



Narva-Jõesuu linnas Mustanina külas Materjalide ladu kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003390

Tartu 2019-2020

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Auto-Gamma F&F OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK	8
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2 Krundi hoonestusala.....	8
3.3 Krundi ehitusõigus	8
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	9
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
3.6 Haljastus ja heakord.....	9
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
3.8 Tuleohutus.....	10
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	11
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	11
3.11 Servituudi seadmise vajadus	13
3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
3.13 Planeeringu elluviimine	13
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	15
C - JOONISED	17

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu lähtedokumendiks on Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 04.06.2019 korraldus nr 281 *Materjalide ladu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine* ning selle lisana kinnitatud lähteülesanne (lisa 1) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (lisa 2).

Planeeringu koostamise eesmärk on olemasoleva laohoone laiendamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Hades Geodeesia (litsentsid nr 546 MA-k ja 411 MA) poolt jaanuari 2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G1739). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel. Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Vaivara valla üldplaneering* (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11).

Planeeringuala mõjualas (piirneb vahetult planeeringuala lääneküljega) on kehtiv Vaivara Vallavalitsuse 01.03.2016 korraldusega nr 47 kehtestatud *Sirgala harjutusvälja teeninduskeskuse maa-ala detailplaneering* (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2276-15).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linnas Mustanina külas olemasoleval tootmisterritooriumil. Planeeringualaks on kinnistu Materjalide ladu (kt 85101:011:0084, pindala 4 890 m², sihtotstarve tootmismaa 100%).

Juurdepääs planeeringualale toimub Harjutusväljaku tee katastriüksuselt (kt 85101:011:0066) läbi Sepikoja kinnistu (kt 85101:011:0094). Harjutusväljaku tee katastriüksusel asub Sirgala harjutusvälja teenindav tee, mis ei ole avaliku kasutusega¹. Materjalide ladu, Sepikoja ja Töökoja kinnistud toimivad ühe tootmisüksusena (erinevad kinnistud, aga hallatakse ühtse kompleksina).

¹ *Sirgala harjutusvälja teeninduskeskuse maa-ala detailplaneeringu* lahendus näeb ette servituudi seadmise vajaduse juurdepääsu tagamiseks katastriüksustele Sepikoja (85101:011:0094), Töökoja (85101:011:0092), Materjalide ladu (85101:011:0084) ning nimeta katastriüksustele 85101:011:0080 ja 85101:011:0070.

Planeeringuala on hoonestatud ca 10 m kõrguse laohoonega, milles hoitakse metalltooteid ja –konstruktsioone. Tehnovõrkudest vajab hoone ainult elektriühendust, mis saadakse naaberkinnistult Töökoja (kt 85101:011:0092) (kuulub samale omanikule, kes on antud töö koostamisest huvitatud isik).

Planeeringualale ulatub Karjääri jaama kinnistul (kt 85101:011:0067) asuva raudtee 30 m kaitsevöönd (joonisel kajastatud äärmise rööpme teljest).

Planeeringualal ei esine kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Mõjualas puuduvad Natura 2000 kaitsealad (lähim kaitseala (Vaivara maastikukaitseala) jääb ca 1,8 km kaugusele loodesse).

Planeeringuala asub tervikuna riigikaitse ehitise Sirgala harjutusvälja piiranguvööndis.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Vaivara valla üldplaneering* (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11) ja *Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+* (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).

Vaivara valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks ette nähtud tootmismaa (laohoonete või keskkonnaohutu tootmise maa) (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Vaivara valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase täpiga.

Vaivara valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmismaa uute tootmishoonete rajamiseks detailplaneeringuga määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent; tootmisala tuleb liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhervöönditena.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas *Vaivara valla üldplaneeringu* põhimõtetega.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud). Keskkonnatingimuste seadmisel kaasajastab maakonnaplaneering 2003. a kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* roheline võrgustiku piire ja kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi.

Maakonnaplaneeringus tuleb esile põhimõte, et asustuse arengu suunamisel tuleb soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, hoidudes samaaegselt asjatutest kulutustest, mis kaasnevad tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ning käigus hoidmisega.

Nimetatud põhimõte on kooskõlas Materjalide ladu kinnistule määratava täiendava ehitusõigusega. Materjalide ladu kinnistu jääb olemasolevale tootmise alale, kus on välja kujunenud tegevuse iseloom, tehniline taristu, sh teedevõrk. Mõistlik on jätkata ja laiendada tegevust juba välja kujunenud tootmise piirkonnas, mis ei tekita häiringuid elamupiirkondadele kusagil mujal uut tootmisala arendades.

Planeeringuala ei jää väärtuslikule maastikule, samuti ei jää roheline võrgustiku alale (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Ida-Viru maakonnaplaneeringust 2030+* joonisest 5 (seletuskirjas lk 34). Planeeringuala on tähistatud punase täpiga.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Materjalide ladu kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 4 890 m² jääb samaks.

3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades juurdeehituse võimalikku sobivat paiknemist olemasoleva hoonemahuga ühendamiseks ja tuleohutusnõudeid (kaugus alajaamast).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Hoonestusala jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 alusel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kui Karjääri jaama (kt 85101:011:0067) kinnistu omaniku nõusolekut olemasolevale kaitsevööndisse jäävale laohoonele juurdeehituse rajamiseks. Hoonestusala jääb väljapoole raudtee ehitusgabriiti ning 10-meetrist haljastuse eemaldamise tsooni.

Planeeringuala asub tervikuna riigikaitselise ehitise Sirgala harjutusvälja piiranguvööndis. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 120 lg 1 alusel Kaitseministeeriumi nõusolekut ehitise laiendamiseks riigikaitselise ehitise piiranguvööndis. Kooskõlastamise vajadus vt ptk 3.13.

3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse ette olemasolevale hoonele juurdeehituse tegemine, st täiendav hoonemaht seotakse funktsionaalselt olemasoleva hoonega.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve on *muu laohoone* (12529) ².

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad kokku planeeritud sihtotstarbega. Materjalide ladu kinnistu kasutamise sihtotstarve on laohoone maa ³ ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa ⁴.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

² Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

³ Planeeritud krundi kasutamise otstarve on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁴ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 6

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonistel nr 1 ja 3.

Kuna Materjalide ladu kinnistu toimib tervikuna koos Sepikoja ja Töökoja kinnistutega moodustuva ühtse kompleksina, säilib olemasolev juurdepääs ja kinnistute vaheline liikumine. Juurdepääs on Harjutusväljaku tee katastriüksuselt (kt 85101:011:0066) läbi Sepikoja kinnistu (kt 85101:011:0094), milleks on vaja seada servituut⁵.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Materjalide ladu kinnistu hoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni üks korrus;
- Katusetüüp: tingimusi ei seata;
- Katusekalded: tingimusi ei seata;
- Katusekattematerjalid: tingimusi ei seata (katusetüübile sobiv);
- Välisviimistlusmaterjalid: plekk, krohv, kivi, fassaadiplaat, sandwich-paneel, klaasitud fassaadisüsteemid;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Laohoonestuse arhitektuur kavandada tagasihoidlik, lihtne ja funktsioonist lähtuv. Kogu kavandatav kompleks peab moodustama realiseerumisel visuaalselt terviku.

Krundi asendiplaaniline lahendus ja kasutus, sh ehituse käigus, peavad tagama, et välistatud oleks kõrvaliste isikute sattumine naaberkinnistu Karjääri jaam (kt 85101:011:0067) alale (raudteemaale).

Arvestades ptk-s 3.9 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse.

3.6 Haljastus ja heakord

Materjalide ladu kinnistu on haljastatud (puud, põõsad) selle põhja- ja läänepoolsel alal. Planeeringulahendus näeb ette sama põhimõtte säilimist, st et kohustuslikult tuleb säilitada puhverhaljastus või rajada uusistutused (puhverhaljastus) kinnistu põhja- ja lääneküljel. Teedest ja parkimisalast ning hoonestusest välja jäävad alad tuleb haljastada.

Joonisel nr 3 ei kajastata likvideeritavaid puid üksikpuudena, st projekti alusel on lubatud hoonestuse ja teede rajamiseks ette jäävate puude likvideerimine. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev (kõrg)haljastus.

Kinnistu minimaalseks haljastatavaks alaks tuleb kavandada 10%, millest valdav enamus peab olema kaetud puude ja põõsastega.

Materjalide ladu kinnistu on soovi korral või kokkuleppel naaberkinnistute omanikega lubatud piirata. Piirde rajamisel anda lahendus ehitusprojektis. Piirde kõrgus ja tüüp kooskõlastada vastava piirinaabriga, kellega ühisele piirile piire rajatakse. Piire on soovitav rajada vähemalt

⁵ Vt ptk 3.11.

Karjääri jaam (kt 85101:011:0067) kinnistu poolsele küljele, et välistada kõrvaliste isikute sattumine raudteemaale.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Laohoone (olemasolev hoone koos laiendusega) vajab tehnovõrkude ühendustest ainult elektrivarustust. Hoone on elektriga varustatud naaberkinnistu Töökoja kaudu ja planeeringulahendusega säilitatakse olemasolev lahendus.

3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017) ning EVS 812-4:2018 *Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel VI kasutusviisi alla (laohoone). Lahtiseid ladusid ei kavandata. Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks TP-3. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus (kui on teada täpsed näitajad) tulenevalt hoone tuletõkkeseksioonide piirpindalast, tuleohuklassist, töötajate arvust ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele nõuetele.

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 kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb naaberkinnistutel paiknevast olemasolevast hoonestusest normikohasele kaugusele.

Planeeritud hoonestusala on Karjääri jaam (kt 85101:011:0067) kinnistu poolses osas antud osaliselt kuni kinnistu piirini. Hoonestamisel lähemale kui 4 m krundi piirist tuleb vajadusel (koostöös Karjääri jaama kinnistu omanikuga) rakendada tuleohutuse tagamiseks erinevaid meetmeid, näiteks tulemüür. Tulemüüri vm ehitusliku abinõu vajadus määrata projekteerimise käigus.

Vajalik suurim normveehulk 1. tuleohuklassi (tuleohuta) (eeldatav) puhul on 10 l/s 2 tunni jooksul. Tuleohuklass täpsustada projekteerimisel. Kui projekteerimisel määratakse 2. või 3. tuleohuklass, tuleb vastavalt tagada ka nõutud veevõtukoht ja normveehulk.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht (mahuti 150 m³) asub Sepikoja kinnistul ca 250 m kaugusel (vt skeem 3). Eeldatavalt vastab tuletõrje veevõtukoht nõuetele ja väline tulekustutusvesi on võimalik saada nimetatud mahutist.

Päästeautode juurdepääs planeeringualale on tagatud Harjutusväljaku tee katastriüksuselt (kt 85101:011:0066) läbi Sepikoja (kt 85101:011:0094) kinnistu.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesiseses tuletoorjeveevärgi lahendamisel.



Skeem 3. Tuletõrje veevõtukohta asukoht (tähistatud lilla ovaaliga). Planeeringuala on tähistatud sinise joonega ja juurdepääsutee punase joonega.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil. Kõrvaliste isikute alale sattumise eest ja vastupidi, alalt naaberkinnistule Karjääri jaam sattumise eest on territoorium lubatud piirata piirdega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel on soovitatav ette näha videovalve.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang ⁶, milles jõuti järeldusele, et puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, küll võib positiivse mõjuna välja tuua territooriumi korrastamise. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

⁶ Narva-Jõesuu 04.06.2019 korralduse nr 281 *Materjalide ladu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine* lisa 2

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine kogu territooriumil.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis vajadusel ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid (kogumismahutid võivad olla kogu tootmisterritooriumil vajalikes kohtades ühised).

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radooniriskiga alale. Juhul, kui laohoone mahus kavandatakse olmeruume või töötajad peavad vastavalt töökorraldusele viibima hoones terve tööpäeva, tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info⁷ alusel ei pea tööstusalad ja töökohad täitma energiatõhususe miinimumnõudeid, kuid nende rakendamine ei ole keelatud. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Soovitav on siiski tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid;
- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb järgida elektromagnetilise ühilduvuse nõudeid vastavalt standarditele, mis käsitlevad elektromagnetilist ühilduvust ning fotoelektrilisi süsteeme.

