reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi ega kahjustada ühisveevärki ja -kanaliseerimise ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid.

Piirnäitajad ühiskanaliseerimise juhitavale reoveele:

BHT 266 mg/l;

KHT 557 mg/l;

N_{üld} 58 mg/l;

P_{üld} 11 mg/l;

Heljum 299 mg/l;

Kloriidid 284 mg/l;

Sulfaadid 296 mg/l;

Sulfiidid 9 mg/l.

Tagada tuleb esinduslik proovivõtt ja ligipääs proovivõtu kohale. Reoveekanaliseerimise paisutuskõrgus on kinnistu kanaliseerimise ja ühiskanaliseerimise liitumispunktis oleva kaevu kaanest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu reoveekanaliseerimisel peavad olema allpool ühisreoveekanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee eeludel kaitseseadmed uputuste vältimiseks.

Reovee mõõdukuse asukoht tuleb määrata projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Reovee ärajuhtimise teenuse arvestus toimub reovee mõõtu alusel. Reovee mõõdukus tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele.

Kinnistu veevärgi ja kanaliseerimise liitumisprojektides tuleb esitada vajalikud täpsed veevarustuse ja reoveekanaliseerimise vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d) ning kooskõlastada need

OÜ-ga Järve Biopuhastus. Ühenduskaevu ega torustikku ei ole lubatud teha teisi ühendusi ilma OÜ Järve Biopuhastus kooskõlastusega. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine ei tohi kahjustada olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni nõuetekohast toimimist.

Ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb koostada ehitusprojekt tööprojekti tasemel. Projekteerimisel tuleb arvestada OÜ Järve Biopuhastus poolt esitatavate nõuetega.

Peale projekti kooskõlastamist sõlmitakse liitumisleping. Kõik liitumisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste hankimine jne) kannab liituja. Ehitustööde alustamisest tuleb teavitada OÜ Järve Biopuhastus ette minimaalselt 3 tööpäeva ning kutsuda kohale OÜ Järve Biopuhastus esindaja. Väljakutse aluseks on kirjalik tellimus (e-posti teel: gis@idavesi.ee). Peale liitumist sõlmitakse teenusleping.

10.5 Sademetevee kanalisatsioon

Planeeringuala lähiümbruses puudub sademetevee kanalisatsioon. Vastavalt OÜ Järve Biopuhastus tehnilistele tingimustele asuvad lähimad olemasolevad ühissademevee kanalisatsiooni torustikud Sõpruse tänava lõik 2 ja Jaaniku tänav L4 kinnistutel, kuid prognoositud Altserva tn 31 kinnistu sademevee vooluhulka 60 l/s ei ole võimalik juhtida olemasolevasse ühissademevee kanalisatsiooni ilma seda kahjustamata (olemasolevas ühissademevee kanalisatsioonis vaba reservi puudumise tõttu).

Planeeritavas parklas ja hoonete katustelt kogutud sademevesi tuleb lahendada eelistades säästlikke lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides ühtaegu ka sademevee reostumist (nt immutusplokkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutusladadega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vettlabilaskvate katetega, kivisillutistega jmt). Projekteerimisel tuleb arvestada sademete hulga tõusu ja ekstreemsete sademete hulga juhtumite suurenemisega ja kavandada sademevee käitluslahendused, mis arvestavad selliste muutustega.

Sademevee immutusala on võimalik lahendada laadimisala servas ja parkla haljasalal. Sademevee immutusala täpne asukoht tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vajadusel tuleb imbsüsteemi ülevool lahendada Ahtme haljasala P9 katastriüksusel, mis on haljasala.

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjavee alale. Sademevesi peab vastama *Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“* kehtestatud piirväärtustele.

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus ning liiva- ja õlipüüdurite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone ja parkla täpsed lahendused.

10.6 Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk poolt 25.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/281-25.

Altserva tn 31 maaüksuse olemasolev liitumispunkt gaasivõrguga asub Altserva tänaval (tehnovõrkude joonisel GLP). Liitumiskohas on torustik PE80 63x5,8 ja gaastorustiku MOP 0,05 bar. Uue hoone ühendamine toimub olemasoleva liitumispunkti kaudu. Tarbimisrežiimi suurendamiseks on vajalik esitada avaldus AS-le Gaasivõrk.

AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-il Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.

10.7 Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on lahendatud vastavalt GREN Viru AS poolt 12.01.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Lähim kaugkütte torustik asub Altserva tn 31 katastriüksuse edelaosas. Vastavalt tehnilistele tingimustele on soojuskandja parameetrid:

- toitev torus $P = 5.5 \text{ Bar}$, $T_{\text{talv}} = 1200\text{C}$, $T_{\text{suvi}} = 700\text{C}$
- tagastuv torus $P = 3.5 \text{ Bar}$, $T_{\text{talv}} = 660\text{C}$, $T_{\text{suvi}} = 450\text{C}$
- $P_{\text{katsetus}} = 16 \text{ Bar}$

Soojusenergia andmine tarbijatele katkestatakse suveperioodil.

Projekteerimisel tuleb täpsustada kavandatavate hoonete soojuskoormused. Liitumispunkt (TLP) kaugküttetorustikuga on planeeritud olemasolevast soojuskambrist, mis asub Ahtme haljasala P9 katastriüksusel. Liitumise asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Kaugküttevõrguga liitumine toimub peale liitumislepingu sõlmimist, milles lepatakse kokku liitumise väljaehitamise tähtaeg ja liitumise maksumus liituja jaoks. Torustiku alates ühenduspunktist (TLP) kuni jaotusvõrgu hoonete soojasõlmedeni projekteerib ja ehitab GREN Viru AS. Soojussõlme projekteerimiseks tuleb taotleda GREN Viru AS-lt tehnilised tingimused ning soojussõlme projekt tuleb kooskõlastada GREN Viru AS-ga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele peavad liitumistööd olema üldjuhul tehtud suveperioodil (ajavahemikus 01.05-30.09). Kütteperioodil on võimalik erandkorras liituda kaugküttega, kuid eelduseks on liitumistööde teostamise aja ja tööde teostaja kooskõlastamine AS-ga GREN Viru. Tulenevalt ilmastikuoludest ja muudest tehnilistest tingimustest, mis võivad mõjutada teiste klientide varustatust soojusenergiaga, võib GREN Viru AS vajadusel nõuda liitumisaja muutmist.

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

Tehnovõrkude lahendusi ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on ehitusprojektide koostamise aluseks.

Planeeringu elluviimiseks on kaks võimalikku alternatiivi:

- 1) Olemasolevat tootmishoonet rekonstrueeritakse ja laiendatakse
 - a. Parklate ja teenindusalade rajamine;
 - b. Heakorrastustööde tegemine.

Hoone rekonstrueerimine ja laiendus, tehnorajatised, parklad, teenindusalad ja heakorrastustööd peavad olema projekteeritud ja käsitletud komplekslahendusena.

- 2) Olemasolev hoone lammutatakse ja ehitatakse uus tootmishoone:
 - a. Uue tootmishoone ja vajalike tehnovõrkude projekteerimine;
 - b. Uue tootmishoone ja vajalike tehnovõrkude ehitamine;
 - c. Olemasoleva tootmishoone lammutamine;
 - d. Uue puurkaevu rajamine;
 - e. Olemasoleva puurkaevu tamponeerimine;
 - f. Parklate ja teenindusalade rajamine;
 - g. Heakorrastustööde tegemine.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tehnovõrgud, parklad, teenindusalad ja haljastuse rajab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

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.