

OÜ TGK GEO Rakvere tn 18a 41532 Jõhvi tel: 3356446, 5172812

Töö nr: D-0809-34

Tellija: Kohtla-Järve Linnavalitsus

Huvitatud isik: Natalja Fjodorova

Asukoht: Sompa linnaosa Kohtla-Järve linn Ida-Viru maakond

**KOHTLA-JÄRVE LINNA SOMPA LINNAOSA
VALLI tn 2 ja VALLI tn 4 KRUNTIDE VAHELISE MAA-ALA ja
SELLE LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING**

DETAILPLANEERINGU KOOSEIS:

**PLANEERING
MENETLUSDUKUMENDID
PLANEERINGU LISAD**

Kontaktisikud: Kohtla-Järve Linnavalitsus
Rita Burenkova, linnaarhitekt, tel: 3378508, 5182791
rita.burenkova@kjl.v.ee

OÜ TGK GEO
Galina Neiken, projektijuht, tel: 3356446, 5084110
galina.neiken@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	4
1.1. Planeeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta	4
1.3. Kirjavahetus	4
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.1. Planeeritava maa-ala üldiseloomustus. Asukohaskeem	5
3.2. Kehtivad maakasutuskitsendused	6
4. Planeerimise lahendus	8
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2. Kruntide ehitusõigus	9
4.3. Ehitamise tingimused altkaevandatud aladel.....	10
5. Arhitektuurinõuded ehitisele	10
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7. Ehitistevahelised kujad	12
8. Jäätmekäitluse korraldamine ja haljastus.....	13
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
9.1. Veevarustus	13
9.2. Kanalisatsioon ja sademetevesi	14
9.3. Soojavarustus	15
9.4. Elektrivarustus	15
10. Servituudi seadmise vajadus	15
11. Tuleohutusnõuded	17
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
13. Planeeringu rakendamise võimalused	18
14. Kooskõlastuse kokkuvõtte ja koostöö	19

JOONISED

1. Situatsiooni skeem
2. Väljavõtte Kohtla-Järve linna Sompalinnosa üldplaneeringulahendusest
3. Planeeringu põhijoonis 1:500
4. Topo-geodeetiline plaan 1:500

MENETLUSDUKUMENDID

1. Kohtla-Järve Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise kohta 26.08.09 nr 413;
2. Planeeringu lähteülesanne;
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 30.01.09.a.;
4. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29.10.08 otsus nr 333 „Sompalinnosa Valli tn 2 ja Valli tänava vahelise maa-ala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
5. Väljavõtte 03.09.09 ajalehest „Põhjarannik” detailplaneeringu algatamisest kohta;
6. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 18.09.09.a. kiri nr 2-5.5/749 detailplaneeringu algatamise kohta Ida-Viru Maavanemale;
7. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 28.09.09.a. kiri nr 2-5.5/775 „Detailplaneeringu algatamisest informeerimine” (Hooneühistu Tuule-3, Garaažiühistu Novoselje, Matti Paju);
8. Väljavõtte 02.03.10.a. ajalehest „Põhjarannik” planeeringu eskiisi tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta;

9. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 02.03.10.a. kiri nr 2-5.5/146 „Detailplaneeringu eskiisi ja lähteseisukohtade avalikust arutelust informeerimine” (Hooneühistu Tuule-3, Garaažiühistu Novoselje, Valli tn 4 mü hr Matti Paju);
10. Teade Kohtla-Järve Linnavalitsuse kodulehel detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta;
11. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 11.03.10; Eskiisi avalikust arutelust osavõtjate nimekiri 11.03.10;
12. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 14.07.10.a. kiri nr 2-5.5/485, „Kohtla-Järve linna Sompalinnaosas Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneering” Ida-Viru Maavanemale;
13. Ida-Viru maavanema kiri 17.08.10 nr 1.2-38/2648-2 „Kohtla-Järve linna Sompalinnaosa Valli tn 2, Valli tn 4 ja lähiümbruse maa-ala detailplaneeringust”;
14. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29.09.10 otsus nr 101 „Kohtla-Järve linna Sompalinnaosas Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneeringu vastuvõtmine ”;
15. Väljavõte 08.10.10.a. ajalehest „Põhjarannik” detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;
16. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 13.10.10.a. kiri nr 2-5.5/720 „Detailplaneeringu avalikust väljapanekust informeerimine” (Hooneühistu Tuule-3, Garaažiühistu Novoselje, Valli tn 4 mü hr Matti Paju);
17. Teade ajalehes „Põhjarannik” 20.11.10.a. detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest;
18. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu protokoll 30.11.2010;
19. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 02.12.10 kiri nr 2-5.5/866 „Kohtla-Järve linna Sompalinnaosa Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneering ” Ida-Viru Maavanemale;
20. Ida-Viru maavanema kiri 20.12.10 nr 1.2-38/5340-2 „Kohtla-Järve linna Sompalinnaosa Valli tn 2, Valli tn 4 ja lähiümbruse maa-ala detailplaneeringu järelevalvest”;
21. Kohtla-Järve Linnavolikogu 26.01.11 otsus nr 135 „Kohtla-Järve linna Sompalinnaosas Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine”;
22. Teade ajalehes „Põhjarannik” 02.02.11.a. detailplaneeringu kehtestamisest;

PLANEERINGU LISAD

LISA 1: Maa-ameti kiri 28.01.10 nr 6.2-3/468;

LISA 2: Maa-ameti 26.04.10 kooskõlastus nr 6.2-3/468;

LISA 3: Keskkonnaameti Viru regiooni kiri 02.06.10 nr V 6-6/22423-2;