Pinnasesse on lubatud immutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada ja see peab vastama *veeseaduse* nõuetele.

⁷ <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on Harjutusväljaku tee katastriüksusele (kt 85101:011:0066) juurdepääsu tagamiseks.

Olemasolevalt on Materjalide ladu ja Sepikoja kinnistu omanikeks üks juriidiline isik. Juhul, kui peaks muutuma Sepikoja kinnistu omanik, on planeeringulahenduse kohaselt vajalik seada servituut ka Sepikoja kinnistule, et tagada juurdepääs Harjutusväljaku tee katastriüksuselt (kt 85101:011:0066) Materjalide ladu kinnistule.

Servituutide seadmine toimub *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahenduse realiseerimisel ei kaasne kohalikule omavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks oleva tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Raudtee kaitsevööndis paikneva kinnisasja omanik või valdaja ei või takistada raudtee kasutamist, halvendada oma tegevuse või tegevusetusega raudteehoiu tingimusi ja ohustada liiklust.

Ehitustööde käigus ei tohi rikkuda Karjääri jaama katastriüksuse (kt 85101:011:0067) piiritähistust.

Hiljemalt ehitusloa taotlemise staadiumis tuleb taotleda Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ning raudteevaldajalt *ehitusseadustiku* § 73 lg 3 kirjeldatud luba töödeks raudtee kaitsevööndis.

Planeeringuala asub tervikuna riigikaitse ehitise Sirgala harjutusvälja piiranguvööndis. *Ehitusseadustiku* § 120 lg 1 p 1 kohaselt tuleb ehitise laiendamisel riigikaitse ehitise piiranguvööndis projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Kogu ehitusperioodi jooksul tuleb järgida teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr 39 *Raudtee tehnikasutuseeskirja kinnitamine* ja selle lisa 3 *Ehitusgabriidi rakendamise juhend*, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabriidi nõudeid.

Enne ehitustegevusega alustamisest tuleb kolm tööpäeva ette informeerida Enefit Kaevandused AS-i (kaevandused@energia.ee).

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

- Enefit Kaevandused AS, juhatuse liige Oleg Nikitin. Kooskõlastuskiri 16.09.2019 nr EP-KES-1.01/386-3. Kirjas toodud tingimused on sisse viidud planeeringu seletuskirja. Kooskõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- VKG Elektrivõrgud OÜ, tehnikadirektor Erik Raal. Kooskõlastuskiri 23.09.2019 nr TKK/7018. Kooskõlastatud **tingimused**, *kui mõlemal kinnistul on sama omanik. Juhul, kui kinnistutele peaksid tekkima eraldi omanikud, peab iga kinnistu olema liidetud eraldi elektrivõrguga ehk Materjalide ladu kinnistu puhul on vajalik esitada VKG Elektrivõrgud OÜ-le liitumistaotlus elektrivõrguga liitumiseks.* Kooskõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Maa-amet, maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja Kristi Kivimaa. Seisukoht antud kirjaga 07.10.2019 nr 6-3/19/14030-3. Seisukoha kiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Keskkonnaamet, keskkonnakasutuse juhtivspetsialist Merike Pärtma. Seisukoht antud kirjaga 08.10.2019 nr 6-2/19/14569-3. Seisukoha kiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Kaitseministeerium, kaitseinvesteeringute osakonna juhataja asetäitja osakonna juhataja ülesannetes Katri Raudsepp. Kooskõlastuskiri 15.10.2019 nr 12-1/19/3612. Kirjas toodud tingimused on sisse viidud planeeringu seletuskirja ja joonistele.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, kantsler Ando Leppiman. Kooskõlastuskiri 23.10.2019 nr 1.10-17/19/2019/7813. Kooskõlastatud tingimusega arvestada Enefit Kaevandused ASi 16.09.2019 kirjas nr EP-KES-1.0/386-3 toodud tingimustega. Kooskõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Päästeameti Ida päästekomando ohutusjärelvalve büroo nõunik Kristina Kazmin. Kooskõlastatud 01.11.2019 kirjaga nr 7.2-3.3/11638-2. Kooskõlastus nr 1246-2019-2. Kooskõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.

C - JOONISED

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |