

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Jõhvis Tartu mnt. 15 ja 15a asuvate kruntide detailplaneeringu koostamise aluseks on AS-i Tulika Grupp avaldus Jõhvi Linnavolikogule ja Jõhvi Linnavolikogu otsus nr.198 14.märtsist 2002.a. detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kruntide ehitusõigus, liikluskorraldus ja parkimine, võimalikud kitsendused ning teostada krundijaotus. Lähteülesande on väljastanud Jõhvi linna arhitekt.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Jõhvi linna üldplaneering (21.detsembrist 2000.a.)

Tartu mnt.15 krundi sihtotstarve nimetatud planeeringus on äri- ja teenindustevõtete maa ning Tartu mnt.15a krundi sihtotstarve äri- ja teenindustevõtete reservmaa.

Katastriüksused.

Detailplaneeringuga käsitletavale maa-alale jääb kaks katastriüksust – Tartu mnt.15a, kat.ük.nr. 25301:007:0059, reg.osa nr.23906, omanik AS Tulika Grupp, krundi pindala 6518 m² ning Tartu mnt.15, kat.ük.nr. 25301:007:0058, reg.osa nr.23906, omanik OÜ Laminert, krundi pindala 7611 m². Planeeringuala lähedusse jääb neli maaüksust - Tartu mnt.19,21c, kat.ük.nr. 25301:007:0048, Tartu mnt.11 – katastriüksus moodustamisel, II Tartu põik 5 – kat.ük. nr. 25301:007:0023 (omanik AS Eesti Telefon) ning II Tartu põik 5b – kat.ük. nr. 25301:007:0042 (omanik Jõhvi linn).

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringuala paikneb Jõhvi linna keskosas, linna rajatud raudteeviaduktist ca 250m lõuna pool.

Läänest piirneb maa-ala Tartu maanteega, mille servas paikneb kõrghaljastus ning põhja poolt Tartu-põik tänavaga. Sellest tänavast põhja poole jääval krundil asub endine kahekorruseline büroohoone, mis vastavalt kehtestatud detailplaneeringule rekonstrueeritakse kaubanduskeskuseks.

Maa-alast ida pool asuvad kaks maaüksust - II Tartu põik 5b asub trafo-alajaam ning II Tartu põik 5 maa-alal asub kaheksakorruseline AS-le Elion Ettevõtte kuuluv äri- ja büroohoone koos kinnise parklaga. II Tartu põik 5 maaüksus on Tartu mnt.15a krundist eraldatud betoonist tugiseina ja piirdega. Planeeringualale jääv Tartu mnt.15a krunt on hoonestamata ja seal asub park. Tartu mnt.15 krundil paiknevad äri-ja tootmishooned, kusjuures maaüksuse kagu- ja edelapiirid kulgevad hoonetekompleksi siseselt piki ehitise kandeseinu.

Tartu mnt.15 ja 15a kruntide vahel paikneb II Tartu-põik tänav. Kõik piirkonna tänavad on asfaltkattega.

Tartu mnt.15a krundil asuvas pargis on hulgaliselt lehtpuid, mis suures osas tuleks säilitada. Kavandatavale hoonele ette jäävad puud tuleb likvideerida.

Tartu mnt.15 hoonetevaheline ala (sisehoov) on asfalteeritud, seal on praegu korraldatud parkimine.

Liikluskorraldus.

Detailplaneeringualale jääv Tartu mnt. on põhja pool, Tartu mnt.15a krundi juures ca 7m laiune ning lõuna osas, Tartu mnt.15 krundi juures ca 10m laiune kahesuunalise liiklusega asfalteeritud tänav. Peatee (Tartu poole sõitjate põhiline liiklussuund) kulgeb II Tartu-põik tänavalt Tartu maanteele lõuna suunas. Selle liiklusintensiivsus on väga suur. Tartu maantee põhjapoolne osa on umbtänav, mille liiklusintensiivsus on väga väike. Samast ristist sab alguse ka Mooni tänav, mis viib elamurajooni. Tartu mnt, II Tartu põik tänava ja Mooni tänava ristmik on suure liikluskoormusega ja vajab paremat ristmiku lahendust.

Tartu mnt.15 krundile on võimalik sissesõit nii II Tartu-põik tänavalt kui ka Tartu maanteelt. Tartu mnt.15a krundile on juurdepääs praegu ainult jalakäijatel, kuna seal paikneb park.

Kõnniteed on planeeringualal rajatud nii II Tartu-põik tänava kui ka Tartu tänava mõlemal pool ääres. Samuti on kõnnitee praegu rajatud diagonaalis läbi pargi (Tartu mnt.15a), mis tuleks säilitada. Tartu-põik tänaval kõnniteed puuduvad.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus.

Tartu mnt.15a krundile on planeeritud kuni kuuekorruselise hoone rajamine, mille alumistel korrustel paikneksid äri- ja büroopinnad ning ülemistel korrustel korterid. Olemasolev krunt jagatakse kaheks, millest suurem, idapoolne osa (krunt nr.1) jääb büroo-eluhoone maa-alaks. Krundi suuruseks 5933m² ja sihtotstarbeks 60% ulatuses kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa ning 40% ulatuses korterelamu maa. Väiksem krunt (krunt nr.2) moodustatakse suurusega 585m² ja sihtotstarbega tee ja tänava maa. Vastavalt linna üldplaneeringule peaks Tartu maantee muutuma Jõhvi linnas suure liiklustihedusega põhja-lõuna suunaliseks peatänavaks, mille ristumine olemasoleva raudteega lahendatakse tunneli või uue viadukti rajamise teel. Kuna Tartu mnt. tänava-ala on II Tartu-põik tänavast põhja pool praegu suhteliselt kitsas, siis krunt nr.2 on planeeringu lahenduses kavandatud just Tartu mnt. laiendamise eesmärgil.

Tartu mnt.15 krunt jagatakse planeeringu ettepaneku kohaselt kolmeks. Neist suurim (krunt nr.3) jääb olemasolevate ärihoonete teenindamiseks. Krundi nr.3 suuruseks jääb 6654m² ja sihtotstarbeks 100% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa. Teine moodustatav krunt (krunt nr.4) jääb pindalaga 910m² ja sihtotstarbega 100% tankla maa, kuna sinna on kavas rajada kütuse automaattankla. Kolmas moodustatav krunt (krunt nr.5) on planeeritud uue trafoalajaama tarbeks. Krundi suuruseks jääb 47m² ja sihtotstarbeks 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

Vastavad muudatused tuleb sisse viia ka linna üldplaneeringusse.

Ehitusõigus.

Projektlahendusena annab detailplaneering krundile nr.1 kavandatava ärihoone-korterelamu rajamiseks suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks 2000m². Hoone suurimaks lubatud kõrguseks on 20m.

Krundile nr.3 on kavandatud olemasolevatele hoonetele juurdeehitus autopesula rajamiseks (390m²). Suurim ehitusalune pind krundil nr.3 kokku 3630m² ja hoonete kõrgus kuni 12m.

Krundi nr.4 suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks on planeeringu ettepaneku kohaselt 100m² automaattankla rajamiseks. Krundi hoonestusala on näidatud planeeringus selliselt et planeeritav ehitus (tankla) ei piiraks liiklejatele nähtavust Tartu maantee ja II Tartu-põik tänava ristmikul.

Krundile nr.5 on kavandatud uus trafoalajaam, ehitusaluseks pinnaks 10m². Kuna krundi nr.2 määratud sihtotstarve on tee ja tänava maa, siis ehitusõigust seal ette nähtud ei ole.

Tartu mnt.15a krundile kavandatava hoone peafassaadid peaks jääma nii II Tartu-põik kui ka Tartu mnt. poolsetele külgedele.

Ehituskeeluala on kõik ülejäänud maa-ala, mis ei jää määratud hoonestusaluste pindade alla.

Ehitusõigus, ehitusõiguse näitajad, suurim lubatud ehitusalune pind ning nende parameetrid on näidatud joonisel 3 "Hoonestus-, liiklus- ja haljastusplaan. Illustratsioon".

Olulisemad arhitekuurinõuded.

Projekteeritavad ärihooned peavad arhitektuurselt sobima nimetatud ärihoonete kvartali miljöösse. Hooned ehitatakse katuslagedega.

LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringu ettepanekuna on Tartu mnt, II Tartu põik tänava ja Mooni tänava ristmikule ette nähtud ringteeliiklus. Ristmikule tuleb koostada täiendavalt eraldi projekt.

Planeeringulahendus Tartu maantee liikluskorralduses peale ringtee rohkem muudatusi ette ei näe. II Tartu-põik tänava sõidutee osa nihkub umbes 3m võrra põhja poole praegusest sõiduteest ning seda laiendatakse 9meetri. Tartu mnt.15 krundipiirist jääb siis seega 3m endiselt kõnnitee osaks. Siis 3m tuleks haljasala osa, ning siis 9m tuleks sõidutee osa.

Juurdesõiduteed.

Krundile nr.3 jääb endiselt kokku kaks sissesõiduteed mõlemalt tänavalt. Tartu maanteelt sissesõit on vaid nihutatud natuke lõuna poole.

Uus lahendus on kavandatud ristmiku lähedusse bensiinitankla küllastajatele. Sissesõit toimub Tartu mnt. poolt (sama, mis krundile nr.3). Tankla-alalt on lubatud väljasõit parempöördega II Tartu-põik tänavale ning parem- ja vasakpöördega Tartu maanteele. Sissesõit II Tartu-põik tänava poolt on esialgu keelatud. Hiljem, kui Tartu mnt. muutub peatänavaks ja II Tartu- põik tänav muutub tupiktänavaks, siis võiks lubada nii sissesõitu kui ka väljasõitu mõlema tänava poolt. Sellepärast ka sissesõidutee laiuseks 8m.

II Tartu-põik tänavalt jääb endiselt juurdepääs krundile nr.3, kuid seda laiendatakse 8meetri. Sealt väljasõit on lubatud ainult parema pöördega vähemalt nii kauge kuni II Tartu-põik on endiselt peatee.

Alajaama krundile on teeninduseks planeeritud juurdepääs Tartu maanteelt. Juurdesõidutee laius 4m ja katendiks asfaltbetoon. Teeninduseks on võimalik juurdepääs ka läbi Tartu mnt.15 krundi.

Tartu mn.15a krundile kavandatavale äri-eluhoonele on planeeritud juurdepääs kahest kohast. Üks juurdesõit II Tartu-põik tänavalt ja teine juurdesõidutee planeeringualast põhjapoole jäävalt Tartu-põik tänavalt. II Tartu-põik tänavale väljasõit on lubatud ainult parempöördega vähemalt nii kauge kuni II Tartu-põik on endiselt peatee.

Teede laiuks on kuni 8m ja katendiks asfaltbetoon.

Parkimine ja kõnniteed.

Uue äri-eluhoone klientide, töötajate ja elanike sõidukite parkimine toimub hoone külgedel paiknevatel parkimisaladel, kus on kokku 68 parkimiskohta. Kui perspektiivis krundile tõesti mitmekorruseline äri-eluhoone realselt rajatakse, oleks parkimiskohti juurde vaja. Üks võimalus selleks on rajada maa-alune parkla äri-eluhoone alla. Samuti oleks võimalik parkida II Tartu-põik tänava äärde, juhul kui II Tartu-põik ei ole enam peatänav.

Krundil nr.3 toimub parkimine krundisisest hoonete vahel. Parkimiskohti kokku 53.

Tankla krundile parkimist ette nähtud ei ole, kuna tegemist automaattanklaga ja parkimisvajadust realselt ei ole. Kütuse mahalaadimisala veokitele kavandada ehitusprojektis nii, et seisvad veokid ei vähendaks ristmiku nähtavust.

Olemasolevad tänavate-äärsed kõnniteed tuleb rekonstrueerida. II Tartu-põik tänavalt piki Tartu maanteed põhjapoole suunduv jalgtee tuleb likvideerida.

Uus kõnnitee selle asemel rajatakse ca 10m idapoole krundi nr.1 piiri äärde.

Tartu mnt. äärne kõnnitee (II Tartu-põik tänavast lõunapoole) tuleks nihutada krundipiirini ning sõidutee ja kõnnitee vahele jääks siis u 3m laiune haljasala.

Uued kivikatendiga alad (kasutatavad kõnniteedena) on planeeritud krundil nr.1 kavandatava hoone ümber kolme külge. Olemasolev kõnnitee, mis diagonaalselt läbib praegu krundi nr.1, tuleb säilitada, kuna seda teed kasutab väga suur hulk jalgsi liiklejatest (otsepääs kesklinna suunal). Tartu-põik tänava äärne kõnnitee on lahendatud varem kehtestatud Tartu mnt 11 krundi detailplaneeringuga. Äri-eluhoone tuleb projekteerida arvestades seda kõnniteed.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti energiaseadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: EPN 17

Kanalita elektri kaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnoorkudest.

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektri kaablist 0,25-0,5m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnoorkudest.

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Kitsendused.

Planeeringualal on seatud kitsendused maaüksusi läbivatele trassidele planeeringuala põhjaosas. Samuti on seatud kitsendus tankla maa-alal paiknevale kanalisatsioonitrassile. Juhul, kui tankla projekteeritakse hiljem selliselt, et see trass jääb ehitusele ette, siis tuleb trass ümber tõsta.

Servituudid.

Servituudiala on planeeringu kohaselt seatud krundil nr.3 Tartu maantee poolisel sissesõiduteel tagamaks juurdepääsu tanklale.

Lisaks on servituut seatud jalakäijate teele, mis läbib krunti nr.1.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus.

Planeeringuala pargi rohumaa vajab ehituse rajamiseni korrastamist.

Tartu maantee ääres moodustataval krundil nr.2 maa-alal asuv võsa vajab harvendamist, haiged puud ja viljapuud tuleks likvideerida.

Tartu maantee ja moodustatava krundi nr.4 vahele jääval maa-alal asuv võsa vajab harvendamist. Olemasolevad puud tuleb likvideerida, kuna need jäävad ette uuele kõnniteele ja piiravad ristmiku nähtavust. Uusi puud kavandatud sinna ei ole, kuna need piiraks samuti II Tartu-põik tn. Ja Tartu mnt. ristmiku nähtavust.

Krundil nr.1 kavandatava hoone ehitusalale, parkimisaladele ja sissesõidutee laiendusele ette jäävad puud tuleb samuti likvideerida. Ülejäänud puud on vajalik säilitada. Juurde istutada puud krundi piirile piki Tartu-põik tänavat (alleena) ning ka II Tartu-põik 5 krundipiirile.

Planeeringu ettepanek on ehitusprojekti koostamise käigus anda sobivad lahendused kaubanduskeskuse peafassaadi ette sobiva madalhaljastuse või konteinerhaljastuse rajamiseks.

II Tartu-põik tänava laiendamisele jääb ette olemasolev tänavavalgustus, mis tuleb ringi tõsta vastavalt vajadusele kas tänavast põhja või lõuna poole.

Kattega alad.

Kruntidele juurdesõiduteed ning siseõuede kate paigaldatakse asfaltbetoonkatendina. Katendi täpne ulatus määratakse ehitusprojekti koosseisus. Kõnniteed on soovitatavalt kaetud tänavakiviga.

Piirded.

Tartu mn.15 maaüksusel olemasolevad piirded on väga halvas seisus ja need tuleks likvideerida. Mujal planeeringualal piirdeid rajatud ei ole. Uute piirete rajamist tänava perimeetris det.planeeringu lahendus ette ei näe.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu lähtetingimuste kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamise programmi koostamine nõutav.

Territooriumi sadeveed krundil nr.1 ei ole reostunud ning need võib juhtida ümbritsevate haljasalade alal pinnasesse. Parkimisala sadeveed suunatakse samuti ümbritsevatele haljasaladele.

Krundil nr.3 juhitakse sadeveed seni toimivat skeemi pidi kanalisatsiooni. Tankla krundi sadeveed võivad olla reostunud ning need juhitakse läbi õlipüüduuri imborustiku kaudu tänava-äärse haljasala alla. Kavandatava autopesula veed puhastatakse õli- ja mudapüüduris ning juhitakse olemasolevasse kanalisatsioonitrassi.

Linnavõrgu sadevete kanalisatsioonitrassi rajamise korral juhitakse kõik sadeveed sellesse süsteemi.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja mitmesuguste pakendite hoidmisega. Kruntidel nr.1 ja nr.3 on planeeringu ettepaneku kohaselt ette nähtud kummalgi kaks prügikonteinerit (näidatud joonisel 3). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis TP-1 klassi hoonete puhul on 6 meetrit ja madalama klassi hoonete puhul 8 kuni 10 meetrit.

Krundil nr.3 asuva hoone ja krundil nr.4 rajatava tankla teenindushoone vahel on nõutav 8 m kuja.

Tartu mnt.15 hoonetekompleksi naaberkruntidest eraldavatel seintel-kinnistupiiridel peavad paiknema tulemüürid (tuletõkkeüksed).

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu.

Tulekustutuseks vajalik tuletõrjehüdrant paigaldatakse vastavalt varem kehtestatud det.planeeringule planeeringualast põhjapoole jääva Tartu- põik tänava all olemasoleva veetrassi kohale. Ning lisaks tuleb paigaldada tuletõrjehüdrant ka Tartu mnt. ja II Tartu-põik tänava nurgale.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Tartu maantee umbosa (II Tartu-põik tänavast põhja poole) all paikneb Ø200 veetrass ning selle kõrval kanalisatsioonitrass. Tänavaga all asub ka sidekaablikanalisatsioon.

Planeeringualast põhjapoolse jääva Tartu-põik tänavaga all paiknevad Ø150 veetrass ja kaks kanalisatsioonitrassi, millest üks on survetrass. Siin paikneb lisaks sidekaablikanalisatsioon. II Tartu-põik tänavaga all kulgevad veetrass, дренаazi- ja soojatrass. Soojatrassid kulgevad ka piki krundi nr.1 idapoolset piiri.

Krundi nr.1 põhjaosas, haljasala all paiknevad kõrgepingekaablid. Lisaks on kõrgepingekaablid veel ka Tartu mnt. ääres läänepoolses osas.

Tartu mnt.15 krundil paikneb veetrass olemasolevate hoonete all, mis saab veevarustuse naaberkrundi kaudu ida poolt (läbiv veetrass). Krundil paikneb ka heitvete kanalisatsioonitrass.

Elektrivarustus.

Planeeringuala krundi nr.1 elektrivarustus teostatakse II Tartu põik 5b asuvast alajaamast uue madalpinge maakaabli paigalduse teel.

Uus alajaam (krundil nr.5) on kavandatud planeeringuala edelaosasse kütusetankla rajamise korral. Uus kõrgepingekaabel tuuakse haruliinina teiselt poolt Tartu maanteed jooksvast kõrgepingekaablist tänavaga alt läbi kuni alajaamani. Alajaamast saavad toite maakaablipaigalduse teel nii krunt nr.4 (tankla) kui ka täiendavalt krunt nr.3 (kavandatud autopesula).

Veevarustus.Kanalisatsioon.

Olemasolevad veetrassid, mis läbi naaberkinnistu hoonete varustavad Tartu mnt.15 krundi veega, kuuluvad likvideerimisele. Uus veeühendus teostatakse Tartu mnt. äärsest veetrassist, kust harutrass rajatakse piki II Tartu-põik tänavaga ja seejärel II Tartu-põik tänavaga alt kuni krundi olemasoleva hoonestuni.

Hoonet ümbritsevad olemasolevad kanalisatsioonitrassid säilivad, vajadusel rekonstrueeritakse ja tõstetakse ringi.

Rajatava kaubanduskeskuse jaoks krundil nr.1 ehitatakse uus veetrass põhja poolt, Tartu-põik tänavaga alt, harutrassina.

Kanalisatsiooni heitveed juhitakse rajatavast kaubanduskeskusest põhja poole olemasolevasse trassi Tartu-põik tänavaga all.

Kruntidele tehakse trassidest väljavõtte kuni krundipiirini, kuhu paigaldatakse vaatluskaev või peakraan (liitumispunkt).

Sidevarustus.

Planeeringu ettepaneku kohaselt on krundi nr.1 uus sidevarustus kavandatud maakaabli paigalduse teel põhjapoolse Tartu-põik tänavaga all asuvast sidetrassist.

Krundi nr.4 (tankla) sidevarustus tagatakse Tartu mnt. lääneküljel paiknevast sidekaablitrassist rajatava kaablikanalisatsiooni kaudu.

Küttevareustus.

Krundile nr.1 rajatava äri-eluhoone küttevarustus on võimalik teostada Jõhvi linna keskkütte trassist. Selleks teostatakse ühendus hoonesse II Tartu-põik tänaval olemasolevast peatrassist väljavõtte tegemise kaudu. Olemasolev soojatorustik, mis kulgeb läbi II Tartu-põik 5 kinnistu, tuleks ümber tõsta krundipiirile (selline lahendus ette nähtud juba Tartu mnt.11 planeeringus).

Koostas:

K. Kaasik