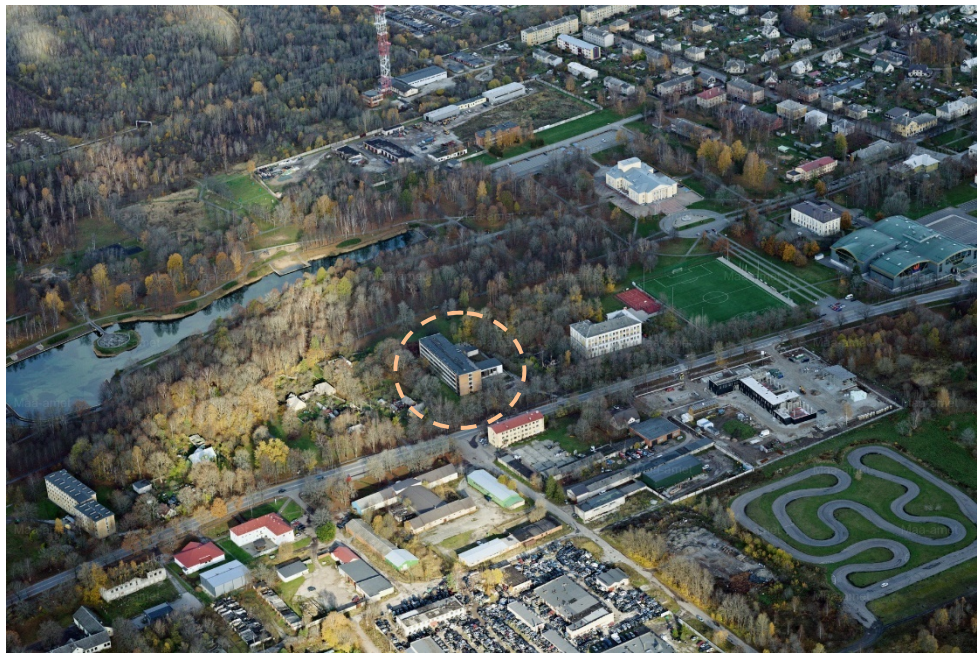


Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneering

Kohtla-Järve linn
Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 24.10.2022

Töö nr: 22001DP3

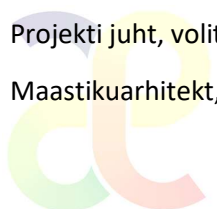
Tartu 2024

Tellija: Kohtla-Järve Linnavalitsus

Huvitatud isik: OSAÜHING ANDLITI

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2.	Planeerimise lahendus	8
2.1.	Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus	8
2.2.	Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek.....	9
2.3.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
2.4.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	10
2.5.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.6.	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.8.	Tehnovõrgud.....	11
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	11
2.8.2.	Veevarustus	12
2.8.3.	Kanalisatsioon ja sademevesi	12
2.8.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
2.8.5.	Sooja- ja gaasivarustus	14
2.8.6.	Telekommunikatsioonivarustus	14
2.9.	Kujad	14
2.10.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	14
2.11.	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	15
2.12.	Servituutide seadmise vajadus	15
2.13.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	15
2.14.	Planeeringu elluviimine	15
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4.	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena).....	19
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	
2.	Linnaehituslikud seosed M 1:2000	
3.	Olemasolev olukord M 1:500	
4.	Põhijoonis M 1:500	
5.	Tehnovõrgud M 1:500	





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistut, sellega piirnevat Järveküla tee lõik 12 tänavamaa osa ning Järveküla tee 35a kinnistut. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda olemasoleva Järveküla tee 35 kinnistu ühiskondlike ehitiste maa maakasutamise juhtfunktsiooni muutmise võimalust 100% ärimaa juhtfunktsiooniks, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine hooldekodu või majutushoone rajamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrastuse nõuete kehtestamine, vajadusel tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine ning haljastuse kavandamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Kohtla-Järve linnavolikogu 31. märtsi 2022. a otsus nr 34 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” koos lisadega.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 2022. a aprillis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 86-2022. Olemasoleva kaugküttetorustiku asukoht on osaliselt vastavalt Ida-Viru GEO OÜ 2022. a augustis koostatud teostusmõõdistusele, töö nr 2477-08-22.

Planeeringu algatamise otsuse lisana 2 on esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (esitatud planeeringu lisade köites), milles on järeldatud, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

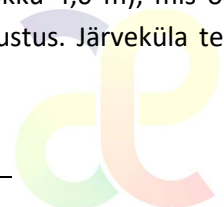
Järveküla tee 35 krundil asub endise kõrgkooli hoone, Järveküla tee 35a krundil asub alajaam. Järveküla tee 35 asub endine koolihoone ning krundil asuvad teed on amortiseerunud. Krundi servaaladel on rohkelt puid ja põõsaid. Juurdepääs Järveküla tee 35 krundile on Järveküla teelt, Järveküla tee 35a krundi juurdepääs on läbi Järveküla tee 35 krundi.

Järveküla tee on kahe-suunalise liiklusega ning kahepoolse kõnniteega, mis enamjaolt on sõiduteest eraldatud haljasriba ning puudega.

Kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 4 m.

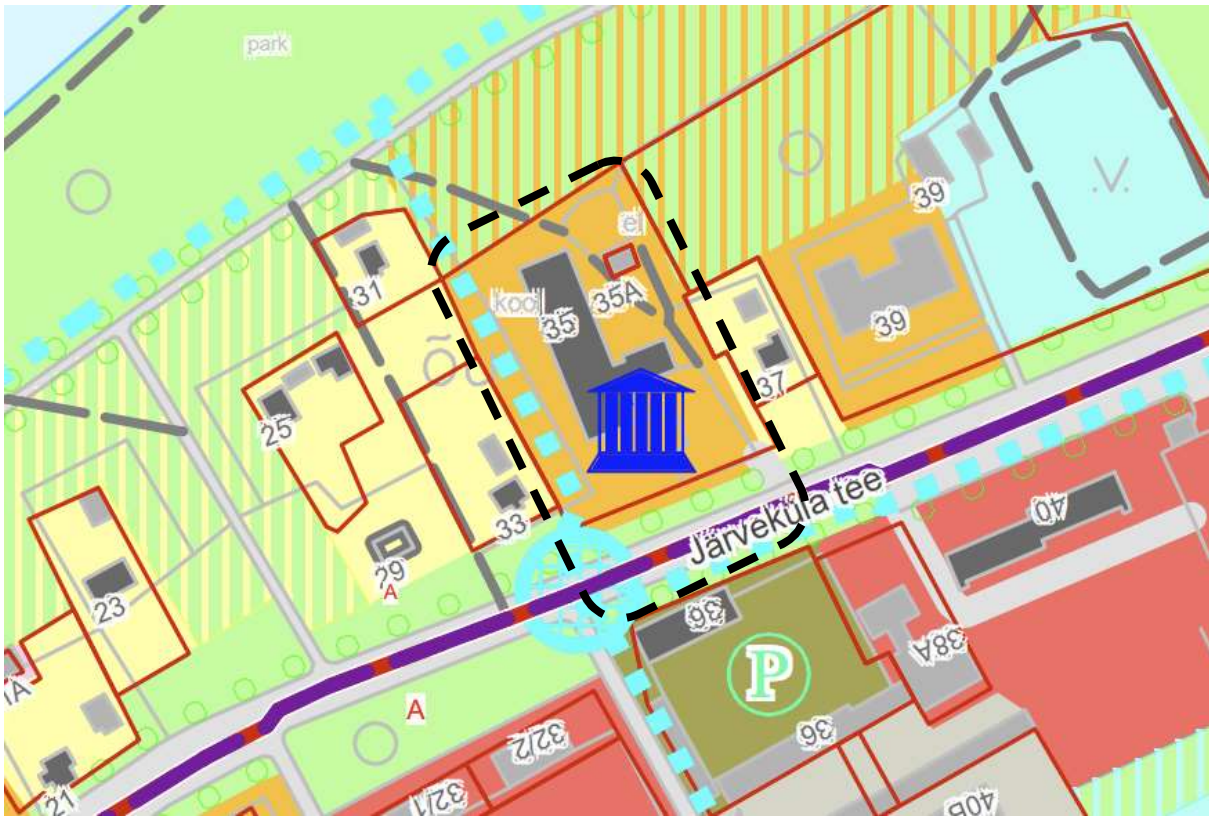
Järveküla tee 35 on varustatud elektri, telekommunikatsiooni, kaugkütte, reoveekanaliseerimise ja vee võrkudega. Järveküla tee 35 asub olemasolev OÜ Järve Biopuhastus ühiskanaliseerimise torustik Dn200 kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m), mis on ehitatud enne 01.04.1999 ja mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus. Järveküla tee tänaval on lisaks sademeveekanaliseerimise torustik ning tänavavalgustusmastid.



1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine”) on antud piirkond märgitud Järveküla tee 35 kinnistu osas üldkasutatava hoone juhtfunktsiooniga maa-alaks (oranž ala). Planeeringuala ida ja lääneküljel asuvad elamumaad (kollane), põhjasuunda jääb haljasala (Rahvapark), mis on üldplaneeringuga osaliselt planeeritud üldkasutatava hoone maaks (oranž viirutus).

Järve linnaosa üldplaneeringu ptk 7.2. kohaselt kuulub planeeritav ala “Rahvapargi” asumisse, kus praktiliselt puudub elukondlik teenindus ning see ala on kõige väiksema elanike arvuga. Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.4. kohaselt on vaja ärimaade planeerimisel lähtuda seisukohtadest, et sellele loodavad ettevõtted on mõeldud kogu regiooni teenindamiseks, peavad ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemiga ja ühistranspordiga ja peaksid sisaldama avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.



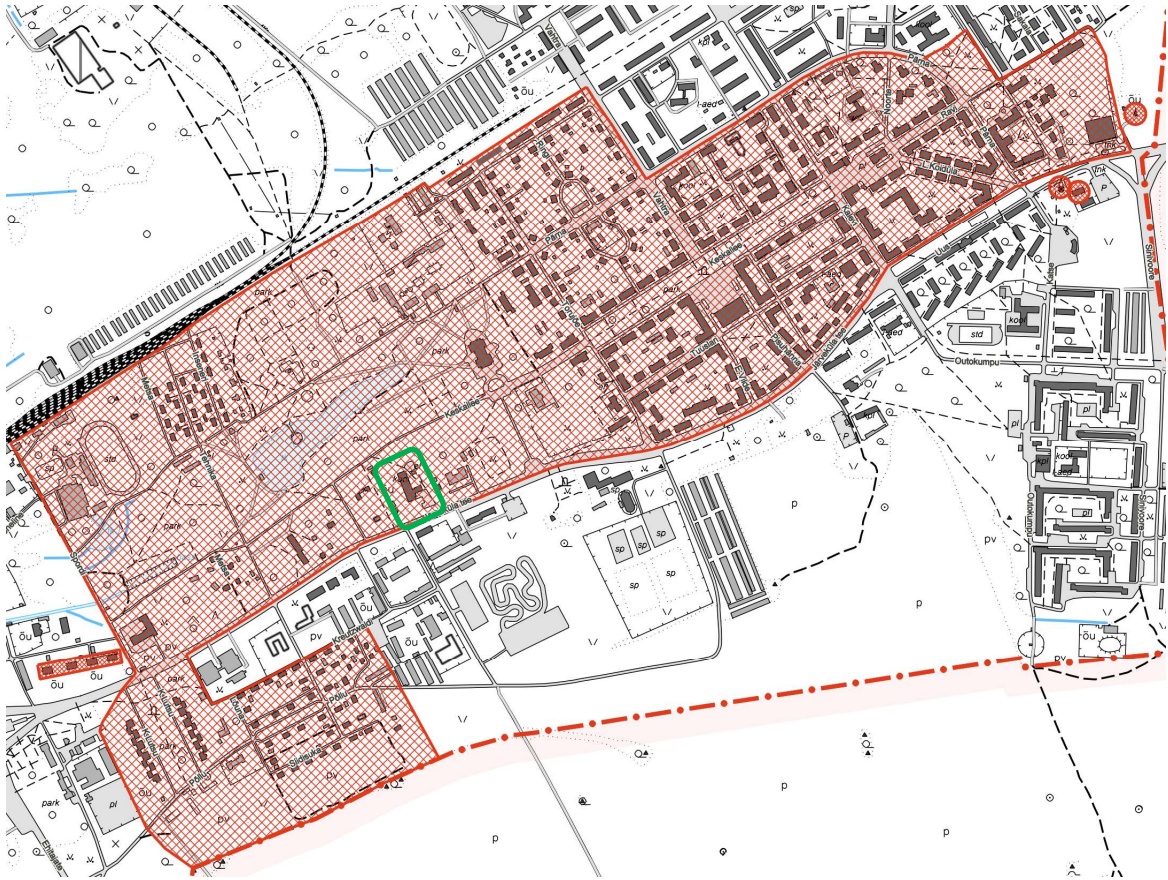
Skeem 1. Väljavõte Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala asukoht on tähistatud musta kriipsjoonega.

Planeeringuala piirkonnas asuvad peamiselt väikeelamud, korterelamud ja ühiskondlikud hooned (politsei, põhikool, spordikeskus, kultuurimaja, loomekeskus) ning haljasalad (Rahvapark). Üldplaneeringuga on Järveküla tee 35 krundi lääneküljele kavandatud Turu tänava pikendusena kergliiklustee rajamine.

Lähimad bussipeatused asuvad vahetult planeeringualast edelasuunas Järveküla teel.

Planeeringuala on vastavalt üldplaneeringule kaasatud miljööväärtusliku ala koosseisu. Miljööala eesmärgiks on väärtustada 1940-1950ndate aastate stalinistlikust perioodist pärinevat linnaruumi.

Planeeringualal stalinistlik hoonestus puudub, hooned on hilisemast perioodist, seega puuduvad alal sisuliselt miljööväärtusliku ala tunnused. Arvestada tuleb miljööväärtusliku ala tänavate äärsete alleede säilitamisega.



Skeem 2. Väljavõtte üldplaneeringu miljööväärtuslike alade ja objektide kaardist. Miljööväärtuslik ala ja objektid on tähistatud punase ristviirutusega, planeeringuala asukoht rohelise joonega.

