



Kohtla-Järve linnas Ahtme linnaosas Puru tee 38 kinnistu ja Puru tee 41a haljasala ning ümbritsetavate Maleva ja Puru tee tänavate ala detailplaneering. Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003335

Tartu 2019

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Kohtla-Järve Linnavalitsus

Töö koostamisest huvitatud isik

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. 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	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2. Kruntide hoonestusala	9
3.3. Kruntide ehitusõigus	10
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	10
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.6. Haljastus ja heakord	13
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.8. Tuleohutus	14
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	15
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	15
3.11. Servituudi seadmise vajadus	17
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
3.13. Planeeringu elluviimine	17
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	19
C – JOONISED	21

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Situatsiooniskeem ning planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed – joonis 1
Olemasolev olukord – joonis 2
Põhijoonis – joonis 3

M 1 : 5 000

M 1 : 500

M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Kohtla-Järve linna koolivõrgu ümberkujundamise kava näeb ette, et õpilastele tuleb luua tänapäeva nõuetele vastav keskkond. Puru tee 38 katastriüksusel asub Tammiku Põhikool. Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda olemasoleva koolihoone laiendamise ja kaasaegse staadioni rajamise võimalust, läbi mille on võimalik parendada põhikooli toimimine. Planeeringualasse jäävatel tänavatel on eesmärgiks lahendada liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kohtla-Järve Linnavalitsuse 13.03.2019 korraldus nr 127 *Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Puru tee 38 kinnistu ja Puru tee 41a haljasala ning ümbritsevate Maleva ja Puru tee tänavate ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise* ning selle lisana määratud lähteülesanne.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt mais 2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 29T636). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Lahenduse koostamisel on arvestatud Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklusanalüüsiga (töö nr 221901).

Planeeringuala ei ole valdavas osas seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel. Planeeringuala kaguosas (Maleva tn 33a katastriüksuse osa alal) kehtib Kohtla-Järve Linnavalitsuse 05.04.2016 korraldusega nr 281 kehtestatud *Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Ahtme äri- ja ühiskondliku keskuse detailplaneering*. Nimetatud planeering muutub *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

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 Ahtme linnaosas lidla asumis korterelamute piirkonnas, mis jääb Ahtme mnt ja Estonia pst vahelisele alale. Elamupiirkonna toimimise üheks osaks on ka kvartalisse jäävad ühiskondlikud hooned (haridusasutused, huvikoolid, raamatukogu jne) ja teenindushooned (toitlustusasutused, kauplused, kaubanduskeskused, politsei, apteegid, postkontor jne).

Planeeringualaks on Puru tee 38 katastriüksus ja selle lähiala. Puru tee 38 katastriüksusel asub Kohtla-Järve Tammiku Põhikool.

Maleva tn 46 katastriüksusel asub ehitisregistri andmetel tootmisladu (ehr kood 102035078). Hoone ei ole kasutusel.

Puru tee 40 katastriüksusele jääb alajaam Ahtme Nr 38:(Kohtla-Järve).

Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmeid vaata tabelis 1. Planeeringuala pindala on kokku ca 5,5 ha.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<i>Adress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Puru tee 38	32205:001:0121	27 461 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Puru tee 41a	32201:001:0407	3 287 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Puru tee L4	32201:001:0583	Planeeringualas ca 900 m ²	Transpordimaa 100%
Puru tee L5	32201:001:0593	4 976 m ²	Transpordimaa 100%
Maleva tänav T3	32201:001:0271	2 038 m ²	Transpordimaa 100%
Maleva tänav T4	32201:001:0270	4 999 m ²	Transpordimaa 100%
Maleva tn 33a	32201:001:0272	Planeeringualas ca 1 150 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Maleva tn 46	32205:001:0084	838 m ²	Tootmismaa 100%
Puru tee 40	32205:001:0102	131 m ²	Tootmismaa 100%
Maleva tn 49a	32201:001:0343	120 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Maleva tn 49	32205:001:0086	Planeeringualas ca 3 000 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Maleva tn 47	32205:001:0083	Planeeringualas ca 1 300 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Maleva tn 45	32205:001:0100	Planeeringualas ca 150 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Tammiku Põhikool on valminud 1989. a. Tegemist on kuni neljakorruselise tüüpprojekti (221-1-321) järgi rajatud koolihoonega, milliseid rajati Eestis aktiivselt 70.-80, aastatel¹.

Kogu piirkonna korterelamute kvartal koos haridusasutustega (koolid, lasteaiad) on iseloomulik Eestis valdavalt 70.-80. aastatel rajatud samalaadsetele elamurajoonidele ehk magalatele. Planeeringuala kontaktvööndisse jääv hoonestus on ehitatud 80ndate alguses ja keskpaigas.

Generaalplaani kohaseks Kohtla-Järve linnastu peamiseks magalarajooniks sai uuselamurajoon „lidla“², kus töökohtade ja lisateenuste olemasolule linnaosas pöörati vähe tähelepanu³). Tänapäeval on piirkonnas võimalus tarbida mitmeid teenuseid kohapeal (vt käesoleva peatüki algus) kas endiste hoonete ümberehitamise või uute rajamise tulemusel.

¹ <https://ajakirimaja.ee/andro-mand-riigigumnaasiumite-programmi-mitu-palet/>

² Saskia Sadrak, Kohtla-Järve linnastu kujunemine, lk 23 (TÜ humanitaarteaduste ja kunstide valdkond ajaloo ja arheoloogia instituut, bakalaureuse töö)

³ Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering

Piirkonna tänavavõrk on sarnane teistele analoogsetele endistele magalarajoonidele, kus põhitänavad on sirged ja korrapärased, kuid elamute vaheline tänavavõrk on keerulise liikluskorraldusega (palju tupikteid või on sõidutee ja kõnnitee üleminekud raskesti mõistetavad) ja eksitav. Suurimaks mureks on parkimiskorraldus, kuna tänavad ja parkimisalad ei suuda katta kasvanud autode hulka ja elanike parkimisvajadust.

Olemasoleva liikluskorralduse hindamiseks teostati Liikluslahendus OÜ poolt liiklusanalüüs (töö nr 221901, vt lisade kaustas). Arvestades, et planeeringualale jääb Tammiku Põhikool ja mõjualasse jäävad kaks lasteaeda, teostati liiklusvaatlus 08.05.2019 kell 7.00-9.00.

Kogu planeeringuala asub liiklusemärgide 381 (391) *Kiiruspiirangu ala 30 km/h* mõjupiirkonnas. Tänavalõikudel, kus asuvad koolimaja ja lasteaedade sissepääsud, on paigaldatud hoiatusmärgid 173a *Lapsed* ja kehtestatud suurimaks kiiruseks 20 km/h. Liikluse füüsiliseks rahustamiseks on lasteaedade ja koolimaja peasissekäigu juurde paigaldatud 4 kiirusepiirikut (20 km/h). Planeeringualaga piirnevatel kortermajade juurdepääsudel on kehtestatud märkidega 573/574 *Õueala* liiklusreeglid (suurim lubatud kiirus 20 km/h). Peatumine on keelatud planeeringuala sissesõidul Puru tn 41 ja 41a kortermajade poolel. Parkimine on keelatud planeeringuala kortermajadega piirneval teelõigul koolimajapoolsel osal. Planeeringualal on kolm tähistatud jalakäijate ülekäigurada (Maleva tn-I Ahtme mnt 31 lõunapiiri ja põhikooli vahelisel alal, Maleva tn-I Maleva tn 49 lõunapiiri ja põhikooli vahelisel alal ning Puru teel põhikooli peasissekäigu juures).

Liiklusvaatlus tuvastas, et koolimaja sissepääsu esist teelõiku tähistatud ülekäiguraja piirkonnas kasutati sõidukite ümberpööramiseks. Tagurdamistega tagasipöördeid tehti ka ristmiku piirkonnas, kus hommikul ajal on samuti elav jalakäijate liiklus. Kuigi koolimaja sissepääsu juures on peatumine keelatud, kasutati seda teelõiku sagedasti laste väljalubamiseks.

Koolihoonet ümbritsevas linnaruumis on planeeringulahendusega kavandatud parandada liikluskorraldust, et see oleks mugav ja turvaline (peatumisparkla sujuvaks laste koolitoomiseks). Samuti näeb planeering ette selgema ja täiendatud parkimiskorralduse nii kooli kui korterelamute tarvis (uued parkimisalad, tänaväärsed parkimistaskud).