LISA 4: Kohtla-Järve Linnavalitsuse ehituskomisjoni koosoleku protokoll 09.03.10 nr 24a;

LISA 5: Väljavõte ehitusprojektist „Alajaamade nr 1 ja 7 vahelise 10 kV õhuliini asendamine maakaabelliiniga, Kohtla-Järve linn, Sompalinnaosa”;

LISA 6: OÜ Järve Biopuhastus liitumistingimused 24.09.09 nr 1DV-09.09;

LISA 7: Võrgu- ja elektrileping 11.11.08 nr 41061002/6;

LISA 8: Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Virumaa regiooni 20.10.09 kiri „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 168043”;

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Natalja Fjodorovi poolt 30.01.2009.a. esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ja Kohtla-Järve Linnavolikogu 26.augusti 2009.a. otsus nr 413 „Sompa linnaosas Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamine” ning „Sompa linnaosas Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneeringu lähteülesanne”. Detailplaneeringu koostamist finantseerib Kohtla-Järve Linnavalitsusega sõlmitud kokkuleppe kohaselt planeeringu rakendaja Natalja Fjodorova.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntimine, määrata reformimata riigimaast moodustatavale uuele krundile ehitusõigus elamu ehituseks, lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine. Samuti sisaldab planeering ettepanekut moodustada jätkuvalt riigi omandis olevale maale iseseisev krunt, mille osas on kavas algatada erastamismenetlus vastavalt Maareformi seaduse §22 lõikele 1². Detailplaneeringu ala asub Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linna Sompa linnaosas. Planeeritava ala pindala on ca 1,24 ha ja see hõlmab Valli tn 2 maaüksust katastritunnusega 32220:010:0088, pindalaga 2247 m², maakasutuse sihtotstarbega 100 % elamumaa ning reformimata riigimaad, mis jääb Valli tn 2 ja Valli tn 4 kinnistute vahele. Planeeritav ala haarab endasse ka kohaliku Valli tänavat nr 3220627 teenindava maa-ala. Valli tn 2 katastriüksus on registreeritud Viru Maakohtu Kohtla-Järve kinnistusjaoskonnas, registriosa 1559107. Kinnistu omanik on Natalja Fjodorova (kinnistusraamatu seisuga 22.10.2008).

1.3. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisas. Kirjavahetuse ja kooskõlastuste originaalid asuvad Kohtla-Järve Linnavalitsuses.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Kohtla-Järve linna Sompa linnaosa üldplaneeringulahendus (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 810/06).
2. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29.09.2004.a. määrusega nr 68 kehtestatud Kohtla-Järve linna ehitusmäärus.
3. Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade stalinistliku perioodi miljöövääruslike hoonestusalade teemaplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1056/08; staadium: eskiisprojekt).
4. Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud Ida-Viru maavanema 11.07.2003.a. korraldusega nr 130.
5. Kohtla-Järve ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2019, kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 24.10.2007.a. määrusega nr 106.

6. Kohtla-Järve linna arengukava aastateks 2007-2016, kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 27.09.2006.a. määrusega nr 55.
7. Kohtla-Järve linna Sompalinnosa alajaamade nr 1 ja 7 vahelise 10 kV õhuliini asendamine maakaabelliiniga ehitusprojekt (projekteerija Linemine Electrics Group OÜ, töö nr P-0036).
8. Planeerimisseadus.

Kohtla-Järve linna Sompalinnosas puudub kehtiv üldplaneering. Vastavalt koostatavale üldplaneeringule asub planeeringuala väikeelamumaaks reserveeritud alal. Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO (litsents nr 565 MA) poolt 30.07.2009.a. mõõdistatud töö nr 30-07-09 mõõtkavas M 1:500. Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeritava maa-ala üldiseloomustus

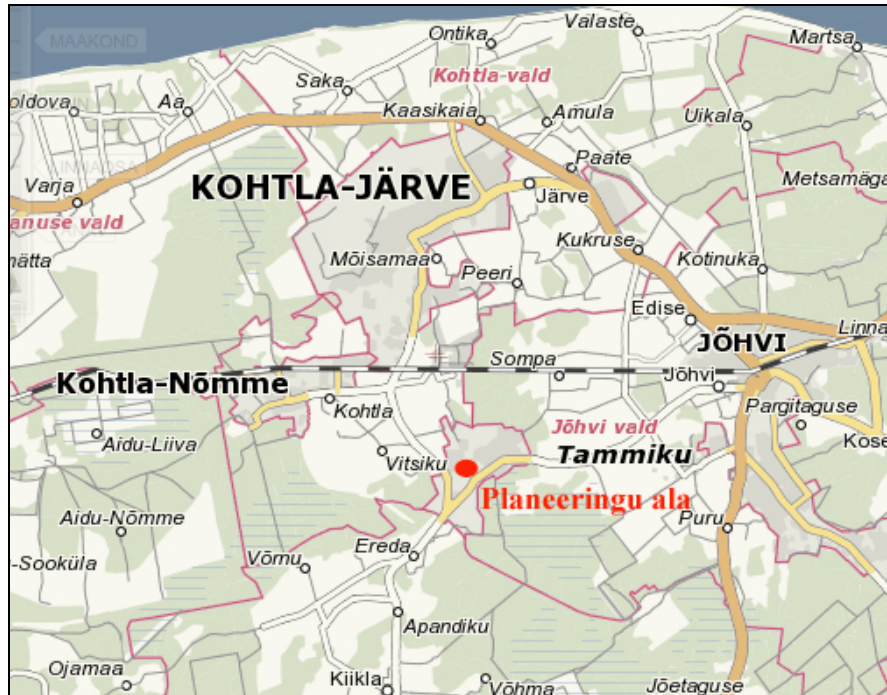
Planeeritav ala, suurusega ca 1,24 ha, asub Kohtla-Järve linna Sompalinnosas elamumaa maakasutusfunktsiooniga piirkonnas. Planeeritava ala piir kulgeb lääneosas Valli tn 4 kinnistutega, lõunapoolt hõlmab Valli kõrvaltänavat nr 32200627 ning põhja poolt on piirinaabriteks garažiühistud. Idapoolne külg piirneb reformimata riigimaaga. Planeeritava ala piiriga seotud naabrid koos katastritunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

- läänes Valli tn 4 (32220:010:00010, elamumaa);
- põhjas Tuule tn 17d (32220:010:0102, garaažiühistu Tuule-3) ja Tuule tn 17e (32220:010:0005, garaažiühistu Novoselje);
- idas ja põhjas reformimata riigimaa;

Maa-ala looduslik reljeef on tasane, kerge tõusuga lääne suunas. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66.70 – 67.90m (kõrgused Balti 1977 süsteemis). Valli tn 2 kinnistu põhja- ja idaosas on olemasolevate hoonete ümbruses puuviljaaed. Planeeringuala põhjapoolsel alal kasvavad üksikud okas- ja lehtpuud ning nimetatud ala läbib Valli tn 2 kinnistut teenindav pinnastee.

Juurdepääsud on olemas Sompalinnosa Valli tänavalt nr 3220627 ja nr 3220619. Valli 2 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul paiknevad kinnistu oluliseks osaks olevad ehitised, mis on registreeritud Ehitisregistris ning kuuluvad kinnistu omanikule Natalja Fjodorovile (Alus: Ehitise müügileping nr 8083/2003 11.08.2003; Ühisvara jagamise leping, asjaõiguskokkulepe ja kinnistamisvaldused, notari registri number 9147):

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone / Rajatis	Esmase kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind (m²)
102009180	eramu	Kohtla-Järve linn, Sompalinnosa, Valli tn 2	Hoone		1	84
102009181	garaaž - kuur	Kohtla-Järve linn, Sompalinnosa, Valli tn 2	Hoone		1	41
220438568	veevõtukoht	Kohtla-Järve linn, Sompalinnosa, Valli tn 2	Rajatis	1980		0,2



Asukohaskeem: Sompa linnaosas Valli tn 2 ja Valli tn 4 kruntide vahelise maa-ala

3.2. Kehtivad maakasutuskiitendused

301 Tee kaitsevöönd

Tee on maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Planeeringuala piirneb lõunast kohaliku Valli tänavaga nr 3220619 ja hõlmab Valli kõrvaltänavat nr 3220627.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Kohaliku tänavaga kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringuga (Teeseaduse §13 lg 5).

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest; 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisest tööd.

304 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Elektripaigaldis on elektriseadmete ja -juhtide statsionaarselt paigaldatud talitluslik kogum. Planeeringuala läbib keskpinge elektriõhuliinid (10 kV), mille kaitsetsoon on 10m liini teljest. Planeeritava ala põhja- ja lääneosa läbivad madalpinge elektriõhuliinid (0.4 kV), mille kaitsetsoon on 2m liini teljest ja madalpinge maakaabelliin.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Elektiohutuseseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 3 (VV määrus 26.03.2007 nr 19)).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja ained, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastumist ja korrosiooni. Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teiselada raskusi.

307 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363) §3¹;
Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a. määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” §2;

Ühisveevärg ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub erinevate kinnistute veega varustamine veekogust või põhjaveekihist ning reovee juhtimine suublasse. Planeeritava ala kirdeosa läbib Somp aleviku ühisveevärgi maa-alune torustik. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- 3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

4 Planeerimise lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krunt Pos.1 (aadressiga Valli tn 2) on olemasolev katastriüksus, mille suuruseks 2247 m² ja sihtotstarbeks pereelamu maa EP (katastri järgi elamumaa E 100%). Olemasoleva krundi piire ei saa muuta enne kui kohalik omavalitsus teostab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamisel Maareformi seaduses ning selle seaduse § 22 lõike 1² alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 22. veebruari 2007.a. määruses nr 50 sätestatud toimingud. Krundi Pos.1 omanik taotleb krundi Pos.2 (*kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa*) liitmist oma kinnistuga.

Krunt Pos.2 (kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa) on uus moodustatav krunt suurusega 839 m². Krunt moodustatakse Valli tn 2 katastriüksusest põhja ja lääne pool olevast reformimata riigimaast. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on elamumaa (E 100%). Krunti läbib perspektiivne juurdepääsutee kinnistule Valli tn 2, ühisveevärgi torustik, perspektiivne 10kV maakaabelliin, alla 1kV elektriõhuliinid, madalpingemaakaabelliin ning paikneb elektrikpost. Kuna krunti ei ole võimalik iseseisvalt kasutada on piirnevate kinnisasjade omanikel õigus seda erastada Maareformi seaduse §22 lõike 1² kohaselt. Valli tn 2 kinnistu omanik taotleb peale detailplaneeringu kehtestamist kõnealuse reformimata riigimaa erastamist ja liitmist oma kinnistuga.

Krunt Pos.3 on uus moodustatav krunt suurusega 3782 m² ja sihtotstarbega pereelamu maa EP (katastri järgi elamumaa E 100%). Krunt moodustatakse Valli tn 4 ja kavandatavast Pos.2 katastriüksuste vahele jäävast alast, mis on jätkuvalt riigi omandis olev maa.