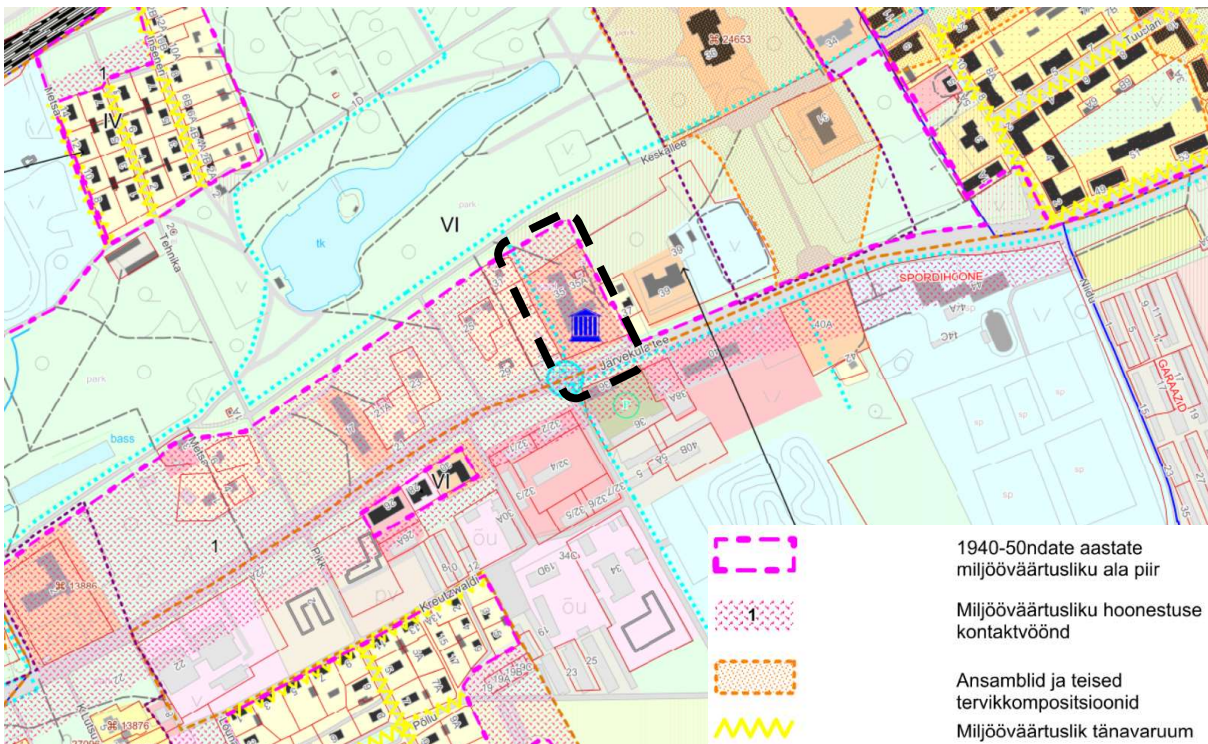
Teemaplaneeringus „Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnosaade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering“ on määratud miljööväärtuslike alade maakasutuspõhimõtted ning kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused. Planeeringuala jääb teemaplaneeringu alusel VI piirkonna „Rahvapark ja lähiala“ miljööväärtusliku hoonestuse 1. kontaktvööndisse. Rahvapargi territoorium asub linnaosa keskuse vahetus läheduses ja on hoonestatud peamiselt esinduslike ühiskondlike hoonetega (sh kultuurimaja).

Teemaplaneeringuga on määratud järgnevad kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused miljööväärtuslike alade kontaktvööndites.

- Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, kõrgust.
- Tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältida lähestikku asuvate hoonete suuri mahulisi erinevusi.
- Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, kiviimitatsiooniga katuseplekki.
- Detailplaneeringu koostamisel Kohtla-Järve stalinistlikust perioodist pärinevate miljööväärtuslike alade kontaktvööndite hoonestamata aladel tuleb detailplaneeringu

lähteülesandes määrata haljastuse osakaaluks planeeritaval alal korterelamumaal 25%, ärimaal 15%.

- Tänavavõrgu kujundamisel jälgida, et säiliks või jätkuks stalinistlikule stiilile iseloomulik võrgustik: paralleelsete tänavatega suurteks nelinurkseteks kvartaliteks jaotatud linnaruum. Lisaläbipääsude rajamisel lähtuda kvartali siseperimeetri põhimõttest või ruudustiku põhimõttest (paralleelsed tänavad).
- Säilitada või taastada olemasolevad alleed, eelkõige juhul, kui need on jätkuks miljööväärtuslike alade alleedele.



Skeem 3. Väljavõte Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnosaade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu kaardist. Planeeringuala asukoht on tähistatud musta kriipsjoonega.

Planeeringuga ei kavandata eelnimetatud teemaplaneeringu punktidega vastuolulisi tegevusi.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab tööpuuduse ja kuritegevuse võimalusi antud piirkonnas. Antud ala detailplaneering ei too kaasa negatiivseid sotsiaalseid või majanduslikke mõjutusi, ega kultuurilise keskkonna tingimuste rikkumisi.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesolev detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Järveküla tee 35 krundi maakasutuse juhtfunktsioon soovitakse muuta üldkasutatava hoone maast äri- ja büroohoone maaks.

Ühiskondlike hoonete maana on üldplaneeringus tähistatud nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad). Krundile on kavandatud hoolekande- ja majutusteenuse funktsioon, mis on küll avalikkusele suunatud teenus, kuid ei liigitu üldplaneeringu kohaselt ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsiooni alla. Seetõttu on vajalik maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine äri- ja büroohonete maaks, mis üldplaneeringu järgi hõlmab kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete, büroode ja kontorihoonete maad.

Üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuna muutunud majanduskeskkonnas ei ole Järveküla tee 35 eramaal sisuliselt võimalik ellu viia ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbele vastavaid tegevusi, eraomanik kavatseb kasutada hoonet ärilisel eesmärgil hoolekande- või majutusteenuste pakkumiseks. Eelmainitud planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda, vaid võimaldab tagada hoolekandeteenuste kasvuga tingitud majutuse kättesaadavuse kaasaegseid võimalusi. Planeeringualal kavandatav tegevus vastab Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.4. kohastele põhimõtetele – loodav ettevõtte on mõeldud kogu regiooni teenindamiseks, liitub ratsionaalselt linna liiklusskeemiga ja ühistranspordiga ning kavandatav teenus on avalikkusele suunatud.

2.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu seletuskirjas on vajalik muuta lk 42 järgnev tekst:

Algne:

- Kunstikoolile esmaselt kaks perspektiivset asukohta:
 - Endine TTÜ kolledž Järveküla teel,
 - Kutsekooli hoone Kalevi tänaval.

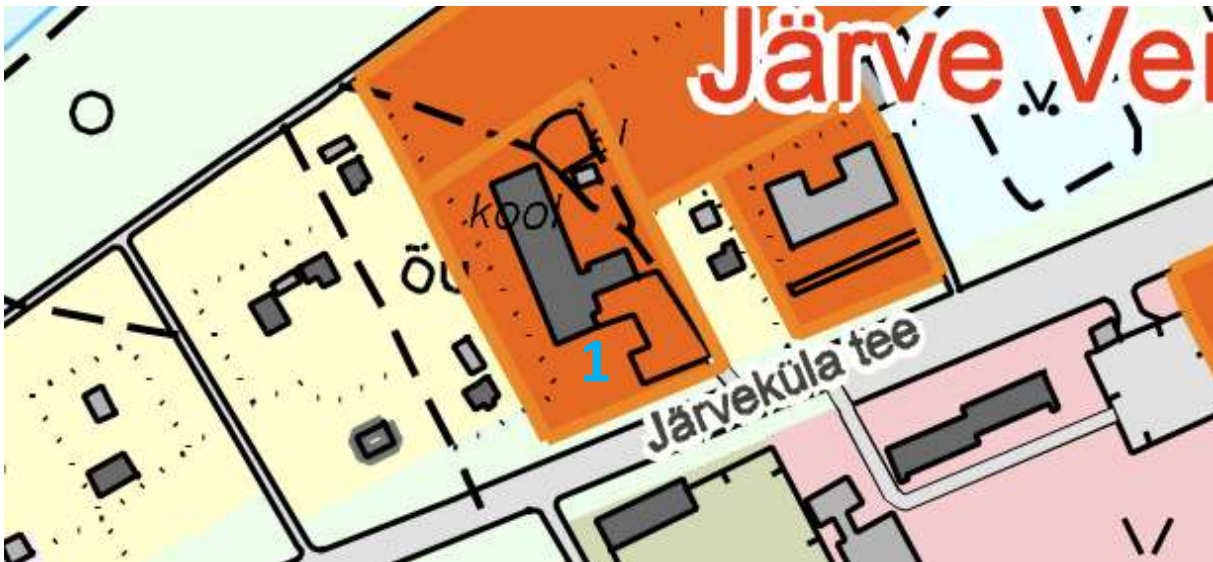
Muudetud:

- Kunstikoolile Kutsekooli hoone Kalevi tänaval.

Üldplaneeringu joonistest tuleb muuta kaarti nr 1 „Maakasutus“ ning kaarti nr 8 „Üldkasutatavate hoonete maa“.



Skeem 4. Väljavõtte Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu maakasutuse kaardist (kaart nr 1). Number ühega (oranž ala) on tähistatud üldplaneeringu järgne üldkasutatava hoone maa, mis on kavandatud muuta äri- ja büroohoone maaks (punane värv). Samuti tuleb Järveküla tee 35 krundi kohalt eemaldada sinine leppemärk „Planeeritava kunstikooli võimalikud asukohad“.



Skeem 5. Väljavõtte Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu üldkasutatavate hoonete maa kaardist (kaart nr 8). Number ühega (oranž ala) on tähistatud üldplaneeringu järgne üldkasutatava hoone maa, mis on Järveküla tee 35 krundi ulatuses kavandatud muuta äri- ja büroohoone maaks (roosa värv).

2.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud olemasolevast Järveküla tee 35 krunt jagada kaheks krundiks – Pos 1 sotsiaalhoolekandeesutuse ja/või majutushoone maa krundiks ning kergliiklusmaa krundiks üldplaneeringu kohase kergliiklustee rajamiseks. Järveküla tee 35a krunt säilib olemasolevana.

Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4.

2.4. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Pos 1 krundil on planeeritud säilitada või rekonstrueerida olemasolev hoone, millele on lubatud ehitusõigusega määratud ehitisealuse pinna mahus lisada varikatuseid. Olemasoleva hoone suletud pinda ei ole planeeritud suurendada. Lisaks on ehitusõigusega lubatud krundile ühe kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamine. Lisaks ehitusõigusega määratule on Pos 1 krundile lubatud kahe kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone ehitamine prügimaja, paviljoni, jalgrattahoidja vms tarbeks, mis võib asuda väljaspool planeeritud hoonestusala, kuid naaberkrundi piirist vähemalt 4 m kaugusel. Järveküla tee 35a krundil säilib olemasolev hoone, mida on lubatud olemasolevas mahus rekonstrueerida.

2.5. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui projekteeritavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 meetri, peab vastav sein osa vastama tulemüüri nõuetele.

Hoonete kujunduslahenduses tuleb arvestada planeeringuala paiknemisega miljöövärtusliku hoonestuse kontaktvööndis ning teemaplaneeringus „Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnasade miljöövärtuslike hoonestusala teemaplaneering“ esitatud kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimustega miljöövärtuslike alade kontaktvööndites (vt ka ptk 1.4.).

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

2.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalakäijate juurdepääs planeeritud Pos 1 krundile on Järveküla teelt, lubatud on säilitada olemasolevad jalgteed või projekteerimisel ette näha uued jalgteed, arvestada tuleb, et teede rajamisel ei kahjustataks Järveküla tee äärseid puuderidu.

Pos 2 on planeeritud üldplaneeringu kohane krunt kergliiklustee tarbeks, mis ühendab Järveküla teed Rahvapargi alaga.

Sõidukite juurdepääs Pos 1 krundile säilib olemasolevas asukohas Järveküla teelt. Järveküla tee 35a krundi juurdepääs säilib läbi Pos 1 krundi.

Mootorsõidukite ning jalgratate parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Parkimiskohtade arvu ja paiknemist tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt hoone funktsioonile, brutopinnale ja reaalsele parkimisvajadusele ning lähtuvalt kehtivast normatiivist. Parkimiskohtade rajamine on lubatud kogu Pos 1 krundi piires. Vastavalt standardile on hooldusasutuse ja vanadekodu puhul vajalik üks parkimiskoht 250 m² hoone suletud brutopinna kohta. Vastavalt ehitisregistrile on Pos 1 olemasoleva hoone suletud netopind 4615,8 m², mille puhul suletud brutopind on ligikaudu 5600 m², mille puhul on vajalik parkimiskohtade arv 23. Joonisel 4 on Pos 1 tähistatud võimalikud 26 parkimiskohta, parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustada projekteerimisel. Lisaks on planeeritud 2 elektriauto laadimiskohta.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu Pos 1 krundi piires. Jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, lukustamisvõimalusega raamist ning soovitav on need rajada varju alla. Vastavalt normatiivile tuleb rajada üks jalgratta parkimiskoht 40 voodikoha kohta.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevad heas tervislikus seisukorras olevad puud, mis ei jää ehitatavate hoonete, teede ja rajatiste alale. Puude seisukorda tuleb projekteerimisel ning vajadusel ette näha täiendavad raied ning puude hooldus.

Pos 1 on joonisel 4 näidatud võimalik prügikonteinerite või jäätmemaja asukoht, mille asukohta võib projekteerimisel täpsustada.

Täiendavate piirete rajamine Pos 1 krundile ei ole lubatud, olemasolevad piirdeaiaid naaberkruntidega võib säilitada ning vajadusel rekonstrueerida. Järveküla tee 35a krunt on vajadusel lubatud piirata traatvõrkaiaga.

Pos 1 krundile võib planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alale rajada vaba aja veetmise ja/või treeningvahendeid (nt pingid, lehtla, trenaažöörid jms), soovitav asukoht on joonisel 4 tähistatud planeeritud puhkeala tingmäärgiga.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Pos 1 krunt on varustatud vee, reoveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni, kaugkütte ja elektri liinidega. Järveküla tee 35a krundil asub elektrialajaam. Järveküla tee on varustatud lisaks mastvalgustitega ning sademeveekanaliseerimise torustikuga.



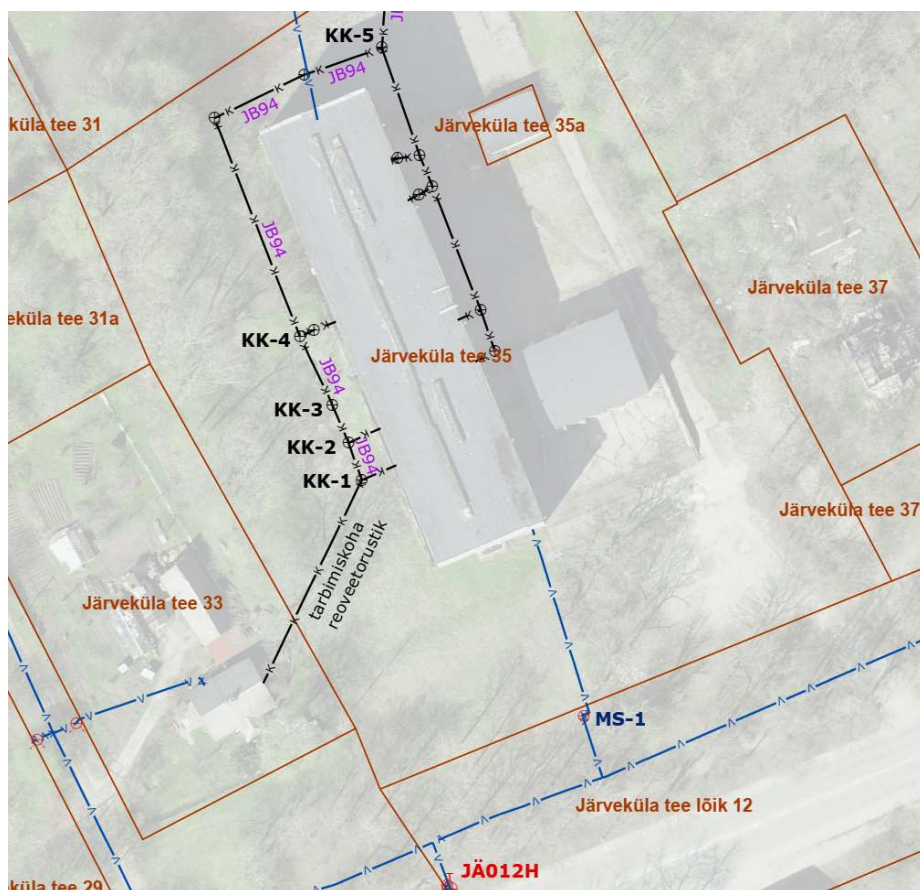
Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning kohaliku omavalitsusega. Tehnorajatiste tehnilised lahendused tuleb koostada projekteerimise staadiumis ning kooskõlastada vastava võrgu valdajaga.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.8.2. Veevarustus

Planeeritud Pos 1 krundi veevarustus on planeeritud vastavalt OÜ Järve Biopuhastus 14.03.2024 e-kirjaga nr 2-1.2024/463-3 väljastatud tehnilistele tingimustele Järveküla teel asuvast ühisveevõrgu torustikust liitumiskohaga olemasolevas maasiibris (vt Skeem 6). Olemasolev torustik liitumispunkti kuni planeeritud hooneni tuleb vajadusel rekonstrueerida. Veevarustuse vajalikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d), torustike diameetrid ja pikiprofiilid ning veemõõdusõlme asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Pos 1 krundi olmeveevarustuseks maksimaalne veevooluhulk on 200 liitrit ööpäevas ühe kasutaja kohta.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasoleva ühisveevõrgu torustikul asuva hüdrantiga Järveküla teel planeeringuala edelanurgas.



Skeem 6. Väljavõte OÜ Järve Biopuhastus tehniliste tingimuste lisast 1. Vee- ja reoveetorustike asukoha skeem. Liitumispunkt veevõrguga MS-1, liitumispunktid reoveekanaliseerimisele KK-1, KK-2, KK-3, KK-4, KK-5, tuletõrjehüdrant JÄ012H.

2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud Pos 1 krundi reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt OÜ Järve Biopuhastus 14.03.2024 e-kirjaga nr 2-1.2024/463-3 väljastatud tehnilistele tingimustele. Liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga on olemasolevad kanalisatsioonikaevud planeeritud hoonestusala lääne- ja

põhjaküljel (vt Skeem 6). Vajaduse korral tuleb olemasolevad torustikud rekonstrueerida. Torustike diameetrid ja pikiprofiilid tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Reovee ärajuhtimise teenuse arvestus toimub joogivee mõõturi alusel.

Ühiskanalisatsiooni ei tohi juhtida:

- kontsentreeritud reovee ja reostushulki;
- tinglikult puhast heitvett;
- lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeid, olmeprügi, ehitusprahti, tööstusjäätmeid jne;
- heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C;
- sademe- ja drenaaživett;
- reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, ega kahjustada ühisveevärki ja -kanalisatsiooni ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid:
 - Piirnäitajad ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele:
 - BHT 266 mg/l;
 - KHT 557 mg/l;
 - Nüld 58 mg/l;
 - Püld 11 mg/l;
 - Heljum 299 mg/l;
 - Kloriidid 284 mg/l;
 - Sulfaadid 296 mg/l;
 - Sulfiidid 9 mg/l.

Pos 1 alal olemasolev lahkvoolne sademeveekanaliseerimine puudub, hoone lõunaküljel on sademevesi suunatud reoveekanaliseerimisele, mis ei ole sobiv lahendus ning tuleb likvideerida. Pos 1 krundile on planeeritud sademeveekanaliseerimise torustik, mis on ühendatud Järveküla teel asuva sademeveekanaliseerimise torustikuga. Pos 1 kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele ja/või immutada krundi siseselt, mitte lasta valguda naaberkrundidele. Soovitatav on sademevesi immutada ja/või taaskasutada võimalikult suures mahus krundi siseselt.

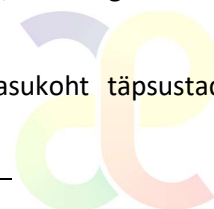
2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Pos 1 krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 468057 Järveküla tee 35a krundil asuva alajaama K-Järve Nr 32:(Kohtla-Järve) juures asuvast liitumiskilbist. Liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestusalani on rajatud maakaablid, vajadusel tuleb liitumispunkt ning kaablid rekonstrueerida.

Pos 1 valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel vastavalt vajadusele ja ala kujunduslahendusele. Pos 2 on planeeritud tänavavalgustuse elektriabli asukoht, valgustite paiknemine määratakse projektiga. Järveküla teel säilivad olemasolevad mastvalgustid.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 65¹ (4) tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

Pos 1 on joonisel 5 esitatud 2 näitlikku elektriauto laadimiskohta, mille asukoht täpsustada projekteerimisel.



2.8.5. Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Pos 1 hoone soojavarustus on planeeritud vastavalt GREN Viru AS 9.02.2024 tehnilistele tingimustele krundil asuvast soojuskambri. Soojuskambri kuni planeeritud hoonestusalani on planeeritud soojustorustiku asukoht. Maksimaalne soojuskoormus on $\leq 375\text{kW}$.

Pos 1 olemasolevat ühendust gaasivõrguga ei ole, projekteerimisel on vajadusel lubatud kavandada gaasivõrguga liitumine tehnoseadmetes kasutamiseks.

2.8.6. Telekommunikatsioonivarustus

Pos 1 hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38683160. Krundil on olemasolev sidekanal. Paigaldada alates KTJ jaamast kuni sidekaevuni KJD775 Järveküla teel 24-kiuline optiline kaabel. Paigaldada sidekaevu jätk fosc 400 ning sinna splitter 1/32. Alates splitterist paigaldada hoonesse 24 kiuline singlemode optiline kaabel. Otsastada kaabel. Splitteris otsastada kiude vastavalt soovitud toodete arvule. Kogu sidekaabel peab olema elektriliselt tuvastatav.

2.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui projekteeritavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 meetri, peab vastav sein osa vastama tulemüüri nõuetele.

2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud sellisel, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (sh ka videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



2.11. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonningimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Ruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Pos 1 kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise ja/või immutada krundi siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kokkuvõttena on välja toodud järgnev:

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 taastumisvõimet, seega oluline keskkonnamõju puudub.

2.12. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Järveküla tee 35a krundi valdaja kasuks, mis annab õiguse krundile juurdepääsuks igal ajal jalgsi ja sõidukitega. Servituudiala on esitatud joonisel 4.

Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevatele ja planeeritud krundi läbivatele elektriliinidele elektrivõrgu valdaja kasuks, reoveekanaliseerimise torustikele veevõrgu valdaja kasuks, kanalisatsioonitorustikule Järveküla tee 33 krundi valdaja kasuks, sideliinile sidevõrgu valdaja kasuks ning kaugkütetorustikule kaugküttevõrgu valdaja kasuks. Tehnovõrkude servituudialad on esitatud joonisel 5.

2.13. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.14. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine või ümberehitamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

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. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Pos 2 krunt antakse üle Kohtla-Järve linnale, üleandmise tingimused tuleb maaomaniku ja Kohtla-Järve linnavalitsuse vahel täiendavalt kokku leppida. Pos 2 kergliiklustee väljaehitamise kohustus on Kohtla-Järve linnal.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.



4. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- | | | |
|-----------|--------------------------------|-------------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. | Linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3. | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. | Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. | Tehnovõrgud | M 1:500 |

