

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Jõhvi Vallavalitsuse 16.01.2024. a korraldus nr 2156 Jõhvi linna Raudtee tn 31a maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneering (Jõhvi vallavalitsus ja konsultant-koostaja ERKAS Pärnu Instituut OÜ);
2. Jõhvi Vallavolikogu 30.06.2020 kehtestatud määrus nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas“;
3. Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 määrusega nr 75 kinnitatud Jõhvi valla arengukava 2024–2030;
4. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid;
5. Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 107 kehtestatud Jõhvi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 (AS Infragate Eesti, 2021);
6. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;

Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Raudtee tn 31a kinnistul kehtib Jõhvi Linnavolikogu 15. aprillil 2004 määrusega nr 50 kehtestatud Jõhvi linna Narva mnt 54 ja 80 vahelise hoonestamata maa-ala detailplaneering (koostanud OÜ Monada, töö nr 1/6), millega planeeriti 21 elamumaa krunti, üks tootmismaa krunt ning määrati hoonestustingimused. Raudtee tn 31a krunt (planeeringus krundi aadress Raudtee tn 31-1) on moodustatud detailplaneeringu alusel.

Planeeringuala naabruses lõuna-, lääne- ja idasuunas asub Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 65 kehtestatud Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänav ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneering (koostanud AS Pöyry Entec).

Planeeringu koostamise eesmärgiks oli kavandatava Raudtee tänava ning Raudtee tn ja Narva mnt ühendustänavate maa-alade kindlaks määramine ja liikluslahenduse koostamine.

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 05.10.2023 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2779-10-23. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

2. Olemasolev olukord

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Planeeringuala asub Jõhvi linna kirdeosas Narva mnt ning Raudtee tänava vahelisel ühepereelamu hoonete maakasutusfunktsiooniga piirkonnas. Individuaalelamud on enamasti ühe- või kahekoruselised üksikelamud. Lisaks elamutele paiknevad kruntidel kas elamutega kokku ehitatud või iseseisvate hoonetena abihooned.

Lõunast piirneb planeeringuala osaliselt välja ehitatud Raudtee tänavaga, ulatudes Jõhvi keskusest Raudtee tn 34c katastriüksuseni. Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänav ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu kohaselt on ette nähtud Raudtee tänav pikendamine keskuse poole kuni viaduktini ning ida poole kuni Narva maanteeni, millega ristumine nähakse ette Narva mnt 150 juures.

Paralleelselt Raudtee tänavaga kulgeb Tallinn-Narva raudtee, mille kaitsevöönd (30 m mõlemal pool rööpme teljest) Raudtee tn 31a kinnistule ei ulatu. Tallinn-Narva raudteest lõunasse jäävad aiandusühistud ning garaažid.

Planeeritav maa-ala piirneb Raudtee tn 31 (katastritunnus 25301:009:0035, elamumaa 100%, 649 m²), Raudtee tn 31b (katastritunnus 25101:001:0088, elamumaa 100%, pindala 1029 m²), Raudtee tn 33 (katastritunnus 25301:009:0090, elamumaa 100%, 1666 m²) ja Raudtee tänav T4 (katastritunnus 25301:006:0186, transpordimaa 100%, 11540 m²) kinnistutega.

Reljeef ja haljastus

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49.40 – 49.80 m (kõrgused EH2000 süsteemis) ning suurenevad lääne suunas.

Planeeringuala idaosas, Raudtee tn 31a ja Raudtee tn 33 kinnistu piiril, läbib planeeritavat ala 15 meetri pikkune mitte kuhugi suubuv kuivenduskraav, mille sügavus on kuni 0,4 meetrit. Krundi lääne- ja lõunapoolses osas on madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid). Kinnistu kaguserva haljasribal kasvavad mõned kõrgekasvulised puud, muu kõrghaljastus kinnistul puudub.

Ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala

Planeeringualast 490 m kaugusel (aadressil Linda tn 15, Jõhvi) asub Farmi Piimatööstus AS. *Kemikaaliseaduse* kohaselt on Farmi Piimatööstus AS ohtlik ettevõtte, sest tootmisel kasutatakse ammoniaaki. Ettevõtte 338 m meetrise raadiusega ohuala ei ulatu planeeringualale.