Kooli territooriumi hoonestus ja heakord on säilinud valdavalt selle rajamise ajast ning on amortiseerunud (teede-platside katendid, koolihoovis olevad atraktsioonid, spordiväljak jm) ja vajab kaasajastamist.

Planeeringulahendusega võimaldatakse koolihoone kompleksi, sh staadioni ja spordiväljakute ning -atraktsioonide rekonstrueerimine. Koolihoone ja spordiväljakute välja kujunenud funktsionaalne jaotus krundil säilitatakse, kuid kavandatud on:

- Vajadusel teostada koolihoone ümberehitus, mis vastaks tänapäeva ootustele nii sise- kui väliruumi osas. Olemasoleva hoone võib lammutada ja rajada uue või lammutada osaliselt ja teostada vajalikud juurde- ning pealeehitused või püsida olemasolevates välispiirides ja teostada uus siselahendus;
- Õuesõppe- ja mängu- ning puhkealad, mis võimaldavad õppimisele läheneda mängulisemalt ja läbi praktilise tegevuse ning viia läbi pikka vahetundi. Samuti on õuesõppe aladel võimalik läbi viia ühistegevusi, mis arendavad sotsiaalseid ja praktilisi oskusi;
- Uue staadioni (koos jalgpalliväljakuga), spordiväljakute ja -trenažöörade rajamine;
- Spordiväljakute teenindavate abihoonete (nt inventari hoone, riietus- ja duširuumide hoone) rajamine. Abihooned on lisaks koolitööle vajalikud ka väljaspool koolitegevust toimivate spordiringide teenindamiseks.

Planeeringuala mõjupiirkonna kortermajade elanike vabaaja veetmise võimalused välisõhus kodukohas kohapeal on võrdlemisi kesised, mistõttu on planeeringuga ette nähtud erinevatele vanusegruppidele (eri vanuses lapsed, noorukid, täiskasvanud) mängu-, ronimis- ja spordiatraktsioonide väljaku rajamine. Koos mängimine ja sportimine annab võimaluse sotsiaalseks suhtlemiseks ja tugevdab seeläbi kogukonnatunnet.

Lisaks eeltoodule on lahenduse koostamisel arvestatud strateegilistes planeerimisdokumentides (vt ptk 2.2.) ette nähtud põhimõtetega.

Planeeringuala paiknemist ning kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid vaata jooniselt nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud jooniselt nr 2.

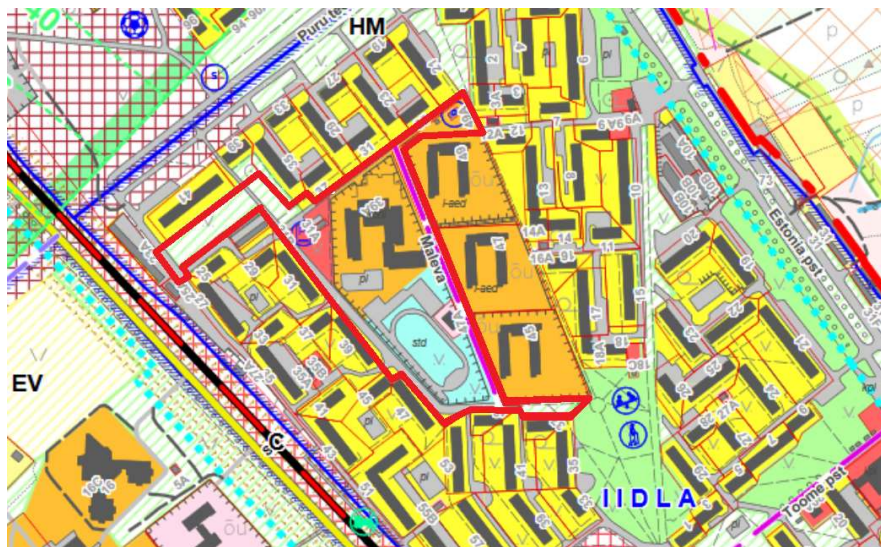
2.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE

Kohtla-Järve linna arengukava 2016-2034 näeb ette vajaduse uuendada ja teostada investeeringuid mh koolide õpikeskkonda, et parandada hariduse konkurentsivõimet pakkudes võrdseid võimalusi kõigile haridusprotsessis osalejatele.