Krundi Pos.3 ja reformimata riigimaal asuvate garaažibokside ühine piir on planeeritud sellisena, et tagada garaažide normaalseks teenindamiseks ja remondiks vajalik maa kogu perimeetri ulatuses. Samuti jäävad sellele alale garaaže teenindavad kommukatsioonid. Asjaõigusseaduse §143–148 keelavad naaberkinnistute kahjulikud mõjutused.

Krunt Pos.4 on reformimata riigimaast moodustatav uus krunt suurusega 2674 m². Krunt moodustatakse planeeringualale ulatuvast Valli tänava nr 3220627 lõigust. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa L 100%). Krunt moodustatakse avalikuks otstarbeks ja peale detailplaneeringu kehtestamist algatab kohalik omavalitsus krundi Pos.4 munitsipaalomandisse andmise menetluse. Reformimata riigimaa, mis jääb krundi Pos.4 ja Valli tn 4 kinnistu vahele, võiks lülitada transpordimaa koosseisu ning reserveerida see näiteks ühiskanalisatsiooni võrgu arendamiseks (võimalik rajada reoveepumpla).

Krunt Pos.5 suuruseks on 672 m² ja sihtotstarbeks tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa L). Krunt moodustatakse perspektiivse ca 79m pikkuse Valli tänava lõigu tarbeks, et tagada juurdepääs olemasolevatele ja edaspidi planeeritavatele kinnistutele. Krunt moodustatakse avalikuks otstarbeks ja peale detailplaneeringu kehtestamist registreerib Kohtla-Järve Linnavalitsus uue rajatava tee Riiklikus teeregistris kui kohaliku tänava ning algatab krundi Pos.5 munitsipaalomandisse andmise menetluse.

Olemasoleva ja planeeritavate kruntide pindalad ning maakasutuse andmed on toodud tabelis 1:

Katastriüksuste sihtotstarvete tähistused vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a. määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”:

E – Elamumaa 001; **L** – Transpordimaa 007;

Maakasutuse bilansi koondtabel

Tabel 1

Planeeringueelne			Planeeritud		
Krundi aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringueelne maakasutus	Krundi aadress	Planeeringujärgne pindala	Planeeringujärgne maakasutus
Valli tn 2 32220:010:0088	2247 m ²	Elamumaa (E) 100%	Pos.1 Valli tn 2 32220:010:0088	2247 m ²	E 100%
Reformimata riigimaa	7967 m ²	–	Pos.2	839 m ²	E 100%
			Pos.3	3782 m ²	E 100%
			Pos.4 Valli tänav nr 3220627	2674 m ²	L 100%
			Pos.5 Uus Valli tänav	672 m ²	L 100%

4.2. Kruntide ehitusõigus

Krunt Pos.1 (aadressiga Valli tn 2)

Sellel krundil paiknevad kinnistu oluliseks osaks olevad hooned koosseisus: elamu (ehitisregistri kood 102009180) ja garaaž-kuur (ehitisregistri kood 102009181), mis säilivad muutmata kujul. Täiendavat ehitusõigust krundile ei määrata.

Krundi loodeosas asub üks ebaseaduslik ehitis-abihoone, mis jääb 24 m² ulatuses riigile kuuluvale maa-alale. Ehitise omanik peab sellise ehitise kas viima vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega või likvideerima.

Kuna krundil paiknev abihoone on ehitatud lähemale kui on minimaalne tuleohutuskuja, siis tuleohutuse tagamiseks peab nende vahele olema ehitatud tulemüür.

Krunt Pos.3

Krundi pindalaks on planeeritud 3782 m² ja sihtotstarbeks pereelamu maa EP (katastri järgi elamumaa E 100%) ning sellele antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja kahe abihoone rajamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada maksimaalselt kahe korruselisena või üks korrus+mansardkorrus ja kõrgusega 8.0 m. Abihoone on lubatud ehitada ühe korruselisena ja kõrgusega 4.5 m. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 270 m².

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone(te) võimalik asukoht krundil hoonestusalana (planeeritud hoonet (–id) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse).

Hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Krundi lõunapoolsesse ossa kavandatakse teine hoonestusala kuhu on võimalik rajada üks lubatud abihoonetest. Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Juurdepääs krundile tagatakse läbi perspektiivse Valli tänava (km-l 0,062), mis planeeringujärgselt jääks kohalikuks maanteeks.

Krunt Pos.4

Uus moodustatav krunt suurusega 2674 m² ja sihtotstarbega tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa L). Krunt moodustatakse kohaliku Valli tänava nr 3220627 tarbeks. Krundile pole lubatud ehitada ühtegi hoonet.

Krunt Pos.5

Uus moodustatav krunt suurusega 672 m² ja sihtotstarbega tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa L). Krunt moodustatakse perspektiivse kohaliku tänava tarbeks. Krundile pole lubatud ehitada ühtegi hoonet. Ehitusõigus on toodud tabelis 2 ning samal kujul ka põhijoonisel.

Krundi ehitusõigus

Tabel 2

Krundi aadress	Pindala m ²	Hoonete suurim lubatud arv krundil (elamu/abihoone)	Hoone korruste arv elamu/abihoone	Hoonete suurim lubatud kõrgus(m) elamu/abihoone	Ehitise ehitusalune pindala/ m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % krundil (katastriüksuse liikide kaupa)
Pos.3	3782 m ²	3 (1/2)	kuni 2/1	8/4,5	270	E 100%

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” kohaselt on kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe koodid ja nimetused järgmised:

Lubatud ehitise kasutamise otstarvete loetelu

Tabel 3

Krundi aadress	Kood	Ehitise kasutamise otstarve
Pos.3	11101	Üksikelamu
	11103	Suvila, aiamaja
	12744	Elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
Pos.4	21121	Tänav
Pos.5	21121	Tänav

4.3. Ehitamise tingimused altkaevandatud aladel

Planeeringuala asub Sompa kaevanduse (sulgemise aeg 02.12.2000.a.) väljatöötatud alal. Mäetööde võimaliku jääkmõju välistamiseks tuleb ehitusobjektid projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis hoiaksid ära maapinna võimalikest vajumistest tingitud ehituskonstruksioonide purunemise.

Eesti Vabariigis ei ole erinõudeid sellistele aladele ehitamiseks välja töötatud, kuid kasutada saab 1979 aastal altkaevandatud aladele koostatud projekteerimis- ja ehitusnorme SNiP II-8-78 „Hooned ja rajatised altkaevandatud aladel”.

5. Arhitektuurinõuded ehitisele

Olemasolevad hooned aadressil Valli tn 2 ja uued planeeritavad hooned ei jää stalinistliku perioodi miljöövärtuslikku hoonestusalasse ega nende kontaktvööndisse.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle, katusetüüp 30-45 kraadi; viilkatus;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid krohv, puit, kivi;
- Keelatud välisviimistlusmaterjalid plast- ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid;
- Soovitavad katusekatte materjalid katusekivi, laineline eterniit, betoon – ja savikivi, valtsplekk;
- Piirde kõrgus suurim lubatud kõrgus 1,3m;
- Piirdeaed puit, metallvõrk või kivi;
- ± 0.00 sidumine kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,5m;
- Hoonete tulepüsivusklass minimaalne tulepüsivusklass TP3;
- Sokli kõrgus minimaalselt 0,3-0,5 m planeeritud maapinnast;
- Lubatud korruselisus kuni 2 korrust;
- Kohustuslik ehitusjoon hoone põhimaht paigutada 7 m kaugusle krundi tänavapoolsest piirist.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 6 m. Hoonete värvilahendustes kasutada heledaid pastelseid värvitoone, täpsed värvilahendused antakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus.

Ehitusõgusega lubatud hoone peab asuma põhijoonisel näidatud hoonestusala sees.

Hoonestusala paigutamisel on arvestatud, et hoone paikneb väljaspool tehnovõrkude kaitsevööndeid. Hoonete arhitektuurse projekti koostamisel tuleb tagada ühtse miljöö ja tervikliku elukeskonna säilimine.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Alus: Teeseadus¹ (RT I 1999, 26, 377);
Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded”;
Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded”;
Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad”;

Kohalik tee on valla- või linnavolikogu otsuse alusel kohaliku liikluse korraldamiseks rajatud kohalik maantee, tänav, jalgtee ja jalgrattatee ning kohalikuks liiklemiseks ettenähtud talitee. Planeeringuala piirneb lõunast kohaliku Valli jaotustänavaga nr 3220619 ja hõlmab Valli kõrvaltänavat nr 3220627.

Vastavalt Kohtla-Järve Linnavolikogu 13.05.2009.a.otsusele nr 398 kuuluvad nimetatud teed kohalike teede nimekirja ja on registreeritud Riiklikus teeregistris tänavatena.

Tänavamaa piirid

Tänavate maa-ala juriidiliseks piiriks (tänavakinnistu piiriks) on punased jooned, mis on ühtlasi tänaväärsete kinnistute tänavapoolseks piiriks. Tänavamaa piirid ehk punaste joonte vahekaugus määratakse sõidutee ja külgvööndite laiuste summamana. Hoonestusjoon võib paikneda punasel joonel või sellest väljapool, kuusjuures hoonestusjoone kaugus punasest joonest sõltub punaste joonte vahekaugusest, hoonestuse kõrgusest ja tuleohutuskujadest. Tulevikuvajadusi arvestades tuleb sõidutee välisservadest väljapoole

jätta võõnd ristprofiili elementide (kindlustatud peenar, kõnniteed, kergliiklusteed, eraldusribad, külgkraavid jne) tarbeks vastavalt tabelile 4:

Punaste joonte vähim kaugus sõidutee välisservast

Tabel 4

Tänav (tee) liik	Võõndi laius sõidutee välisservast punase jooneni (m)		
	Hea	Rahuldav	Erandlik
Jaotustänav	8	6	3
Kõrvaltänav	4	3	2,5

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevõõnd. Kohaliku tänav kaitsevõõndi laius on tee maa piirist kuni 10 meetrit (Teeseaduse §13 lg 5). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata tänavate kaitsevõõndi laiuseks 5 meetrit, mõõdetuna teemaa piirist.

Teel ja tee kaitsevõõndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mis tahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms;
- tegevusega kaitsevõõndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikke;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või ahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara või maa-ainest;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Krunt Pos.1 (kinnistu Valli tn 2)

Juurdepäas Valli tn 2 kinnistule toimub mööda Pos.5 planeeritavat perspektiivset kohaliku tänavat ning läbi Pos.2. Ligikaudu 30m pikkune kruuskattega tee Pos.2-le rajatakse min.3,5 m laiusega, tee maa-ala on 7 m(3,5+3,5m). Tee koridori valik peab tagama hooldus- ja operatiivsõidukite normaalse ligipääsu kruntidele, seejuures tuleb arvestada nimetatud sõidukite pöörderaadiusega 12,5m. Kõik mootorsõidukid ja autorongid peavad suutma liikuda ringteel, mille välisraadius on 12,5 m ja siseraadius on 5,3 m („Mootorsõiduki ja selle haagise tehno seisundile ja varustusele esitatavad nõuded” teede- ja sideministri 18.05.2001.a. määrus nr 50, kood 1205).

Krunt Pos.3

Kavandatavatele hoonetele tagatakse juurdepäas mööda Pos.5 planeeritavat perspektiivset kohaliku tänavat ning läbi selle tänav km-le 0,062 rajatava mahasõidu. Praegune krundil eksisteeriv pinnaste likvideeritakse.

Krunt Pos.4 (Valli tn nr 3220627) moodustatakse avalikuks otstarbeks ja pärast detailplaneeringu kehtestamist algatab kohalik omavalitsus krundi maa munitsipaalomandisse andmise menetluse. Teemaa laius 12m(6,0+6,0m), sõidutee laius 4,5m ning selle tänav kaisevõõndiks määratakse 5 meetrit teemaa piirist.

Krunt Pos.5 (Uus Valli tänava lõik) moodustatakse avalikuks otstarbeks ja pärast detailplaneeringu kehtestamist algatab kohalik omavalitsus krundi maa munitsipaalomandisse andmise menetluse. Teemaa laius 10m(5,0+5,0m), sõidutee laius 4,5m ning selle tänava kaisevööndiks määratakse 5 meetrit teemaa piirist.

Tuule tn 17d (32220:010:0102, garaažiühistu Tuule-3) ja Tuule tn 17e (32220:010:0005, garaažiühistu Novoselje) kinnistud

Jüürdepääs tagatakse läbi olemasoleva mahasõidutee Tuule tänavalt nr 3220614 (km-l 0,45).

Parkimine planeeringualal lahendatakse krundi igakordse omaniku poolt talle kuuluva krundi piires.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras tee maaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal. Kohalikul teel kavandatavad tööd peab kooskõlastama valla- või linnavalitsusega (Teede- ja sideministri 28.septembri 1999.a.määrus nr 59 „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded”).

7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud ja tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruse nr 315 „Ehitistele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded” §19. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju, seda täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritavate elamute minimaalne tulepüsivusklass on TP-3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

8. Jäätmekäitluse korraldamine ja haljastus

Alus: Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52);

Keskkonnaministri 16.01.2007.a. määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”;

Vabariigi Valitsuse 06.04.2004.a. määrus nr 102 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu¹”.

Kohtla-Järve linnas reguleerib jäätmekäitlust Kohtla-Järve Linnavolikogu 07.05.2008.a. määrusega nr 141 kehtestatud Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskiri.

Kohalik omavalitsus korraldab oma haldusterritooriumil olmejäätmete kogumise ja veo. Omavalitsus kehtestab korraldatud jäätmeveo reeglid, määrab jäätmeveo piirkonnad, jäätmeveo teenustasu piirmäärad ja jäätmeveo tüüptingimused ning annab piirkonnas konkursi võitnud vedajale kuni viieks aastaks jäätmeveo ainuõiguse. Kogutud olmejäätmeid tohib transportida ainult Uikala prügilasse.

Alates 2008.aasta 1.jaanuarist kehtib sortimata olmejäätmete vastuvõtu ja ladestamise keeld kõikidele prügilatele (Jäätmeseadus §132 lg 1). Eraldi kogutud jäätmed tuleb paigutada vastavasse konteinerisse või kogumispunkti. Elanik peab juhinduma jäätmehoolduseeskirjast, kus on kirjas, kuhu võib erinevat liiki jäätmeid antud omavalitsuse territooriumil ära anda.

Kohtla-Järve Linnavalitus korraldab valla territooriumil kodumajapidamises tekkivate ohtlike jäätmete kogumist ja nende üleandmist käitluslitsentsi omavale

jäätmekäitlusettevõttele. Ohtlike jäätmete kogumispunkt asub Kohtla valla territooriumil Järve külas ning järgmine ohtlike jäätmete jaam tuleb Ahtme linnaosas „Lukoil” bensiinjaama lähedusse (Altserva 1b).

Kõik planeeringualal olevad üksikud okas- ja lehtpuud säilitatakse, välja arvatud üks puu, mis jääb planeeritava juurdepääsuteele. Elamukruntidel on lubatud täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastuse planeerimisel on krundi omanikul soovitatav kasutada maastikuarhitekti nõuandeid, et saavutada erinevate puugruppide optimaalne paigutus ja sobivus.

Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest (kastan, saar, kask, tamm, harilik pihlakas). Puude valikul tuleks arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei tohiks jääda hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu. Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama standardile EVS 778:2001 „Ilupuude ja- põõsaste istikud”. Põõsaid ja puid ei tohi istutada tehnovõrkude kohale, sest juured hakkavad neid kahjustama. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

9.1. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus lahendatakse Sompal linnaosas olemasoleva ühisveevõrgu baasil. Veevõrgu omanikuks on Kohtla-Järve linn.

Kohtla-Järve Linnavolikogu 19.12.2007.a. määrusega nr 245 „Vee-ettevõtja määramine Kohtla-Järve Linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompal linnaosade ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkonnas” on Sompal linnaosas alates 01.01.2008.a. määratud vee-ettevõtjaks OÜ Järve Biopuhastus (registrikood 10854476).

