



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE LINNAOSAS JÄRVEKÜLA TEE 46 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Töö nr: DP-202334

Kuupäev: 20.08.2024

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kohtla-Järve Linnavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Lavara OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltrmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

TARTU 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	4
3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	6
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
6. Olemasolev olukord.....	8
7. Planeerimisettepanek.....	9
7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	9
7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
7.3. Krundi ehitusõigus.....	10
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	11
7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
7.6.1. Tänavad ja juurdepääsud	12
7.6.2. Parkimislahendus.....	12
7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
7.7.1. Haljastus.....	13
7.7.2. Heakord ja jäätmekäitlus.....	14
7.7.3. Piirded.....	14
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	14
7.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	14
7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	14
7.10.1. Üldised põhimõtted	14
7.10.2. Veevarustus.....	15
7.10.3. Tuletõrje veevarustus	15
7.10.4. Reoveekanaliseerimine	15
7.10.5. Sademeveekanaliseerimine.....	16
7.10.6. Elektrivarustus.....	16
7.10.7. Soojavarustus	17
7.10.8. Gaasivarustus	17
7.10.9. Telekommunikatsioonivarustus	17
7.11. Servituutide vajaduse määramine	17
7.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
7.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	18
7.13.1. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale	18
7.13.2. Mõju bioloogilise mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele	18
7.13.3. Mõju pinna- ja põhjaveele	19
7.13.4. Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus	19
7.13.5. Mõju vibratsioon	20
7.13.6. Mõju õhukvaliteedile.....	20
7.13.7. Valgus, soojus, lõhn ja kiirgus.....	20
7.13.8. Avariiohtude esinemise võimalikkus.....	20
7.13.9. Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	20
7.13.10. Mõju kultuuriväärtustele.....	21
7.13.11. Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine.....	21
7.13.12. Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju	21
7.14. Pinnase radoonisisaldus.....	21
7.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	22

VALIPROJEKT

KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE LINNAOSAS JÄRVEKÜLA TEE 46 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn

DP-202334

7.16. Planeeringu elluviimise võimalused	22
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	24
JOONISED	25
Joonis 1. Asukohaskeem	26
Joonis 2. Tugiplaan.....	27
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem	28
Joonis 4. Põhijoonis.....	29
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	30
Joonis 6. Illustratsioon.....	31

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 15.03.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek ning Kohtla- Järve Linnavolikogu 31.08.2023 korraldus nr 104, millega otsustati algatada Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine ning jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Kohtla-Järve Linnavolikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohtla-Järve Linnavalitsus.

Planeerimisalase tegevuse algatamise taotleja, korraldaja ja detailplaneeringu koostaja vahel on 31.05.2023 sõlmitud detailplaneeringu koostamise, tellimise ja rahastamise haldusleping nr 4-7.14/1.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Järveküla tee 46 kinnistul (32213:001:0026) Järve linnaosa üldplaneeringu järgse sisekaitsemaa maakasutuse juhtotstarbe muutmise võimalust 80% äri- ja 20% tootmismaa juhtotstarbeks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ning arhitektuur-ehituslikud nõuded äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, lahendatakse juurdepääsude asukohad, liikluskorralduse ja parkimise ning haljastuse põhimõtted ja heakorra nõuded. Lisaks lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ning määratakse seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 1,2 ha.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kuna detailplaneering on kehtivat Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringut muutev, on planeerimiseseaduse § 124 lõike 6 alusel koostatud KSH eelhindang ning kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel, mida käsitleb ka KeHJS § 33 lõike 1 punkt 3. Eelhindamise tulemuste põhjal puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ järgi on piirkond märgitud linnalise asustuse alana, kus tuleb järgida põhimõtteid, et tegemist oleks polüfunktsionaalse ja lõimitud linnaruumiga, mis soodustab erinevate otstarvete kooskasutust – elu-, töö-, ettevõtlus- ja kultuurilissotsiaalse keskkonna koostoimimist. Hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastandu üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele. Hoonete paigutus on orienteeritud üldjuhul tänavajoonele, et elavdada tänavaruumi. Fassaad on avatud: “tumma seina” asemel on ukse- ja aknaavad, hooneelemendid paiknevad inimese tasandil (akna- ja ukseavad, fassaadi liigendatus, trepid jms). Linnaehituslik kultuuripärand on väärtustatud – omanäolise ehitatud keskkonna säilitamiseks kaitstakse erinevatele ajastutele iseloomulikke hoonestusalasid. Maakonnaplaneeringuga on seatud tingimused altkaevandatud aladel ehitamiseks. Planeeritav tegevus vastab maakonnaplaneeringus seatud põhimõtetele.

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kohaselt kuulub piirkond Lõuna asumisse

ning Järveküla tee 46 kinnistu on planeeritud sisekaitsemaa juhtotstarbega maa-alaks ning lähimad kinnistud äri- ja büroohoonete maa-alaks. Järve linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Järveküla tee 46 krunt reserveeritud sisekaitsemaana Ida-Eesti päästkeskuse Kohtla-Järve tugikomandole uue depoohoone ehitamiseks.

Seoses asjaoluga, et kinnistu omanik on muutunud ja tegemist ei ole enam riigimaa vaid eraomandiga, on muutunud ka uue omaniku soovid maa kasutusotstarbe suhtes. Kruunt soovitakse võtta kasutusele peamiselt ärimaana ning esmase eesmärgiga püstitada sinna tankla ja autoteeninduse hooned. Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti ühishoone on rajatud Järveküla tee 40 krundile.

Planeeritav tegevus on maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajadusest tulenevalt kehtivat Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringut muutev.

Planeeritaval alal kehtib **Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneering** (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169). Detailplaneeringuala ei kattu teemaplaneeringu kohase miljöövärtusliku hoonestusalaga. Vastuolud teemaplaneeringuga puuduvad.

3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

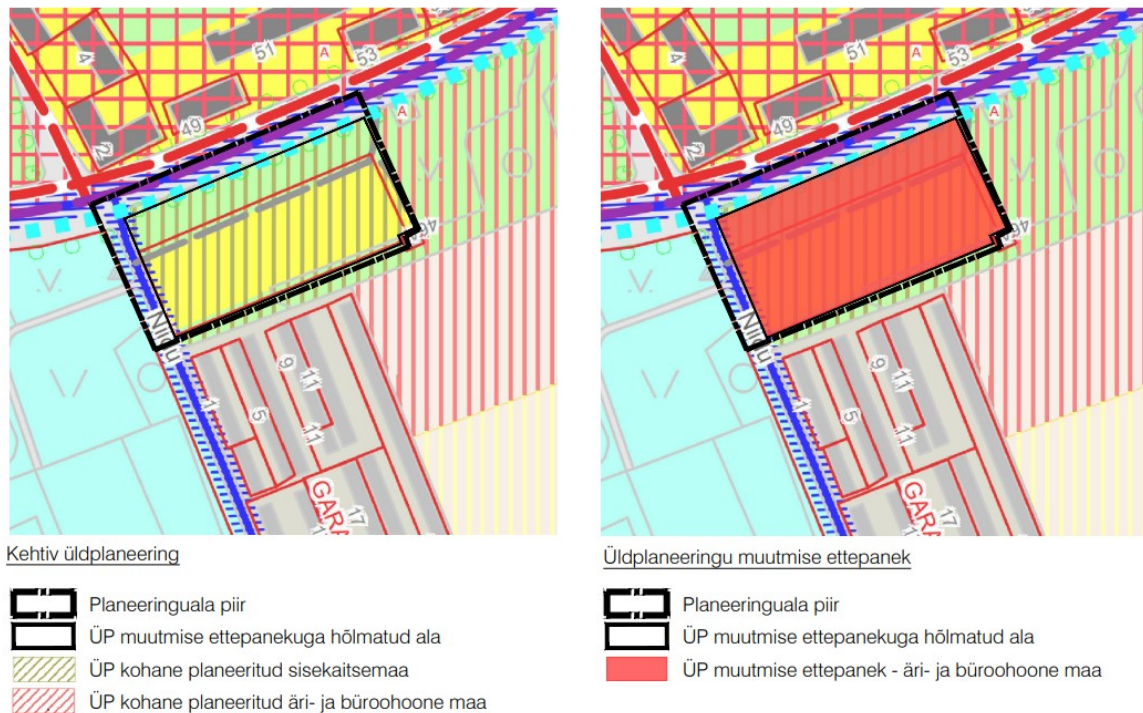
Planeeringu koostamise eesmärgist tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmiseks ning Järveküla tee 46 kinnistu ulatuses maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks äri- ja büroohoone maaks, et planeeritav ala võtta kasutusele ärilisel eesmärgil teenuste pakkumiseks. Antud ettepanek on põhjendatud, kuna muutunud omandiõigusest tulenevalt ei ole eraomandisse kuuluval Järveküla tee 46 krundil sisuliselt võimalik ellu viia sisekaitsemaa juhtotstarbele vastavaid tegevusi.

Planeeringuala on sujuvaks jätkuks Järveküla tee ääres väljakujunenud äri- ja ühiskondlike ehitiste piirkonnale ning üldplaneeringuga lähialale määratud äri- ja büroohoonete maale, moodustades tervikliku piirkonna elanikke teenindava keskkonna. Planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas – nii sõidukite kui kergliiklejate juurdepääs kruntidele on Järveküla teelt ja Niidu tänavalt. Planeeringu realiseerimisega ei ole oodata piirkonna liikluskoormuse olulist kasvu ning sellest tulenevalt ei mõjutata asumi olemasolevat müra taset ja heitgaaside kontsentratsiooni. Kavandatava hoonestuse maht ja parameetrid jäävad äri- ja büroohoone maa juhtotstarbega alal lubatud näitajate piiresse. Planeeritaval alal on olemas võimalused liitumiseks tehnovõrkudega.

Vastavalt eespool toodule ei kahjusta Järveküla tee 46 maaüksuse ulatuses maakasutuse juhtotstarbe muutmine avalikku huvi ega linna infrastruktuuri toimimist. Samuti ei halvenda planeeritav tegevus muus osas olemasolevat olukorda, vaid võimaldab parendada äriteenuste kaasaegsete võimaluste kättesaadavust. Planeeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed sotsiaalsed mõjud, kuna piirkond muutub heakorrastatumaks ja atraktiivsemaks.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringut maakasutuse osas. Vastav ettepanek on tähistatud skeemil 1.

Skeem 1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28. detsembri 2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265);
- Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 50 Vironia Keskuse laiendamise III etapi detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 29. juuni 2018. a korraldusega nr 349 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 50 ja Järveküla tee 50s kinnistute ja ümbritseva vaba maa-ala kuni Niidu tänavani detailplaneeringu kehtestamine”);
- Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti ühishoone detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 28. septembri 2016. a otsusega nr 177 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 40 ja Järveküla tee 40c kruntide ja ümbritseva ala detailplaneeringu kehtestamine”);
- Kohtla-Järve linna arengukava 2016-2034;
- Kohtla-Järve linna ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026;
- Kohtla-Järve linna soojusmajanduse arengukava aastateks 2015-2025;
- Kohtla-Järve linnajäätmekava 2023-2027 vastuvõtmine;
- Kohtla-Järve jäätmehoolduseeskiri;

- Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine (TTÜ Mäeinstituut, 2015);
- Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lemma OÜ, juuli 2023);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Ida-Viru Geo (reg nr 11188679, litsents MTR EEG000047), töö nr 2675-06-23 (juuni 2023). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas, vahetult Järveküla tee ääres, Lõuna asumi piiril. Järveküla tee on linna üks olulisematest peatänavatest, mille lähiümbrusesse on koondunud suur korterelamute rajoon ning oluline osa äri- ja kaubandushoonetest ning ühiskondlikult kasutatavatest hoonetest, moodustades selge linna tuiksoone.

Järveküla teest põhja- ja kirdesuunda jääva elamurajooni moodustavad 1960.-1970. aastatest pärinevad 3-korruselised korterelamud. Tegemist on stalinistliku ilmega regulaarse ruumilise planeeringuga piirkonnaga, millele on iseloomulik rangelt korrapärane teede- ja krundistruktuur ning rohkelt avalikku haljastatud linnaruumi (pargid, puisteed, elamuvahelised haljakud jms).

Vahetult Järveküla tee äärde jäävad ärihooned ning avaliku kasutusega hooned (nt Kohtla-Järve spordikeskus ja spordiklubi, koolinoorte loomemaja, kultuurikeskus, kesklinna põhikool, lasteaiad, päästekomando jms). Planeeringualast idasse jääb Vironia keskus, koos mitmekesise kaubanduse ja teenustega. Kaubanduskeskuse laiendamiseks on koostatud detailplaneering („Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 50 ja Järveküla tee 50s kinnistute ja ümbritseva vaba maa-ala kuni Niidu tänavani detailplaneering“, kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 29. juuni 2018. a korraldusega nr 349), mille raames planeeritud teedestruktuur on informatiivsena kantud põhijoonisele (joonis 4). Planeering on realiseerimata.

Planeeringualast lõunasuunda jääb garaažide kompleks ning hoonestamata tühermaad, kuhu üldplaneeringuga on kavandatud väikeelamumaad ning avalikkusele suunatud haljasala ja spordirajatiste maad.

Eespool toodust lähtuvalt on planeeringualale uute ärifunktsiooniga hoonete rajamine loogiliseks jätkuks juba olemasolevale ja arenevale äripiirkonnale, mis teenindab kogu lähipiirkonna elanikkonda ning mitmekesistab vajalike teenuste kättesaadavust. Lisaks on tühjade kruntide hoonestamine positiivne linnaruumilise kujunduse seisukohast, elavdades linna maastikku ning eraldades kaugemal tagaplaanil paiknevad garaažide kompleksid ja

tühermaad aktiivsest linnaruumist. Järveküla tee tänava ja jalgteede lähedus tagab hea logistilise ühenduse, mistõttu võib öelda, et alale on hea ligipääs ning olemasolevad ühendused toetavad äri- ja tootmismaa funktsiooni.

Juurdepääsud planeeringualale planeeritakse Järveküla teelt alguse saava Niidu tänava kaudu. Järveküla tee on planeeringualaga piirnevas lõigus ca 18 m laiuse sõidutee ja kahepoolse kõnniteega linna peatänav, mille kaudu on tagatud hea logistiline ühendus, Lähimad ühistranspordipeatused on 70 meetri kaugusel Torujõe tänaval ja Järveküla teel 300 meetri kaugusel Vironia keskuse juures.

Kokkuvõttes asub planeeringuala nii linnaruumiliselt kui ka logistiliselt väga heas asukohas, olles sobilik piirkonda teenindavate äri- ja teenindushoonete rajamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Järveküla tee J1	32101:001:0107	2071	transpordimaa 100%
Järveküla tee 44	32213:001:0060	112148	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Järveküla tee 48c	32101:001:0109	24222	ärimaa 100%
Järveküla tee 46a	32213:001:0022	84	tootmismaa 100%
Järveküla tee lõik 13	32214:004:0207	16524	transpordimaa 100%
Järveküla tee lõik 12	32214:003:0061	22327	transpordimaa 100%

6. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala moodustab Järveküla tee 46 kinnistu suurusega 6576 m² (32213:001:0026, 100% elamumaa). Lisaks on planeeringualasse hõlmatud osaliselt Järveküla tee lõik 13 (32214:004:0207, 100% transpordimaa) ja Niidu tänav (32201:001:0390, 100% transpordimaa) maaüksused.

Detailplaneeringuga hõlmatava ala moodustab ca 1,2 ha suurune ala.

Järveküla tee 46 kinnistul asus varasemalt 157 korteriga elamuhoone, mis on lammutatud. Hetkel on krunt hoonestamata. Järveküla tee 46a kinnistul asub Elektrilevi OÜ hallatav alajaam K-Järve Nr 93:(Kohtla-Järve). Muud maapealsed ehitised ja rajatised puuduvad.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud asfaltkattega Järveküla tee ja Niidu tänava kaudu.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kerge languga lõunasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 1,4 m (abs 64.33...65.72 m).

Ala on oma loomult jäätmaa, mis on kaetud vanade asfaltplatside ja isetekkelise rohealaga, lõuna- ja lääneosas kasvavad üksikud puud ja võsa, millel puudub haljastuslik väärtus. Olemasolev kõrghaljastus esineb ka planeeritava maaüksuse ja Järveküla tee vahelisel alal, kus kasvavad tiheda puudereana erinevat liiki puittaimed. Ala keskele on kuhjatud pinnase täiteks sobivad ehitusjäätmad.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala loodenurka keskpinge maakaabel ning põhjaosas paikneb mittetöötav kaugküttetorustik. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel on alal tegemist kaitsmata põhjaveega ning põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega (>50 kBq/m³) piirkonda. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Järveküla tee 46 kinnistu jääb miljööväärusliku hoonestusala kontaktvööndisse.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ning ei leidu kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Planeeringuala asub altkaevandatud alal, mis on põhjapoolses osas strekkide mõjuala ja kvaasistabiilne. Põlevkivi kaevandati antud piirkonnas käsilaavadega, kus väljatöötatud ala osaliselt teostati tootsast kihindist pärinevatest lubjakivitükkidest laotud täiteribadega, millele langesid sujuvalt laekivimid. Pika aja jooksul võib toimuda täiteribade lagunemise ja tihendamise protsess ning selle tagajärjel ka aeglane täiendav vajumine. Piirkonna stabiilsust on hinnatud 2015. aastal TTÜ Mäeinstituudi poolt töös „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“. Sama töö alusel on kvaasistabiilsetel aladel ehitamine üldiselt keelatud, lubatav vaid erandkorras, geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel. Langetatud alal võib esineda maa järele- või hilisvajumist. Kasutamisel tuleb silmas pidada maa vajumise võimalikkust ja niiskusražiimi muutust.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

7. Planeerimisettepanek

7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuala ruumilisel planeerimisel ning maakasutuse ja ehituslike põhimõtete määramisel on lähtutud olemasolevast linnaruumilisest ja looduslikust keskkonnast. Olulised tegurid on arendatava ala paiknemine miljööväärusliku 3-korruseliste korterelamute rajooni vahetus kontaktvööndis ja Vironia keskuse kõrval, millele on kavandatud keskuse laiendus, ning altkaevandatud alade ebastabiilsusest tulenevad tingimused. Planeeringujoonistele on informatiivsena kantud Vironia keskuse III etapi laienduse detailplaneeringu teedestruktuuri lahendus, sh Järveküla tee J1 tänavaruumi lahendus.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud uued äri- ja teenindusfunktsiooniga hooned, mis sobituvad nii kõrguslikult kui ma mahult olemasolevasse keskkonda. Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud vajadusega rajada piirkonda visuaalselt rikastav ning tänapäevane uushoonestus, mis oma arhitektuurse kvaliteediga sobib peatänavale. Vironia keskuse laiendamise ja käesoleva detailplaneeringu realiseerimise tulemusel kujuneb antud alast kompaktne erinevate vajalike teenuste ja äridega kompleks.

7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 3 uut krunti:

- 2 äri- ja tootmismaa krunti;

- 1 transpordimaa krunt;

Planeering annab võimaluse planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundite liitmiseks.

7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Planeeritud on ehitusõigus büroo-, kaubandus- ja teenindushoonete (sh sõidukite teeninduse hoone) ning tankla ja seda teenindava hoone püstitamiseks. Ärimaa sihtotstarbele täiendava kõrvalsihtotstarbena on planeeritud tootmismaa sihtotstarve 20%, et võimaldada vajadusel põhihoonet teenindava laohoone püstitamist.

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 60% krundi pindalast, maksimaalne kõrgus põhimahul kuni 10 m. Erandina on kõrgemana lubatud hoonete tehnoloogilised osad ning reklaamtahvlid ja -postid.

Lubatud on maa-aluse korruse rajamine (sh maa-alune parkla).

Tankla rajamisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ seatud nõuetega, sh tankla seadmestiku tuleohutuskujadega naaberkruntidele planeeritud ja olemasolevatest erineva kasutusviisiga hoonetest, bussipeatustest, tänavamaast, elumumaast jm. Tankla seadmestiku paigutamisel tuleb arvestada, et tuleohutuskujade kattumine ja mõju naaberkrundile oleks minimaalne.

Autopesula või teiste äritegevuses tarbevett vajavate ettevõtete rajamise eeltingimuseks on vajaliku veekoguse kättesaadavus ühisveevõrgu kaudu, mis tuleb täpsustada enne projekteerimist ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdajaga.

Ehitusõigusega määratud hoonetele lisaks on lubatud ehitada kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihooneid ja rajatisi (nt jäätmemaja, paviljon, jalgrataste varjualused jms).

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud hoonete katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

Lubatud on reklaampostide paigaldamine Järveküla tee lõik 13 kinnistule. Reklaampostide orienteeruvad võimalikud asukohad on tähistatud joonisel 4. Postide arv ja asukohad täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve (lubatud täpsustada projekteerimisel vastavalt planeeritud krundi kasutamise otstarvetele):

- 12200 – büroohooned
- 12130 – toitlustushooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12520 – hoidlad ja laohooned

7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, lubatud on vaid reklaamtahvlite paigutamine.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala on Järveküla tee poolses osas planeeritud krundipiirini, mis on

põhjendatud, kuna Järveküla tee 46 kinnistu piir on võrreldes naabermaaüksustega (Järveküla tee 44, 48, 48c, 50) nn tugeva tagasiastega. Krundipiirile hoonestuse planeerimine võimaldab hoonete paigutamisel lähtuda väljakujunenud hoonestusjoonest ning luua ühtse tänavafondi. Vironia keskuse hoone paikneb ca 9 m kaugusel kõnnitee servast, planeeritav hoonestusala kaugus kõnnitee servast on ca 17 m.

Teiste krundipiiride suhtes on hoonestusala planeeritud 4 m kaugusele.

Laohoonete paigutamine ei ole lubatud Järveküla tee poolsele krundipiirile, vaid vajadusel krundi lõunapoolsesse külge, Järveküla tee J1 teemaa piirile.

7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Suhteline kõrgus	10 m
Korruselisus	kuni 2 maapealset, 1 maa-alune
Katusekalle	0-10°
Katusetüüp	Lamekatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	betoon, klaas, kunstplaadid vm kvaliteetne materjal vältida seintel ulatuslikke plekkprofiile
Hoonete +/- sidumine	kuni 0,5 m maapinnast
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale. Projekteeritavad hooned peavad sobima nii mahu kui ka välisviimistluse poolest miljööväärtusliku ala kontaktvööndisse.

Hoonete fassaadid peavad olema Järveküla teelt vaadeldavas osas kolmest küljest esindusliku arhitektuuriga, mis on peatänavale sobiliku kvaliteediga. Vältida tuleb hoone fassaadil nn „tumma seina“ ning planeerida ukse- ja aknaavad ning hooneelementide paiknemine inimese tasandil.

Kuna hooned on kavandatud endise allmaakaevanduse alale on hoonete püstitamisel ette nähtud erimeetmete rakendamine. Projekteerimisel võtta arvesse järgnevaid tingimusi:

- Kvaasistabiilsetele aladele ei ole üldjuhul ehitamine lubatud, kuid pole ka välistatud, juhul kui kasutatakse asjakohast tehnoloogiat (vaiade kasutamine, maa-aluse tühiku eelnev täitmine jm).
- Enne projekteerimist ja ehitamist tuleb täpsustada ehitustingimusi vastavalt maa oleku

klassifikatsioonile ning arvestada tühikute ja tervikute paiknemist. Projekteerimise alustamiseks määrata tühikute ja tervikute asukohti näitav võimalikult täpne kaardimaterjal.

- Hooned paigutada selliselt, et need asuksid tervenisti kas tühiku või terviku kohal. Ehitamisel on soovitatav vältida laavade lõpuosasid.
- Võimaliku jääkmõju välistamiseks tuleb ehitusobjekt projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis hoiavad ära ehituskonstruksioonide purunemise võimalike vajumiste eest.
- Projekt peab läbima geotehnilise ekspertiisi.
- Varisemisohhtlikele aladel ei ole hoonestamine lubatud.

7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

7.6.1. Tänavad ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Niidu tänavalt. Täiendav perspektiivne juurdepääs on näidatud Vironia III etapi detailplaneeringuga planeeritud Järveküla tee J1 tänava kaudu. Niidu tänava äärde on planeeritud kõnnitee, mis on ette nähtud ühendada Vironia keskuse III etapi laienduse detailplaneeringu lahendusega ning olemasoleva Järveküla tee äärse kergliiklusteega. Järveküla tee J1 tänavaruumi väljaehitamine ei ole antud detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

Planeeritud kõnniteed ning krundisisesed liiklusalused pinnad ja parkimisalad tuleb rajada kõvakattega. Parkimisaladel ja krundisisesel liiklusalustel pindadel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid).

Niidu tänava laiendamiseks ning nõuetekohase kõnnitee rajamiseks on planeeritud transpordimaa laiendus (Pos 3), mis antakse kõnnitee väljaehitamise järgselt üle kohalikule omavalitsusele.

7.6.2. Parkimislahendus

Tabelis 3 on näidatud planeeritud kruntide ligikaudne parkimiskohtade vajadus maksimaalse ehitusõiguse korral. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvutamise aluseks keskuse klass III ja suurim võimalik brutopind (sb – m²). Reaalne parkimiskohtade vajadus, parkimisalade paiknemine ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete mahud, kasutamise otstarve ja paiknemine. Tuleb arvestada, et maksimaalne planeeritud ehitusõigus on võimalik realiseerida tingimusel, et krundisiseselt on tagatud parkimiskohtade arv ning haljastuse osakaalule seatud nõuded. Parkimiskohtade arvu on lubatud projekteerimisel täpsustada (sh suurendada või vähendada) vastavalt reaalsele vajadusele.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt (sh ettevõtte töötajad ja külastajad), tänavamaale parkimise rajamine ei ole lubatud. Tuleb arvestada, et parkimiskohad peaksid paiknema planeeritud hoonetest kaugemal (ohutu kaugus 4 m hoone välisseinast). Pargitud mootorsõidukid ei tohi tekitada ehitisele tuleohtu, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust. Parkimisalasid on lubatud rajada vajadusel projekteeritava hoone mahus ning maa-aluste parklatena.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Suurim võimalik brutopind	Sõidukite parkimis-normatiiv	Planeeritud sõidukite max parkimiskohtade arv krundil	Jalgrataste parkimis-normatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv krundil (sb)
Pos 1	4800 m ²	ärihoonetel 1/90 (sb – m ²)	42 (80% Ä + 20% T)	ärihoonetel 1/100 (sb – m ²) 1/10 (töötaja kohta)	43 (min 6) (80% T + 20% Ä)
Pos 2	2800 m ²	tootmishoonetel (sh laod) 1/250 (sb – m ²)	25 (80% Ä + 20% T)	tootmishoonetel 1/200 (sb -m ²) 1/12 (töötaja kohta)	25 (min 6) (80% T + 20% Ä)

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademeveet läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid. Parkimisalad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks osadeks.

Projekteerimisel tuleb lahendada jalgrataste parkimisalade paiknemine ning täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt reaalsele vajadusele. Tagatud peab olema piisav arv jalgrataste parkimiskohti, et tagada nii töötajate kui ka külastajate vajadus. Soovitatav on rajada ilmastiku eest kaitstud parkimisalad (nt varjualused, hoone mahus jms).

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1. Haljastus

Planeeringualal kasvavad mõned üksikud väheväärtuslikud puud ja põõsad, mis jäävad planeeritud hoonestusalale ning kuuluvad likvideerimisele. Lisaks on vajadusel lubatud likvideerida Järveküla tee äärsed puud, mis jäävad planeeritud juurdepääsuteede või trasside alla (tähistatud joonisel 4).

Põhijoonisel on näidatud planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus ning projekteerimisel tuleb arvestada nõudega, et kõrg- ja madalhaljastuse osakaal oleks hoonestatava krundi pinnast vähemalt 5% (osakaalu arvutamisel lähtuda täiskasvanud puu või põõsa võra pindalast). Puid ja põõsasistutust tuleb rakendada ka parkimisaladel (sh platside liigendamisel väiksemateks osadeks. Krundile Pos 3 (Niidu tänava laiendus) on planeeritud alleehaljastus.

Kruntide väliruumi kujundus ja haljastuse lahenduse (istutatavate puude ja põõsaste arv, liigid ja asukohad) tuleb anda ehitusprojekti mahus.

Istutatavad puu- ja põõsaliigid peavad taluma hästi linnatingimusi, st olema haigustele, tolmuks ja kemikaalidele vähevastuvõtlikud. Planeeritud puude istikute tase peab olema „4+“ ehk kõrgem kui 4 m. Puude ja põõsaste istutamisel tuleb arvestada kaugusega tehnovõrkudest vähemalt 2 m.

7.7.2. Heakord ja jäätmekäitlus

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kohtla-Järve linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Tuleb paigaldada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmete kogumisel ja käitlemisel arvestada Kohtla-Järve linna jäätmekavaga ning seadusest tulenevate kehtivate normidega. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

Lubatud on maapealsete ja maa-aluste konteinerite paigaldamine. Maapealsed jäätmekonteinerid on soovitatav ümbritseda piirdega.

7.7.3. Piirded

Piirdeaedu tänavapoolsele krundipiirile rajada ei ole lubatud. Lubatud on kruntide tagumiste alade piiramine olukorras, kus seda kasutatakse näiteks välise laoplatsina erinevate objektide hoiustamiseks. Piirdeid võib lahendada vabakujulise või hooldatud hekina.

7.8. **Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritav ala on ühtlase reljeefiga. Maapinna olulist korrigeerimist ette ei ole näha. Vajadusel on lubatud pinnase ühtlustamine, et oleks võimalik rajada normatiivsete kalletega sõidu- ja kõnniteed, tagada isevoolse kanalisatsiooni toimimine ning sademevee äravalgumine haljasalale ja kokkukogutava sademevee suunamine sademeveekanalisatsiooni. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud absoluutkõrguseni ca 65.30.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh reljeefi korrigeerimise ulatus, planeeritavad kõrgused) lahendatakse edasisel projekteerimisel.

7.9. **Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Nt Pos 1 hoonestusala on planeeritud Järveküla tee 46a krundil asuvast alajaamast ca 3 m kaugusel.

Planeeritud hooned on IV, V ja/või IV kasutusviisiga, minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

7.10. **Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

7.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringualasisesed olemasolevad vanad torustikud ja kaablid, mis on teenindanud Järveküla tee 46 kinnistut on lubatud likvideerida.

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide olmeveega varustamise ja reovee käitlemise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektrilahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused

puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

7.10.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks on ette nähtud liitumine ühisveevärgiga. Järve Biopuhastus OÜ on väljastanud veeühenduse planeerimiseks 09.01.2024 tehnilised tingimused e-kirjaga nr 2-1.2023/4473-4.

Ühisveevärgiga liitumine on planeeringu koostamise ajahetkel võimalik ainult planeeritud kruntide olmeveevarustuseks maksimaalse veevooluhulga 60 l/d (60 liitrit ööpäevas) ühe töötaja kohta. Võimalik on sanseadmete veevarustuse tagamine (antud juhul planeeritava autoteeninduse hoone sanseadmete veevarustuseks). Lubatud ligikaudne joogivee vooluhulk on kuni 0,3 m³/d. Planeeritav töötajate arv ning joogivee vooluhulk tuleb täpsustada ühisveevärgiga liitumise menetluse käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Suuremad veekogused on võimalik tagada ainult juhul, kui planeeringu realiseerimise ajaks on lahendatud piirkonna tarbeveega varustamise probleemid.

Planeeritud veetorustiku ühenduskoht olemasoleva torustikuga asub Järveküla teel ning selle täpne asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel. Planeeritud veetorustiku põhimõtteline asukoht ning kruntide liitumispunktid on tähistatud joonisel 5.

7.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812 6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

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

Tuletõrjeveega varustamine toimub ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevate hüdrantide abil. Lähim tuletõrjehüdrant nr JÄ110H (maa-alune) asub Järveküla teel, ca 50 m kaugusel planeeringualast ning selle mõõdetud vooluhulk on 20 l/s. Torujõe tänava lõik 1 asub tuletõrjehüdrant nr JÄ151H (maapealne), planeeringualast ca 115 m kaugusel, mille mõõdetud tootlikkus on 40 l/s.

Tuletõrjevee hüdrantide asukohad on kajastatud joonisel 3 ja 5.

7.10.4. Reoveekanaliseatsioon

Planeeritud kruntide reovee käitlemiseks on ette nähtud liitumine ühisreoveekanaliseatsiooniga. Järve Biopuhastus OÜ on väljastanud 09.01.2024 tehnilised tingimused e-kirjaga nr 2-1.2023/4473-4.

Ühenduskoht olemasoleva ühisreoveekanaliseatsiooniga asub Järveküla teel, Torujõe tn 2 ja Järveküla tee 49 kinnistute vahelisel tänavalõigul (kaev KK-1, vt joonis 5).

Arvestades olemasoleva kanalisatsioonikaevu KK-1 kõrguslikke näitajaid (vt joonis 5) on kõigi eelduste kohaselt tagatud KK-1 ja planeeritud liitumispunktide vahelises lõigus reovee isevoolne ärajuhtimine. Projekteerimisel tuleb täpsustada planeeritud kruntidelt nõuetekohaselt reovee isevoolse ärajuhtimise võimalused planeeritud ühiskanalisatsioonitorustikku. Vajadusel on lubatud tõsta ühtlaselt kogu planeeringuala ulatuses olemasolevat maapinda (madalamates

osades absoluutkõrguseni vähemalt ca 65.00). Juhul, kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritud kruntidelt reovett isevoolselt planeeritavasse ühiskanalisatsioonitorustikku juhtida, tuleb kavandada krundisisesed reoveepumplad, mis hakkavad kuuluma kinnistu omanikele.

Lubatud ligikaudne reovee vooluhulk on kuni 0,3 m³/d, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜga Järve Biopuhastus.

Õli- ja muude ohtlike jäätmete tekkimise korral tuleb reovesi enne ühiskanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt õli- ja rasvapüüduris. Ühiskanalisatsiooni juhitav reovesi peab jääma seadusandlusega määratud reostusnäitajate piirnormidesse. Reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida sademe- ja drenaaživett.

7.10.5. Sademeveekanalisatsioon

Järveküla teel asub olemasolev sademeveekanalisatsioon. Planeeritud kruntidelt kogutakse hoonete katustelt ja parklatest sademevesi kokku ning juhitakse planeeritud sademeveetorustiku kaudu olemasolevasse sademeveesüsteemi. Projekteerimisel tuleb hinnata sademevee puhastamise vajadust ning kavandada vajadusel kas igale krundile eraldi või planeeringualale ühine õli- ja liivapüüdur. Joonisel 5 on illustratiivsena tähistatud võimalus ühise õli- ja liivapüüduri rajamiseks.

Planeeritud kruntide võimalikud ühendused olemasoleva sademeveesüsteemiga on tähistatud joonisel 5, mis tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud hoonete ja parkimisalade täpsed asukohad.

Sademeveetorustikku juhitavate sademeveekoguste vähendamiseks tuleb võimalikult palju sademeveest juhtida krundisiseselt pinnasesse (nt juhtida katustelt sademevesi haljasaladele, rajada parkimiskohad sademevett läbilaskvate katenditega jms).

7.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on planeeritud Elektrilevi OÜ poolt 06.10.2023 väljastatud tehniliste tingimuste nr 459738 alusel.

Perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 200 A (täpsustada projekteerimisel). Kruntide elektrivarustus ette nähtud 0,4 kV maakaabliga Kohtla-Järve Nr 93 alajaamast, mis asub Järveküla tee 46a kinnistul. Kummalegi planeeritavale krundile on krundipiiridele planeeritud ühekohalised 0,4 kV liitumiskilbid, mis peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad. Ühenduskohad olemasoleva võrguga on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele on näidatud kõikide tänavate äärde perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Tanklale on ette nähtud varugeneraatori paigaldamise vajadus.

Projekteerimisel tuleb lahendada elektriautode laadimiskohad (sh paiknemine ja arv) vastavalt ehitusseadustikus § 65 toodud põhimõtetele.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

Niidu tänava äärde on planeeritud tänavavalgustus, mis tuleb täpsustada projekteerimisel (sh valgustite asukoht ja tüüp). Krundisise välistvalgustuse lahendus antakse projekteerimisel.

7.10.7. Soojavarustus

Vastavalt Gren Viru ASi 29.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeritud kruntide varustamine soojusenergiaga võimalik planeeringuala põhjaosas kulgeva olemasoleva kaugküttetrassi kaudu. Kaugküttevõrguga ühendavate hoonete soojuskoormus ja ühenduspunkti asukoht olemasoleva torustikuga tuleb täpsustada projekteerimisel.

Gren Viru AS projekteerib ja ehitab peale liitumislepingu sõlmimist uue maa-aluse soojustrass alates ühenduspunktist kuni soojussõlmeni. Soojussõlme projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused ning projekt kooskõlastada Gren Viru AS-ga.

Põhimõttelised planeeritud soojatorustiku ühenduskohad olemasoleva soojustrassiga on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

7.10.8. Gaasivarustus

Gaasivõrgu planeerimiseks on AS Gaasivõrk väljastanud 05.06.2024 tehnilised tingimused nr 3-6/141-24.

Alates Järveküla tee lõik 13 (32214:004:0207) kinnistul asuvast olemasolevast A-kategooria gaasitorustikust Kohtla-Järve A20 (ST 108x4, 0,05 bar) rajada A-kategooria (0,05 bar) gaasitorustik kuni planeeritud kruntideni. Planeeritud gaasitorustiku liitumispunkt asub planeeritud toru ja kinnistupiiri lõikumiskohas. Gaasitorustiku tehnilised parameetrid ja uue torustiku võimalikud asukohad ja ühenduskohad olemasoleva gaasivõrguga tuleb täpsustada projekteerimisel. Täpsed nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemisele antakse projekteerimise eelselt Gaasivõrgud AS poolt väljastatavate tehniliste tingimustega.

7.10.9. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendus on planeeritud Telia Eesti ASi poolt 22.09.2023 väljastatud tehniliste tingimuste nr 38266995 alusel.

Alates sidekaevust KJD333, mis asub E.Vilde ja Järveküla tee tänavate ristmiku läheduses, on planeeritud sidekanalisatsioon kuni planeeritud kruntideni (sh kavandatavate hoonete tehno ruumini). Alates KTJ/Keskallee21/ jaamast paigaldada singlemode optiline kaabel kuni rajtavate hooneteni. Hoone sisevõrk ehitada PON tehnoloogial. Äripindade sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

Planeeritud ja olemasoleva sidevõrgu ühenduskoht ning sidekanalisatsiooni põhimõtteline lahendus on tähistatud joonisel 5. Planeeritud sidekanalisatsiooni asukoht täpsustatakse projekteerimisel.

7.11. **Servituutide vajaduse määramine**

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Olemasolevatele tehnovõrkudel kehtib asjaõigusseadusest tulenev tehnovõrgu talumiskohustus (vt joonis 5), kuid vajadusel tuleb seada võrguvaldaja kasuks täiendavad servituudid tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndi ulatuses (elektrikaablid).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid on tähistatud joonisel 5 (Tehnovõrgud ja kitsendused).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 2	Pos 1	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed (sh vajadusel kõnniteed)
Pos 1	Pos 2	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on vajadusel õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kõnniteed.
Pos 2	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid elektrikaableid ja -rajatisi.
Pos 2	Pos 1	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sademeveekanalisatsiooni (sh õli- ja liivapüüdur).

7.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetset juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

7.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Detailplaneeringule on koostatud KSH eelhinnang (Lemma OÜ, juuli 2023), mille eesmärk oli selgitada välja detailplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus. Eelhinnangu tulemustele tuginedes saab kokkuvõtvalt väita, et planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

7.13.1. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele.

7.13.2. Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem),

Keskkonnaagentuur järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte ega kaitsealuste liikide leiukohti. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Kaitsealuste liikide või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele olulist ebasoodsat mõju ei ole oodata.

7.13.3. Mõju pinna- ja põhjaveele

Detailplaneeringuga kavandatu ei oma mõju olemasolevale ca 300 m kaugusel paiknevale puurkaevule. Planeeringuala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise baasil. Seega ei teostata potentsiaalselt põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Samuti ei kaasne tegevusega lokaalset reovee puhastust ja heitvee suublasse juhtimist. Planeeringuala reovesi on võimalik puhastada nõuetekohaselt olemasolevas piirkonna reoveepuhastis.

Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse teemakaardi andmetel paikneb ala kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeringuala lähialal ei ole vooluveekogusid ega seisuveekogusid. Tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju pinnaveele.

Veeseaduse järgi tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Tuleb kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine, et vähendada sademeveekanalisatsiooni juhitavaid sademevee koguseid.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.

7.13.4. Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Kohtla Järve Linnavolikogu 27.08.2020 määruses nr 77 „Kohtla Järve jäätmehoolduseeskiri“ sätestatud nõuetest. Samuti kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju.

Ehitustegevuse perioodil maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist kui ressursi võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal.

Hoone ning rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus.

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maaressurs, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist energiatarvet, millega võiks kaasneda oluline keskkonnamõju.

7.13.5. Müra ja vibratsioon

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid, arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise tegevusega. Seega võib ehitustegevusega kaasnevaid häiringuid pidada lühiajalisteks ja mööduvaks. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkeid ehitustöid.

Kavandatav tegevuse tagajärjel ei ole oodata müra- ja vibratsioonitaseme olulist suurenemist piirkonnas. Samas ehitustegevusel võib esineda ehitustegevusest tingitud vibratsiooni. Arvesse tuleb võtta, et planeeritav ala on altkaevandatud alaga. Alale ehitamine on lubatav vaid erandkorras, geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel. Vältida tuleb tegevusi, mis maapinna stabiilsust võiksid mõjutada.

7.13.6. Mõju õhukvaliteedile

Õhusaaste osas kavandatavast tegevusest tulenevat õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist oodata ei ole. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude rajamise etapis ning on ajutise iseloomuga. Transpordist eralduvate saasteainete tasemed jäävad nii praegu kui DP elluviimise järel eeldatavalt alla kehtestatud piirväärtusi (keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsi ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

7.13.7. Valgus, soojus, lõhn ja kiirgus

Valguse-, soojuse-, lõhna- ja kiirgusreostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

7.13.8. Avariolukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatise ega tegevusi. Ala ei jää ohtlike või suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasse.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariolukordi. Kuna tegu on kaitsmata põhjaveega alaga, siis tuleb kõrgendatud tähelepanu pöörata ehitusseadmete ja masinate töökorras olekule ning võimalikule kütuse/õlilekete vältimisele.

7.13.9. Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale. Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab tööpuuduse ja kuritegevuse võimalusi antud piirkonnas.

Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid sotsiaalseid või majanduslikke mõjutusi, ega kultuurilise keskkonna tingimuste rikkumisi.

7.13.10. Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri järgi ei ole planeeringualal kultuuriväärtusi. Mõju kultuuriväärtustele puudub.

7.13.11. Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kaasaegsed hooned kasutavad vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

Arvestades kliimamuutuste toimumist, siis tuleb vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, mis mõjutavad mikrokliimaatilisi tingimusi (soojussaared). Kuna DP piirkond on soojussaarte tekke ohuga, on soovitatav tähelepanu pöörata soojussaare efekti vähendamisele ja eelistada loodusilmelisi lahendusi.

7.13.12. Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeringuala lähialal on koostatud Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 50 Vironia Keskuse laiendamise III etapi detailplaneering, millega on elanike vajaduste rahuldamiseks kavandatud teeninduskeskuse, sh bussijaama, kaubanduspindade ja tankla, laiendamine. Planeeringut ei ole ellu viidud.

Kehtestatud on Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 40 ja Järveküla tee 40c kruntide ja ümbritseva ala detailplaneering. Alale on ehitamisel Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti ühishoone.

Tegemist on seega Kohtla-Järve areneva piirkonnaga, mille arengut ka käesolev planeering toetab. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse olulise kumulatiivse mõju avaldumine teiste piirkonna arendustega pole selle iseloomu ja mahtu arvesse võttes tõenäoline.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

7.14. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega (50-100 kBq/m³) alale. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks

võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

7.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mis on reguleeritud veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;

7.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitise seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (sh juurdepääsuteed, kergliiklusteed, haljastus, tänavavalgustus, sademeveesüsteemid ja teiste tehnovõrkude) väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepitakse kokku huvitatud isiku ja Kohtla-Järve linna vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Elluviimise tingimused ja tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele ning juurdepääsuservituutide seadmine.
- Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanike ja tehnovõrguvaldajate vahel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks.
- Rajatiste (sh Niidu tänav kõnnitee koos haljastusega, tänavavalgustus, tehnovõrgud, sademeveesüsteem) väljaehitamine (sh tehnovõrgud kuni liitumispunktideni) ning kasutuslubade väljastamine.

VÄLIPROJEKT

KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE LINNAOSAS JÄRVEKÜLA TEE 46 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn

DP-202334

- Välja ehitatud (kõnnitee, haljastus, tänavavalgustus) krundi Pos 3 tasuta võõrandamine Kohtla-Järve linnale.
- Ehituslubade taotlemine hoonetele. Ehitusprojekt peab sisaldama väliruumi ja haljastuse lahendust. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid enne Rajatiste väljaehitamist tingimusel, et Rajatiste projektid on kooskõlastatud ning ehitusload väljastatud.
- Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud (sh väljastatud Rajatistele kasutusload).