Kohtla-Järve linna koolivõrgu ümberkujundamise kava näeb ette õpilastele tänapäeva nõuetele vastava keskkonna loomise.

Lisaks arengukavale kuulub detailplaneeringu koostamisel arvestamisele *Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering* (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011. a otsusega nr 168).

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva üldkasutatava hoone maale (vt skeem 1). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 1. Väljavõte Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Oranž värv tähistab olemasolevat üldkasutatava hoone maad; kollane korterelamumaad; roheline värv olemasolevat haljasalade ja parkide maad, roheline viirutus planeeritavat haljasalade ja parkide maad.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega täpsustatakse ja korrastatakse alale jäävate katastriüksuste piire. Krundid nr 2, 3 ja 4 on moodustatud transpordimaa tarvis. Puru tee 38 katastriüksuse piire on muudetud (moodustatud krunt nr 1), et eraldada täiendavat maad (moodustatud transpordimaa krundid nr 2, 3 ja 4) parema liikluskorralduse lahendamiseks (kõnniteede ja parkimise lahendamiseks). Transpordimaa krundipiiride moodustamisel on arvestatud piirnevate elamukatastriüksuste aadressidega (krundipiirid on moodustatud nii, et piirnevad ühe tänavanimega aadressid jääksid ühe moodustatud krundi äärde).

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate tabel 2.

Tabel 2. Kruntide moodustamine

Address/krundi nr*	Pindala	Katastriüksuse nimetus ja pindala, millest krunt moodustub
Krunt nr 1 (Puru tn 38)	24 508 m ²	Moodustatakse katastriüksusest Puru tn 38
Krunt nr 2 (Puru tee L5)	5 888 m ²	Moodustatakse katastriüksusest Puru tee L5 (4 267 m ²), Maleva tn 49 (1 501 m ²) ja Maleva tn 49a (120 m ²)
Krunt nr 3 (Maleva tänav T3)	4 412 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Maleva tänav T3 (2 038 m ²), Maleva tn 49 (767 m ²), Maleva tn 47 (925 m ²), Maleva tn 45 (139 m ²), Puru tee 38 (202 m ²) ja Maleva tänav T4 (341 m ²)
Krunt nr 4 (Maleva tänav T4)	8 118 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Puru tee L5 (709 m ²), Maleva tänav T4 (4 658 m ²), Puru tee 38 (2 751 m ²)

*Sulgudes kajastatakse krundi moodustanud peamise olemasoleva katastriüksuse aadress.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimöödistamise käigus.

Planeeringualale jäävate kruntide moodustamisega muutuvad osaliselt väljaspool planeeringuala asuvate Maleva tn 45, 47 ja 49 katastriüksuste piirid. Teiste planeeringualale (osaliselt) jäävate katastriüksuste (Maleva tn 33a, Maleva tn 46, Puru tee 40, Puru tee 41a, Puru tee L4) piire ei muudeta. Maleva tn 49a katastriüksus likvideeritakse.

3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Planeeringulahenduse kohaselt on hoonestatavateks kruntideks krunt nr 1 (endine Puru tee 38) ja Maleva tn 46. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalse hoonestamise võimalusest arvestades olemasoleva hoonestuse asetuse ja uusehitiste rajamise võimalusega funktsionaalselt sobivas asukohas. Puru tee 40 katastriüksusel asuv alajaam säilib olemasoleval kujul.

Hoonestusala on antud suurem kui hoone(te) suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni (vajadusel ümberehitamist) vastavalt kasutusotstarbele ning –vajadusele.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Planeeringualale jäävate katastriüksuste ja moodustatud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse tabelis ei kajastata planeeringualale osaliselt jäävate katastriüksuste ehitusõigust, mille osas muudatusi ei kavandata.

Krundil nr 1 on olemasolevale koolihoonele lisaks määratud täiendav ehitusõigus kahe abihoone ehitamiseks, millest üks on mõeldud spordivahendite hoidmiseks ja teine riietus- ning duširuumide rajamiseks koos võimaliku varjualusega. Riietus- ja duširuumide hoone on kavandatud eelkõige põhjusel, et uuendatud spordiväljakut saavad kasutada ka erinevad spordiseltsid ja –ühendused koolivälisel ajal võimaldades trenni tulles kohapeal vahetada riided ning käia duši all.

Krundi nr 1 hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone (koolihoone) ja teenindushooned (staadioni abihooned). Lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele on lubatud täiendavalt jäätmemaja, staadioni, spordiväljakute ja -vahendite (nt trenadžöörde) ning puhke- ning muude väliõppeks vajalike rajatiste ehitamine. Olemasolev koolihoone on lubatud rekonstrueerida (nii olemasolevas mahus kui osaliselt lammutades ja rajades uue(d) mahu(d)) või lammutada kogu ulatuses ja rajada uus hoone.

Maleva tn 46 hoone võib säilida olemasolevas mahus. Rekonstrueerimisel või lammutamisel ja uue hoone ehitamisel tuleb järgida määratud ehitusõigust.

Puru tee 40 katastriüksusel asuv alajaam säilib olemasoleval kujul.

Puru tee 41a katastriüksusele on kavandatud mängu- ja spordiväljakud (vt ptk 3.6).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Võimalikud rajatised (nt jäätmemaja, puhkepaviljonid jmt ning spordirajatised) võivad asuda väljapool hoonestusala.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduse aluseks on Liikluslahendus OÜ poolt teostatud liiklusanalüüs.

Planeeringuala juurdepääsude kavandamisel/säilitamisel on lähtutud olemasolevast koolihoone ruumiprogrammist (peasissepääs, teenindusjuurdepääs).

Kooli territooriumile (krundile nr 1) on sõidukitega juurdepääsuks ette nähtud kaks võimalikku asukohta: majandusalale Maleva tänavalt (krundi idapoolset küljelt) ja operatiiv- ja päästesõidukitele krundi põhjaosast Puru teelt (koolihoone esiselt alalt). Planeeringulahenduse kohaselt on koolimaja esine ala kavandatud peamiselt kasutuseks õpilastele puhke- ja väliõppealaks, kuid peab vajadusel tagama operatiiv- ja päästesõidukite juurdepääsu. Igapäevast parkimist alal enam ette ei nähta, selleks on planeeritud parkla krundi nr 4 loodeosas.

Jalakäijatele on säilitatud harjumuspärased liikumissuunad ja juurdepääsu asukohad kooli territooriumile. Projekteerimisel tuleb liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega.

Põhikooli sõidukite parkimisvajadus EVS 843:2016 *Linnatänavad* alusel on 50 kohta (põhikooli parkimismormatiiv 1/200 (korruselamute ala), arvestusega, et põhikooli põhihoone suletud brutopind on ca 10 000 m²). Jalgrataste parkimismormatiiv 1 000 õpilase kohta on 200 (1/5 õpilase kohta). Olemasolevalt on sõidukite parkimisvajadus ca 70 kohta. Planeeringulahendusega ette nähtud turvalisema ja mugavama kergliiklustee võrgustiku väljaehitamiseks võib eeldada autode kasutamise mõningast langust ja jalakäijate ning jalgrattatranspordi kasvu, mistõttu tuleb projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus esitada projekteerimisel standardist erinevaid nõudeid parkimiskohtade arvutamiseks.

Jalgrattakohad kavandada varjualuse all.

Krundi nr 2 (endine Puru tee L5) tee äärde on piirnevate korterelamute elanikele ette nähtud parkimiskohad sõiduteega paralleelselt. Lisaks on tehtud ettepanek krundi nr 2 tupiktänavala lõpus (endiste Maleva tn 49 ja 49a katastriüksuste alale) laiendada olemasolevat parklat.

Krundil nr 3 on ette nähtud laiendada olemasolevat parklat Maleva tn 49 katastriüksusega piirneval lõigul. Samuti on lahendusega tehtud ettepanek uue parkla rajamiseks Maleva tn 43 elamu tarbeks endise Puru tee 38 katastriüksuse lõunapoolsel alal (osa parklast jääb ka krundi nr 4 koosseisu). Maleva tn 37 katastriüksust teenindavad parkimiskohad on lahendatud Maleva tn 33a katastriüksusel.