Järve Biopuhastus OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused Pos.3 kinnistu veevõrguga liitumiseks 24.09.2009 nr 1DV-09.09. Objekti joogivee torustiku ühendus magistraaltoruga asub punktis A (vt.liitumistingimuste skeem Lisa 1).

Torustik tuleb rajada allapoole külmumispiiri, seega on soovitatav vähim rajamissügavus 1,8 m. Ühisveevärgi trasside ehitamiseks koostatakse ehitusprojekt.

Veetrassi projekteerimisel tuleb võtta arvutuslikuks veetarbimise koguseks 0,4 m³/d.

Ühisveevärgi maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2m (Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus §2 Keskkonnaministri määrus 16.12.2005.a. nr 76).

9.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RTI, 12.03.1999, 25, 363);
Standard EVS-EN 976-2:2000 „Klaasplastist (GRP) allmaamahutid”;

Käesolev planeering näeb ette tekkivate reovete suunamise vabrikuvaheldusega klaasplastist kogumismahutisse. Sobiva mahuti suurus arvutatakse tarbitava vee arvestusliku hulga ja mahuti tühjendamise sageduse alusel. Silmas tuleb pidada, et keskmiselt tekib aastas inimese kohta ≈ 40 m³ reovett.

Kogumismahuti kuja hoonetest peab olema vähemalt 10 m.

Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr 171 „Kanaliseerimisvahendite veekaitsemeetmed¹”.

Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Kogumismahutite paigaldus kruntidel peab tagama mahuteid teenindavate sõidukite liigipääsu.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

Käesoleval ajal ühiskanalisatsioon Sompalinnosa selles piirkonnas puudub. Keskkonnaministri 2. juuli 2009.a. käskkirjaga nr 1080 kinnitati reoveekogumisalade reostuskoormusega alla 2000 inimekvivalendi (ie). Planeeringuala jääb 1000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale nimega Sompalinnosa (ID: RKA_IV0588). Sompalinnosa reoveekogumisala piirid on kantud planeeringu põhijoonisele (Alus: Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuse kaardikiht). Ühiskanalisatsiooni peatrass on kavandatud piki Kaevandus nr 4 - Kaevandus nr 6 raudteed (vastavalt Kohtla-Järve linna Sompalinnosa üldplaneeringu perspektiivsele vee- ja kanalisatsioonisüsteemide skeemile) ning sinna kogutakse reoveed Valli, Rutiku ja Luha tänavalt. Kui piirkonda rajatakse tsentraalne kanalisatsioonivarustus on kinnistuomanikel kohustus sellega liituda. Liitumiseks tsentraalse kanalisatsioonivarustusega tuleb koostada kanalisatsioonivõrgu ehitusprojekt, mis kooskõlastatakse täiendavalt kõigi asjaomaste asutustega. Sademevee ärajuhtimise süsteem Sompalinnosas puudub. Sadevesi kogutakse kolme kogumiskraavi Betooni, Kelluka ning Oblika tänavate ääres ning immutatakse pinasesse. Liigvee probleeme linnaosas pole esinenud. Kaardialüüsi alusel saab tulevikus Sompalinnosast sadevete ärajuhtimiseks kasutada eesvooluna linnaosa lõunapiiril Oblika tänavalt algavat kuivenduskraavi, mis suundub Jõhvi vallas asuvasse Kohtla jõkke.

9.3. Soojavarustus

Detailplaneeringuala ei kuulu kaugküttevõrku. Sellest lähtuvalt lahendatakse planeeringualal paiknevate hoonete kütte individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoone projekteerimise käigus arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Hoonete kütmisel tuleb kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise.

9.4. Elektrivarustus

Valli tn 2 maatükil oleval hoonel on elektrivarustus olemas (Võrgu- ja elektrileping 11.11.2008.a. nr 41061002/6). Uue planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Virumaa regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 168043. Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette liitumiskilbist, mis liitumise juhul paigaldatakse Sompalinnosa alajaama 0,4 kV F-4 mastile nr 24. Mastil nr 24 olemasolev Valli tn 2 liitumiskilp tõstetakse ringi mastile nr 25. Liitumiskilbist hooneteni ehitab tarbija oma maakaabelliini elektripaigaldise peakilpi. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Elektiohutusseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 3 (VV määrus 26.03.2007 nr 19)). Planeeringuala läbib keskpinge elektriõhuliini (10 kV) asendatakse 10 kV maakaabliga. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 05.05.2009.a. korraldusega nr 494 „Ehitise püstitamiseks koha-aadressil Terase tn 15 – Luha tn 2a Sompalinnosa ehitusloa väljastamine” on 11.05.2009 antud OÜ-le Jaotusvõrk ehitusluba nr 13474 (Jrk: 966614) ehitise püstitamiseks. Ehitusluba on väljastatud projekti „Alajaamade nr 1 ja 7 vahelise 10 kV õhuliini asendamine maakaabelliiniga” alusel. Ehitusprojekti koostas Linemine Electrics Group OÜ, töö nr P-0036.

Seoses majandusliku olukorraga ei lähe projekt veel töösse, tulenevalt seadusest peab järgima olemasoleva 10 kV õhuliini kaitsevööndi kitsenduse talumise kohustust (Alus: tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 168043).

Kuna nimetatud projekti riiklikus koordinaatsüsteemis ei esitatud, on projekteeritud 10 kV maakaabelliin planeeringu põhijoonisele kantud orienteeruvalt (vt. lisatud väljavõtet ehitusprojektist).

10. Servituudi seadmise vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Isiklik kasutusõigus on seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektriliini majandamiseks. 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 (Asjaõigusseaduse §225). Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja –rajatisi (tehnorajatisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi (Asjaõigusseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Tabel 5

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud	Servituudi kasutusvalduse ulatus m
Isiklik kasutusõigus (elektriõhuliin – 10 kV) <i>Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu kasutajale õiguse kasutada elektriliini kaitsevööndi elektrivõrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seotud õiguste ja kohustustega.</i>	Valli tn 2 Pos.2 Pos.3	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	100
Isiklik kasutusõigus (elektriõhuliin – 0.4 kV) <i>Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu kasutajale õiguse kasutada elektriliini kaitsevööndi elektrivõrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seotud õiguste ja kohustustega.</i>	Pos.2 Pos.3	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	185
Isiklik kasutusõigus (perspektiivne 10 kV maakaabelliin)	Pos.2 Pos.3	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	98

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud	Servituudi kasutusvalduse ulatus m
Isiklik kasutusõigus (vesi)	Pos.2	Kohtla-Järve Linnavalitsus	6
Isiklik kasutusõigus (vesi)	Määratakse ehitusprojektiga	Trassi omanik / valdaja	

11. Tuleohutusnõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a.määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”;

Standard EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”;

Siseministri 08.09.2000.a.määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded”;

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusalune pind on planeeritud kaugemale kui 5 meetrit krundi piirist, mis lubab kruntidele rajada hooneid tulepüsivusklassiga TP1 kuni TP3.

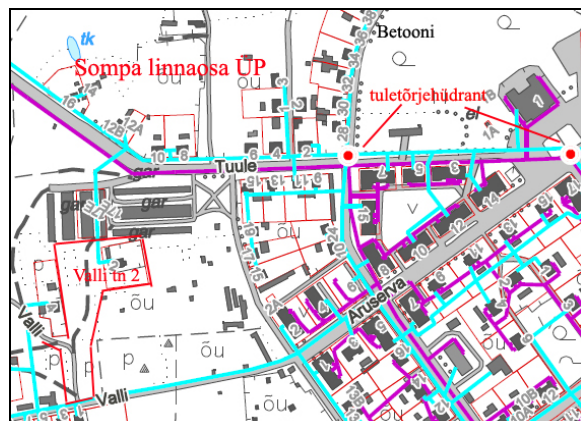
Kuna Valli tn 2 krundil paiknev abihoone on ehitatud lähemale kui lubatav minimaalne tuleohutuskuja, siis tuleb tuleohutuse tagamiseks hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür. Tulemüür peab olema ehitatud mittepõlevatest ehitusmaterjalidest.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs elamukruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on vajaduse korral kustutustõid võimalik teostada naaberkruntidelt. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või –taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjaga mootorsõidukiga põlevvedeliku või –gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamist- ja hoiukohta või –ruumi;

Kohtla-Järve linna Sompma linnaosa koostatava üldplaneeringu järgi baseerub Sompma linnaosa tuletõrjeveevarustus ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantidel. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tuule ja Betooni tänavate ristmikul ca 240 m kirde pool Valli tn 2 maaüksusest. Kuni 1000-5000 elanikuga piirkonnas peab olema garanteeritud vajalik tuletõrjevooluhulk 10 l/s.



12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine”. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid;
- jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klassid;
- kindlad reeglid spordiväljakute kasutamise osas;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- juurdepääsuteede; sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Planeeringuga on ette nähtud paigaldada krundile kuni 1,3 m kõrgune piire ning sellega piirata sissepääsu valdusele.

13. Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Krundi Pos.3 ehitusõiguse ja vajalike tehnovõrkude ühendused realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt maaomanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kinnistu Valli tn 2 omanik kohustub väljaehitama planeeringuala juurdepääsutee. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

14. Kooskõlastuse kokkuvõte ja koostöö

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastava instantsi nimi	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet	Asukoht
26.04.2010	Maa-amet	Kooskõlastatud. Kiri 26.04.2010 nr 6.2-3/468	Anne Toom Peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri asub planeeringu lisades (lisa 1)
02.06.2010	Keskkonnaamet Viru region	Kooskõlastamise vajadus puudub Kiri 02.06.2010 nr V6-6/22423-2	Jaak Jürgenson Juhataja	Kiri asub planeeringu lisades (lisa 3)
09.07.2010 nr 4910/2010	Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Virumaa region	Kooskõlastatud vastavalt tehnilistele tingimustele nr 168043 20.10.2009	Irina Bogomolova Võrguarengu projektijuht	Originaalkooskõlastus asub planeeringu põhijoonisel (2 eksempl.)
09.07.2010	OÜ Järve Biopuhastus	Kooskõlastatud.	Aleksandr Koivistoinen Kohtla-Järve jaoskonna juht	Originaalkooskõlastus asub planeeringu põhijoonisel (2 eksempl.)
13.07.2010 nr 7.3-8.2/103	Ida-Eesti Päästkeskus	Kooskõlastatud 13.07.10 nr 7.3-1.2/103	Valeri Pešin Inseneritehniline büroo peainspektor	Originaalkooskõlastus asub planeeringu põhijoonisel (2 eksempl.)
14.08.2009	Elion Ettevõtted AS	Sideliinirajatised planeeritaval alal puuduvad. Topo-geodeetiline plaan (joonis 4) on kooskõlastatud 14.08.2009 Elion Ettevõtted AS esindaja sideliiniinseneri Vassili Belkovski poolt. Uusi siderajatisi ei planeerita.		

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd planeeringualal asuvate ja planeeritavate võrkude valdajatega. Koostööd tõendavad planeeringu lisade köites asuvad tehnilised tingimused.