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

Planeeringuala hõlmab Raudtee tn 31a kinnistut (katastritunnus 25301:009:0138, elamumaa 100 %, pindala 1362 m²). Planeeritava maa-ala suurus on 0,15 ha.

2.3 Ehituslik situatsioon

Raudtee tn 31a kinnistu on hoonestatud ning sellel paikneb EHR andmetel üksikelamu (EHR kood 120838422), mille ehitisealune pind on 153 m². Geodeetiline mõõdistuse järgi paiknevad krundil ka ca 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitis (kuur 3,1 m kõrge) ja sõiduautode katusealune. Kinnistu edelanurgas asub laste mänguväljak.

Kinnistu on piiratud võrkaiaga, juurdepääsule on paigaldatud metallist jalg- ja autovärv.

2.4 Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs Raudtee tn 31a kinnistule tagatakse nii Narva maanteelt (läbides elamumaa krunte Raudtee tn 31c ja Raudtee tn 31b), kui ka Raudtee tänavalt (kohalik tee nr 2510504). Raudtee tn 31c ja Raudtee tn 31b kinnistute omanikega on notariaalselt sõlmitud

juurdepääsuservituudid. Jalakäijate liikumine toimub mööda Raudtee tänavat (nr 2510504) olemasolevat haljasalaga eraldatud 3,0 m laiust jalg- ja jalgrattateed.

Bussiliiklus kulgeb mööda Narva maanteed. Ühistranspordi peatused jäävad Narva mnt 45 ning Narva mnt 49 katastriüksuste lähinaabrusesse. Jõhvi linna keskuses paikneb Jõhvi bussijaam (aadressil Narva mnt 8), kus peatuvad ka kaugliinibussid.

2.5 Tehnovõrgud

Olemasoleval hoonel on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, sooja- ja sidevarustus. Raudtee tn 31a kinnistut läbivad madalpinge elektriõhuliin, madalpinge kaabel, vee- ja kanalisatsiooni trassid (EHR kood 220835160). Lõunapoolt jääb krunt osaliselt 35 kV elektriõhuliini kaitsevööndisse. Planeeringualaga piirneval Raudtee tänaval on olemas töökorras Jõhvi linna tänavavalgustusvõrk.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on nähtav põhijoonisel.

2.6 Keskkonnatingimused

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 21.01.2024) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Raudtee tn 31a maaüksusel ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Lähim kaitseala on Jõhvi linna park ja allee (KLO1200574) – jäävad planeeringualast ca 900 m kaugusele edela poole, teisele poole Tallinn-Narva raudteed Jõhvi Kontserdimaja vahetusse lähedusse.

3. Planeerimise lahendus

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine olemasoleva elamahoone ümberehitamiseks (rekonstrueerimiseks) ja laiendamiseks üle 33%, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste ning servituutide seadmise vajaduse määramine.

3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127). Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pereelamu maa (EP).

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringus sätestatud nõudeid.

Üldplaneeringu kohaselt määratakse Jõhvi vallas elamumaa krundil suurusega 600 kuni 2000 m² – täisehitusprotsent kuni 25 % ja lubatud hoonete arv kuni 2 hoonet (s.h. üks elamu).

3.3 Seos kehtivate detailplaneeringutega

Raudtee tn 31a kinnistul kehtib Jõhvi Linnavolikogu 15. aprillil 2004 määrusega nr 50 kehtestatud Jõhvi linna Narva mnt 54 ja 80 vahelise hoonestamata maa-ala detailplaneering (koostanud OÜ Monada, töö nr 1/6), millega planeeriti 21 elamumaa krunti, üks tootmismaa krunt ning määrati hoonestustingimused. Raudtee tn 31a krunt (planeeringus krundi aadress Raudtee tn 31-1) on moodustatud detailplaneeringu alusel.

Ehitusõiguse osas näeb kehtestatud detailplaneering ette blokeeritud (krundipiiridel kokku ehitatud) hoonestust, kuid hoonete lubatud kasutusotstarbed ei ole selle detailplaneeringuga määratletud.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku olemasolevat Jõhvi linna Narva mnt 54 ja 80 vahelise hoonestamata maa-ala detailplaneeringut osaliselt muuta seoses Raudtee tn 31a kinnistu hoonestusala suurenemisega ja hoonestuse kasutamise otstarbe muutmisega ridaelamust üksikelamuks.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.4 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Raudtee tn 31a kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 1362 m² jääb samaks.

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

Krunt pos 1 aadressiga Raudtee tn 31a

Detailplaneeringus käsitletava Raudtee tn 31a maaüksuse piire ja katastri sihtotstarvet ei muudeta. Krundi aadressiks jääb endiselt Raudtee tn 31a, katastri sihtotstarve 100% elamumaa ning detailplaneeringu liikide kaupa sihtotstarbeks – pereelamu maa (EP).

Krundi pindalaks jääb 1362 m².

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi: 100% pereelamu maa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 hoonet, s.h. üks elamu;

Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala*: 341 m²;

Täisehituse protsent: 25 %;

Hoonete suurim korruselisus: 2 (üksikelamu) / 1 (abihoone);

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast : üksikelamu kuni 7,0 m, abihoone kuni 4,5 m;

** ehitisalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräätaste jms pindala.*

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud täiendavalt kasvuhoonete, väliköögi, varjualuste jmt rajatiste ning kuni 4,5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste ehitusloakohutusega väikehoonete (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka) rajamist.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja täiendavad võimalikud ehitised/rajatised tuleb püstitada hoonestusala piiridesse.

Lisaks hoonetele võib krundile rajada teid, tehnovõrke ja -rajatisi ning haljastust.

Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga kavandatava hoone puhul on tegemist ühepereelamuga. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, kuid ei tohi olla ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Elamud peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lubatud on lamekatus kui ka viilkatus. Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga. Hoonete kandekonstruktsiooniks võib olla puit, tellis, väikeplokk, suurplokk. Hoonete fassaadikatereteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, krohv, fassaadikattematerjalid, klaas jms. Profileeritud pleki ja plastikvoodri kasutamine elamute seinte välisviimistluses on keelatud. Samuti on keelatud ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusmaterjalina. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud. Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

- Hoonete ehitusprojektide koostamisel kooskõlastada eskiislahendused vallavalitsusega;
- Väikeehitiste rajamist (alla 20 m² ehitusalase pindalaga ja alla 4,5 m kõrgused hooned) detailplaneeringuga ei reguleerita;
- Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Suuri elujõulisi puid võib likvideerida vaid raieloaga kehtestatud tingimustel;
- Puude raiumiseks tuleb esitada raieloa taotlus Jõhvi vallavalitsuse vastavale spetsialistile;
- Katusekalde – 0°- 40°;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hoonete asetus peab arvestama ümbritsevate hoonete asukohtadega ja olema risti või paralleelselt Raudtee tänavaga;
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Seinte välisviimistluses on keelatud kasutada plastist voodrilauda, profileeritud plekki, soovitatav välisviimistlus on värvitud krohv, tellis- või puitvooder;

Projekteerimisel võib ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kuid päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone planeeritud kõrguse mahtu. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

Müra tõkestamise abinõud: kuna krunt asub kõrgendatud mürafooni põhjustava raudtee ääres, siis tuleb ehitusprojektis näha ette meetmed müratasemete vähendamiseks.

Piirded

Kinnistu on hetkel piiratud aiaga. Edasine antakse aia remondi või vahetuse korral.

Piirdeid võib rajada ainult krundipiires. Piirdeaia ei tohi olla kõrgemad kui 1,3 m ja peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga; aedade materjalina kasutada metallvõrku või puitmaterjali. Piirdeaed on soovituslik liigendada elavheki. Heki kõrgus ei tohiks olla üle 1,3 m, sõidutee nähtavuskolmnurgas üle 0,4 m. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete tüüp tuleb määrata projektiga ning kooskõlastada Jõhvi Vallavalitsusega.

3.6 Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusalad on antud oluliselt suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt kasutusotstarbele ning vajadusele. Hoone(te) paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse tagamisega. Hoonestuslasse võib rajada teid/platse jm rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (prügimaja, lehtla, jalgrataste varjualune, mänguväljak, tehnovõrgud, sõiduautode katusealused, teed ja platsid).

Hoonestusalad on näidatud vähemalt 4 m krundi piiridest. Sedasi on tagatud ka tuleohutuskuja 8 m erinevatel kruntidel olevate hoonete vahel.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis nr 2).

3.7 Kuja määramine

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

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele.

Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk-s 6.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Peale ehitustegevuse lõpetamist kogu krunt korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ja vilja- ja lehtpuudega. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 25% elamupiirkonna kogupindalast olema haljastatud. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel;
- Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasalale saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu;
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;

- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puusuurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega;
- Teele maha- ja pealesõitude ning parklast väljasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 0,4 m.

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

4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuala on hästi juurdepääsetav, kuna ala piirneb lõuna poolt Raudtee tänavaga nr 2510504, mis asub transpordimaa sihtotstarbega Raudtee tänav T4 krundil. Tegemist on asfaltkattega ca 5,0 m laiuse munitsipaalomandis oleva teega. Jalakäijate liikumine toimub mööda Raudtee tänava (nr 2510504) olemasolevat haljasalaga eraldatud 2,5 m laiust jalg- ja jalgrattateed.

Juurdepääs Raudtee tn 31a kinnistule tagatakse nii Narva maanteelt (läbides elamumaa krunte Raudtee 31c ja Raudtee 31b), kui ka Raudtee tänavalt (kohalik tee nr 2510504). Raudtee 31c ja Raudtee 31b kinnistute omanikega on sõlmitud juurdepääsuservituudid.

Mahasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (puu, võsa, hekk, aed, reklaamtahvel vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Parkimine

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.2, mille järgi elanike ja külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv on 3. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 2.

5. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, mille tulemusel halveneks olemasolev keskkonnaseisund. Keskkonnamõju on lokaalse iseloomuga. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Planeeritaval alal ega lähipiirkonnas ei ole kaitsealuseid objekte ning Natura 2000 alasid.

Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

5.1 Heitvee ärajuhtimine

Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel paikneb planeeritav krunt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala jääb terves ulatuses Jõhvi reoveekogumisalale (RKA0440109) ja kogu alal tekkiv reovesi juhitakse vastava(te) lepingu(te) alusel Jõhvi linna ühiskanalisatsiooni. Seega kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

5.2 Jäätme- ja energiamahukus

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

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

5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge (Rn-riski tase 100-150 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnasega alal.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*" esitatud nõuetele.

5.4 Müra ja vibratsioon

5.4.1 Liiklusmüra normtasemed

Planeeringuala külgneb vähese liiklusega kohaliku Raudtee tänavaga (nr 2510504) ja asub Tallinn-Narva raudtee vahetus läheduses, millede liiklusest võib tuleneda ala mõjutavat müra. Planeeritav ala (elamumaa) tuleb lugeda vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad).

Kui uusi hooned kavandatakse linnakeskkonnas ning vastavalt üldplaneeringus toodud juhtotstarbele, võib lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

Välisõhu sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige juhul, kui õueala kasutatakse pidevaks välisõhus viibimiseks. Seega juhul, kui planeeringuala õuealal kavandatakse ka rekreatiivset tegevust (nt puhkenurk või mänguväljak) tuleb selles konkreetses punktis eesmärgiks seada sihtväärtuse nõuete tagamine ning mujal (hoonete teepoolisel fassaadil) võib aluseks võtta leebemad nõuded ning tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele.

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

II kategooria alade liiklusmüra sihtväärtus on 55 dB päeval ja 50 dB öösel – sihtväärtust kasutatakse õueala müraolukorra hindamisel.

II kategooria alade liiklusmüra piirväärtus on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 65/60 dB) – piirväärtust kasutatakse hoonete teepoolsete külgede müraolukorra hindamisel.

Kavandatud parkimiskohtade kasutamisega ei suurene piirkonna müratase märkimisväärselt, planeeritud 3 parkimiskohaga lisanduv liiklus (maksimaalselt 2...5 sõitu ööpäevas) hajub lähimatel tänavatel. Samuti võib ehitusperioodil suurenev liiklussagedus ja sellest tegevusest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine. Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele.

5.4.2 Leevendavad meetmed. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi eluhoone siseruumides tuleb rakendada järgmiseid leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva Eesti standardi EVS 842:2003, *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest tabeli 6.3 Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest*, kohaselt tuleb planeeritud hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w + C_{tr} \geq 30$ dB. Kõrgema mürafooniga hoone küljed on korterite rajamisel soovitatav jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoonete hoovipoolsele küljele;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon on $R'w + C_{tr} \geq 30$ dB. Efektiivseim on 2+1 süsteemis 3-kordne aken või spetsiaalsete paksude klaasidega (9-10 mm) aken;
- Hoonete projekteerimisel arvestada nõutava heliisolatsiooni tagamisega, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonides või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- Soojustusmaterjalid võimaldavad samuti mürataset alandada, sest nad katkestavad helilaine edasikandumise konstruktsioonis;
- Kuna krunt asub kõrgendatud mürafooni põhjustava raudtee ääres, siis tuleb ehitusprojekti näha ette meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides ning hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ lisas 1 toodud normtasest.

Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00

Hoone projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Tallinn-Narva raudtee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal.

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.

5.5 Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus kinnistu pindala suhtes (täisehitus) ning lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud kui olemasolevates naaberhoonetes. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lähutada

insolatsiooni arvutamisel EVS-EN 17037:2019 *Päevavalgus hoonetes* nõuetest. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka siis, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, nelja ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

6. Kehtivad maakasutuskitsendused

6.1 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud elektripaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Lõunapoolselt jääb Raudtee tn 31a krunt osaliselt 35 kV elektriõhuliini kaitsevööndisse. 35-110 kV õhuliinide kaitsevöönd on 25 meetrit mõlemal pool liini telge.

- 35 kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 4 m maapinnast;
- Õhuliini kaitsevööndisse on võimalik hoonestada ainult võrguvaldaja nõusolekul või liini likvideerimise järel;
- Kui töid teostatakse 35 kV õhuliini kaitsevööndis üle 4,5 m kõrguse tehnikaga, tuleb enne tööde algust vormistada kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis töötamise luba.

6.2 Ühisveevärgi kaitsevöönd

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

maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele—2m;
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele—2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud üle 2m sügavusele—2,5m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele—3 m;

maa-aluste survetorustikel telgjoonest mõlemale poole:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Planeeritud elamuhoone rajamisel tuleb tagada olemasolevast ühisveevärgi torustikust kuni rajatava hooneni (vundamendi servani) horisontaalne kaugus vähemalt 3,0 m.

6.3 Kanalisatsiooni kaitsevöönd

Kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

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

7. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Üldosa

Raudtee tn 31a krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- ja lokaalne soojusvarustus. Ehitustööde käigus, haljastuse rajamisel ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 6).

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

Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

7.1 Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Olemasoleva elamu veevarustus on lahendatud OÜ-le Pesulux kuuluvast veetorustikust.

Raudtee tn 31a kinnistul on reovee ärajuhtimiseks sõlmitud OÜ-ga Järve Biopuhastus müügileping 09.05.2019 nr TL-008954. Olemasolev liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (kanalisatsioonikaev KLP1, ühine liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga Narva mnt 58, Raudtee tn 30, Raudtee tn 31/3, Raudtee tn 31/2 kinnistute omanikega) asub planeeringualast edelas Jõhvi raudteejaam katastriüksusel (vt joonis nr 2).

Maksimaalne reovee vooluhulk: $Q_{\max.tun} = 0,125 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\max.ööp} = 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kuna planeeritav ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga varustatud piirkonnas, siis lahendatakse ka uue hooneosa veevarustus ning reoveekanalisatsioon ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

7.2 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva maapinna kõrgusega). Krundi maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee ärajuhtimine sademeveesüsteemi ning mittekalduine naaberkinnistule. Maapinna tõstmine on lubatud vaid sillutiskiviplatsidelt sademevee ärajuhtimiseks sobiliku kalde andmiseks.

Planeeringu koostamise hetkel sadeveekanalisatsioon Jõhvi linna selles piirkonnas puudub. Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha drenaaž. Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine lahendatakse projekteerimisekäigus, kui on teada uue hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevee olukorda ja sademeveest ei tohi suunata naaberkinnistutele. Sadevee naaberkinnistutele ja teemaale valgumise vältimine tagatakse vertikaalplaneerimisega

7.3 Soojavarustus

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

7.4 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Raudtee tn 31a maatükil oleval elamu hoonel on olemas võrguühendus (Alus: Võrguleping nr 1864565755 - 24.05.2018), liitumiskilp ELP (vt joonis nr 2), asub 0,4 kV õhuliini mastil, mis asub Raudtee tn 31a katastriüksusel vahetult Raudtee tn 31 krundi piiri ääres.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektriliinile ja liitumiskilbile on määratud servituudiala võrguvaldaja kasuks, mis ulatub õhuliini teljest 2 m mõlemale poole ja kilbile 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses. Õhuliinide all on Elektrilevi OÜ loata üle 4,5 m kõrguste mehhanismidega töötamine keelatud. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Ehitusprojektid kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeringualaga piirneval Raudtee tänaval on olemas töökorras Jõhvi linna tänavavalgustusvõrk. Territooriumi valgustamiseks paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

Samuti tuleb arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes* nõuetega ning arvestada valgustuse paigutusel läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritaval krundil on telekommunikatsiooniliinid ja liitumised eelnevalt olemas.

Hoonestusala alla jäävate sidekaabelliinide kaitsmine (kaablid paigaldatakse kablitorudesse või kanalitesse) lahendatakse ehitusprojektidega vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

8. Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

Isiklikud kasutusõigused on vajalik seada tehnovõrkude vastava trassi valdaja kasuks kaitsevööndi laiuselt (vt seletuskiri ptk 6). Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile (AÕS § 225). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Servituutide vajadus on välja toodud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*.

9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

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

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

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale kavandatavatele hoonetele on tagatud juurdesõiduteede kaudu Raudtee tänavalt.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsutee laius on 3,6 m. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25

tonni). Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai.

Juurdepääs ehitistele hoitakse vabana ja aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018).

Tuletõrjevee normvooluhulk peab vastama kehtestatud normile. Üksikelamu puhul (I kasutusviis), kus hoone tuletõkkeseptsiooni põlemiskoormus ei ületa 600 MJ/m^2 , arvestada kustutusvee normvooluhulgaga 10 l/s.

Tuletõrjeveevarustus baseerub ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantidel.

Lähim OÜ-le Järve Biopuhastus kuuluv olemasolev maapealne hüdrant nr JÕ066H asub Raudtee tänaval Raudtee tn 33 kinnistu vastas (vt joonis nr 3 *Skeem hüdrandi asukoha kohta*). Antud hüdrandi asukoha koordinaadid L-EST97 süsteemis: X=6585225,28; Y=695365,79. Vastavalt Keskkonnaabi OÜ poolt 30.11.2022 koostatud tehnilise seisukorra kontrollimise aktile nr 221130-1 on kõnealuse hüdrandi mõõdetud tegelik veevooluhulk 34 l/s, mis tagab piisava kustutusvee.

Lisaks on läheduses ka teine maapealne hüdrant nr JÕ065H, mis asub kinnistul Raudtee tänav T4 (vt joonis nr 3 *Skeem hüdrandi asukoha kohta*). Antud hüdrandi asukoha koordinaadid L-EST97 süsteemis: X=6585147,50; Y=695153,27. Vastavalt Keskkonnaabi OÜ poolt 30.11.2022 koostatud tehnilise seisukorra kontrollimise aktile nr 221130-1 on kõnealuse hüdrandi mõõdetud tegelik veevooluhulk samuti 34 l/s.

10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

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

11. Planeeringu rakendamine

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne.

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

Planeeritav maa-ala jääb võõndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi

omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat ja inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal

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