Maleva tänav T4 katastriüksust on laiendatud (moodustatud transpordimaa krunt nr 4) nii, et saaks rajada sõidutee äärde parkimiskohad ja 3 m laiuse kergliiklustee. Sõidukite ja kergliiklejate vaheliste konfliktsituatsioonide vähendamiseks on endise Puru tee 38 katastriüksuse loodepoolsele alale ette nähtud lisaks tavaparklale ka peatumisparkla, kus lapsevanemad saavad lapsi autost välja lasta/peale võtta.

Planeeringualaga piirnevate korterelamute parkimisprobleemi lahendamiseks on ette nähtud laiendada krundile nr 2 ja Puru tee L4 katastriüksusele jäävat olemasolevat parklat (parkimisala, mis piirneb Puru tee 35 katastriüksusega).

Puru tee 41a katastriüksusele on kavandatud täiendav parkla, mida saavad kasutada nii piirkonna elanikud kui mängu- ja spordiväljakute kasutajad.

Kooli ümbritsevate tänavate olemasolevad kiirusrežiimid on mõistlikult ja hea tava kohaselt valitud. Planeeringuga tehakse ettepanek kehtestada kõikidel kooli territooriumiga piirnevatel teelõikudel suurimaks lubatud kiiruseks 20 km/h.

Turvalisemaks liiklemiseks on ette nähtud sõidutee tasapinnast kõrgemale tõstetud ülekäigurajad (künnisega) ja täiendavate kõnniteede/kergliiklusteede rajamine, mis on seotud olemasolevate kõnniteedega.

Projekteerimisel on soovitatav kavandada eristuvad jalakäijate ja sõidukite alad, sh parkimisalad (nt erinevad pinnakatted (asfalt, sillutiskivi), katendi toonid). Parkimiskohtade ala laiendada murukivi või sillutiskiviga sademevee käitlemist

võimaldaval viisil. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Joonisel nr 3 on näidatud tänavate elemendid, millega arvestada edaspidisel projekteerimisel. Parkimislahendus ja juurdepääsud on põhimõttelised ning tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Tagada tuleb ohutu jalakäijate liikumine avalikult tänavaruumilt kruntidele ja kruntide siseselt.

3.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Kooli territooriumil (krundil nr 1) säilitatakse koolihoone ja spordiväljakute välja kujunenud funktsionaalne jaotus.

Olemasolev koolihoone on lubatud rekonstrueerida (nii olemasolevas mahus kui osaliselt lammutades ja rajades uue(d) mahu(d)) või lammutada kogu ulatuses ja ehitada uus hoone. Nii rekonstrueerimisel kui uue hoone ehitamisel peab hoonestuse arhitektuur olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobima keskkonda.

Staadioni ja spordiväljakute ala säilib olemasolevas asukohas, kuid on ette nähtud täielikult uuendada rajades uue staadioni, korvpalliväljaku, kuulitõukesektori ja erinevate trenaažööride jm alad.

Täpne asendiplaaniline lahendus krundi nr 1 õuesõppe ja mängu- ning puhkealade, spordirajatiste, kõnniteede jm elementidega antakse projekteerimise staadiumis.

Krundi nr 1 hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni neli maapealset korrust, kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: lame-, viil- ja kaldkatus;
- Katusekalded: 0-30 kraadi;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile ja piirkonda sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: eelistada kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale: betoon, tellis, puit, klaas, fassaadiplaat, krohvitud pinnad (ka kombineeritult); keelatud on imiteeritavate materjalide kasutamine;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, arvestades vajadusega pääseda hoonetesse ka ratastooli ja lapsevankriga.

Maleva tn 46 hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: üks korrus;
- Katusetüüp: lame-, viil- ja kaldkatus;
- Katusekalded: 0-30 kraadi;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile ja piirkonda sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: eelistades kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale: betoon, tellis, puit, klaas, fassaadiplaat, krohvitud pinnad (ka kombineeritult); keelatud on imiteeritavate materjalide kasutamine;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Krundi nr 1 staadioni abihoonete arhitektuur lahendada koos spordiväljaku projektiga.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

3.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on maksimaalselt püütud säilitada alale jäävat (kõrg)haljastust, kuid krundil nr 4 ei ole puude säilimine tänava ümberlahendamisega võimalik. Joonisel nr 3 näidatud lahenduse alusel on likvideeritavaks määratud 17 puud. Lisaks jääb joonisel nr 3 näidatud lahenduse kohaselt planeeritud parkimis- ja kõnnitee alale krundil nr 3 kasvavad kolm puud, mis tuleb likvideerida.

Ülejäänud (kõrg)haljastuse osas ei ole määratud nende säilimine või likvideerimine, st projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ning õue-, mängu-, spordi- ja puhkealade kujundamisele ette jäävate puude, põõsaste ja hekkide likvideerimine. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev haljastus, kui selle asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab.

Olemasolevad turnimisvahendid kooli sisehoovis on aegunud ja amortiseerunud. Planeeringulahendus näeb ette koolihoone ümbruse kaasajastamise rajades õuesõppe-, mängu- ja puhkealad ning liikluslinnaku. Sobivad alad väliklassiks ja mängu- ning puhkealadeks on koolimaja esisel alal krundi põhjanurgas ja lõunasuunalises sisehoovis; liikluslinnaku saab rajada kooli esisel ja idapoolisel alal (omavahel ühendades). Kooli esisel liikluslinnaku väljatöötamisel tuleb arvestada võimalusega, et seda ala saaks kasutada ka sõidukid (eelkõige operatiiv- ja päästesõidukid).

Olemasolev kooli territooriumi piirdeaed on valdavalt amortiseerunud. Planeeringu lahendus näeb ette uue piirdeaia rajamise kooli territooriumi välispiiril, koolihoone ja spordiväljakute ala ning spordiväljakute ja Maleva tn 46 katastriüksuse vahel. Sõidukite ja jalakäijate juurdepääsu asukohtades näha ette vajadusel suletavad väravad.

Piirdeaed tuleb kavandada läbi nähtav ca 2 m kõrgusena, v.a spordiväljakute ümbruses, kus on vajadusel lubatud ka kõrgema piirdeaia rajamine. Projekteerimisel on soovitatav kaaluda olemasoleva aia eksponeerimist ca 3 m pikkuses ulatuses sobivas asukohas kui ajastule ja piirkonnale iseloomulikku piirdeaia lahendust.

Krundil nr 1 haljastus- ja kujunduslahendus, sh võimalikud piirded tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljastuses kasutada taimi, mille osad ei ole mürgised. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Projektis näha ette mitmerendeline haljastus (puud, põõsad, püsikud) ja uusistutuste soovituslikud asukohad puu-, põõsa- ja püsikute liikidega. Taimmaterjali osaline rajamine on aga soovitatav kavandada õpilastel endil (reserveerida sobivad alad), nt koolilõpetajad või mõne muu kooliga seotud sündmuse puhul. Projekteerimisel näha ette ka istutusosalad väliklassi ja puhkealade piirkonda, kus õppetöö raames on võimalik lastel endil taimmaterjali istutada (lilled, maitsetaimed, köögiviljad vmt) ja nende eest hoolt kanda.

Seniste lahtiste prügikastide asukohas (majandusõue kõrval) on planeeritud jäätmemaja-varjualune, mis tuleb varjestada haljastusega või kavandada süvamahutid.

Puru tee 41a katastriüksusele on ette nähtud alad noorukite ja erinevas vanuses laste mänguväljakute rajamiseks ning sportimisvahendite paigaldamiseks. Kogu Puru tee 41a katastriüksusele planeeritud vabaaja ala kujundada terviklikuks väljakuks, kus erinevad funktsioonid ja tegevused on eraldatud mitmerindelise ja erinevas tasapinnas haljastuse ja liikumisteedega.

Laste mänguväljakute kujundamisel panna rõhku mitmekülgsele tegevusele (erinevatele vanusegruppidele) ja looduslike materjalide kasutamisele. Vältida n-ö kataloogi mänguväljakuid. Soovitav on kavandada mitmetasandilised lahendused.

Turnimis- ja ronimisaladel näha ette turvaline kate (võimalikul kukkumisel lööke summutav kate).

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

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+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb krundi nr 1 hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel IV (põhikool) kasutusviisi ja Maleva tn 46 hoone VI (tootmisladu) kasutusviisi alla. Krundi nr 1 minimaalseks koolihoone tuleohutusklassiks maksimaalse ehitusõiguse korral on TP-1, abihoonetel TP-3; Maleva tn 46 hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3. Konkreetse hoone tuleohutusklass tuleb määrata projekteerimise käigus arvestades kehtivaid nõudeid, kui on teada täpsed näitajad ja kasutusviis.

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 hoonestusalad jäävad omavahel ja olemasolevast hoonestusest normikohasele kaugusele.

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* suurim normveehulk alal 30l/s 3 tunni jooksul. Planeeringu koostamise ajal ei ole teada koolihoone täpsed näitajad (võimaliku uushoone või olemasoleva hoone rekonstrueerimisel). Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkeseptsioonide ja põlemiskoormustega.

Tuletõrjehüdrant peab asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi mitte kaugemal kui 100 m. Normikohane tuletõrje veevarustus on võimalik tagada olemasolevate hüdrantidega, mis jäävad krundile nr 4 (Maleva tn-I) ja krundile nr 2 (Maleva tn ja Puru tee ristmik). Olemasolevad hüdrandid on osaliselt vaja tänava ümberehituse käigus ümber tõsta.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeevärgi lahendamisel.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki ja kangialuseid. Kõrvaliste isikute alale sattumise eest on krundid ja nende osad (Maleva tn 46, koolihoone ja spordiväljakute ala eraldi) ette nähtud piirata piiretega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil, sh ka avalikus tavanaruumis.

3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja *Kohtla-Järve linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb ette näha kogumiskonteinerid (paigutada suletavasse jäätmemajja) või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada.

Põhikooli hoone asukoht ümbritseva hoonestuse suhtes tagab piisava päikesevalguse klassiruumides.

Koolihoone asub korterelamute juurdepääsuteede vahelisel alal, kus päevasel ajal on liikluskoormus suhteliselt väike, mistõttu võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse ja tänavamüra ei ole ka õuealal viibides häiriv.

Liiklusest põhjustatud müra normtasemed (ekvivalentne müratase) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud vastavas müraregulatsioonis ⁴, lubatud ekvivalentmüra tasemed on järgmised:

⁴ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

- Elu- ja magamisruumides 40 dB päeval ja 30 dB öösel;
- Klassides, õppekabinettides, lugemissaalides ja muudes õpperuumides 40 dB päeval;
- Nägemis- ja kuulmispuudega õpilaste klassiruumides, muusikaklassides 35 dB päeval;
- Saalides, aulates 40 dB päeval.

Liiklusohutuseks on ptk-s 3.4 tehtud ettepanek kooli territooriumiga piirnevatel teelõikudel suurimaks lubatud kiiruseks näha ette 20 km/h. Sõidukiiruse piiramisega on võimalik vähendada ka müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb kõrge radooniriskiga alale, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Projekteerimise eelselt tuleb teha vastavad mõõtmised ja vajadusel 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. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehituseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb 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 taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

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

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

Planeeritav ala kattub täielikult üleriigilise tähtsusega Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevälja (registrikaardi nr 0006) maardlaosa passiivse tarbevaru 1. plokiga. Tammiku kaeväljal on antud Enefit Kaevandused AS-ile maavara kaevandamise luba nr KMIN-067, millega määratud Tammiku kaevanduse mäeeraldis kattub planeeringualaga. Tammiku kaevanduses mäetöid ei toimu ja kaevandus on veega täitunud. Kohtla-Järve Ahtme linnaosa alt ei ole kaevandatud ja sinna on jäetud kaitsetervikud.

3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuala läbivad erinevad tehnovõrgud. Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses. Vajadusel sõlmitakse (täiendavad) servituudilepped kinnistut läbivate (nii olemasolevate kui rekonstrueeritavate) trasside jaoks. Trasside asukoht ja sellest tulenevalt kaitsevööndite ulatused täpsustuvad projekteerimise käigus. Arvestama peab järgmiste kaitsevööndite ulatustega:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ning 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

Gaasitorustike kaitsevööndid

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on: A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on:

A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised 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 ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeringualale jäävate krundi

omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

■

■

■

■

C – JOONISED

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |