

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/15

**SILLAMÄEL L.TOLSTOI TN 2A, L.TOLSTOI TÄNAVA
JA N.NEKRASSOVI TÄNAVA VAHELISE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Objekti asukoht: **Sillamäe linn**

Detailplaneeringu tellija: **Sillamäe Linnavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **OÜ Westaqua-Invest,
Valeri Lavrov**

Peatöövõtja: **AS RTG Projektbüroo**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara**

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu lähtedokumendid.....	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....	6
5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine.....	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	8
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	9
9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....	9
9.3 Elektrivarustus	9
9.4 Välisvalgustus.....	10
9.5 Sidevarustus.....	10
9.6 Soojavarustus.....	10
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
12. Servituutide vajaduse määramine	11
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
14. Planeeringu elluviimise võimalused	12

II KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Kontaktvööndi joonis M 1:2000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Vahekruntimise joonis M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000
7. Planeeringulahendust illustreeriv joonis

IV LISAD

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu

lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsus nr 36 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeritav maa-ala hõlmab Sillamäe linnas ca 3,8 ha suuruse maa-ala, mis koosneb järgmistest maaüksustest:

- 1) L.Tolstoi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0109), suurusega 1458 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 2) N.Gogoli tn 6 (katastritunnus 73501:001:0108), suurusega 1471 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3) N.Gogoli tn 4 (katastritunnus 73501:001:0135), suurusega 1902 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 4) N.Gogoli tn 2 (katastritunnus 73501:001:0131), suurusega 2120 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 5) L.Tolstoi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0129), suurusega 1404 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 6) N.Gogoli tn 5 (katastritunnus 73501:001:0133), suurusega 1372 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 7) N.Gogoli tn 3 (katastritunnus 73501:001:0132), suurusega 1414 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 8) N.Gogoli tn 1 (katastritunnus 73501:001:0134), suurusega 1762 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 9) L.Tolstoi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0130), suurusega 1771 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 10) N.Nekrassovi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0121), suurusega 1795 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 11) N.Nekrassovi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0125), suurusega 1981 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 12) N.Nekrassovi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0124), suurusega 2801 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 13) N.Nekrassovi tn 2 (katastritunnus 73501:001:0123), suurusega 2167 m², sihtotstarbega elamumaa.

Lisaks loetletud kinnistutele hõlmab planeeringuala nimetatud kinnistuid ümbritsevat reformimata riigimaad ja osa Lev Tolstoi tänav L1 (katastritunnus 73501:001:0147) kinnistust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- TELG MK OÜ (litsentsid 30 MA-k, 708 MA) poolt 2015. aasta juunis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 25T279.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsuse nr 36 lisa 2 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- Sillamäe linna üldplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m);
- Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 31-0).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kruntide ühendamine üheks suureks krundiks ja sellele ehitusõiguse määramine lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmistamaa.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava, N.Nekrassovi tänava ja Sõtke jõe vahelisel maa-alal, mille suurus on umbes 3,8 ha. Planeeringuala idaservas kulgeb Sõtke jõgi, millel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Lisaks ulatub planeeringualale sellest põhjapool asuva puurkaevu kaitsetsoon (30 m).

Juurdepääs planeeringualale on võimalik L.Tolstoi tänavalt ja N.Nekrassovi tänavalt (kitsas, ca 2,3 m laiune pinnastee). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kuid maa-ala ei kasutata sihtotstarbeliselt. Käesoleval ajal on maa-ala hoonestuseta, võsastunud ja heakorrastamata. Võsastikus paiknevad üksikud ebaseaduslikud aiamaa tükid (aiamaa pidajad ei ole maaomanikud ega oma maaomanikuga sellekohast kokkulepet). Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringualal paiknev N.Gogoli tänav on tegelikkuses reformimata riigimaal paiknev 1,2 - 2,3 meetri laiune sõidukiga läbimatu pinnastee. Planeeringuala maapind on märkimisväärse kaldega Sõtke jõe poole ja mõningase tõusuga Tallinna maantee poole.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala põhjaosa veetorustik ja kõrgepingekaabel. Planeeringuala lääneküljes, L.Tolstoi tänava maa-alal paralleelselt tänavaga kulgevad kanalisatsioonitorustik, gaasitorustik ja veetorustikud ning madalpinge õhuliin.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala paikneb Sillamäe linna sadamaala ümbritsevas tööstuspiirkonnas ja on ümbritsetud peamiselt olemasolevate tööstus- ja laohoonetega.

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasoleva kuni 4-korruselise tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul ja tootmismaa sihtotstarbega L.Tolstoi tn 4a kinnistuga, millel paikneb puurkaev. Puurkaevu kaitsetsoon 30 meetrit ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast idasse jääb Sõtke jõgi, mille veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale. Alast läänepool üle L.Tolstoi tänava asub tootmismaa sihtotstarbega krunt (L.Tolstoi tn 7f), kus paiknevad olemasolevad 1-2-korruselised tööstus- ja tootmishooned ja krundi hoonestamata ala on Sillamäe üldplaneeringuga määratud haljasalade maa-alaks. Nimetatud krundist veel läänepoole jääb raudtee ja sadamaala territoorium.

Planeeringualast lõunas asuvad väikeelamukrundid, mis on käesoleval ajal sihtotstarbelisest kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, krundid heakorrastamata. L.Tolstoi tänava ääres planeeringuala servas paikneb ka üks ärimaa sihtotstarbega krunt, millel puudub hoonestus. Nimetatud krundid on moodustatud vastavalt alal kehtivale Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringule, mille lahendus hõlmab ka käesolevat planeeringuala.

Juurdepääs planeeringualale toimub L.Tolstoi tänavalt, millele on koostatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt Lev Tolstoi tänava (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimise projekt. Projekti alusel on N.Nekrassovi tänavalt L.Tolstoi tänavale võimalik keerata nii parem- kui vasakpöördega. Lisaks on nimetatud projektiga L.Tolstoi tänavale paralleelselt sõiduteega projekteeritud 3,5 meetri laiune kergliiklustee ja haljasriba puudereaga. Nimetatud kergliiklustee soodustab kergliiklejate liikumist mööda L.Tolstoi tänavat ja A.Tšehhovi tänava kaudu üle olemasoleva jalakäijate silla linna keskuse poole.

Planeeringualast loodes ca 1 km kaugusel paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte BCT AS, mis tegeleb kemikaalide ladustamise ja käitlemisega. Maa-ameti kaardirakenduse info põhjal on ettevõtte ohuala raadius 3900 meetrit ning see hõlmab ka planeeringuala kogu ulatuses.

4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sillamäe linna üldplaneering näeb planeeritava ala juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa ja haljasalade maa. Antud detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse

muutmise maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Ümberplaneerimise vajadus antud piirkonnas tuleneb sellest, et ala naaberkiinnistul paikneva tootmisettevõtte omanikul on konkreetne huvi laiendada oma tootmistegevust lao- ja logistikakeskuse ehitamise näol ning logistika ja keskkonnahoiu seisukohalt on see asukoht parim valik (tootmise ja ladustamise vaheline transport on minimeeritud). Antud valikut õigustab ka see, et planeeringuala ei ole olnud juba üle 12 aasta sihtotstarbelises kasutuses ja ka käesoleval ajal on maa-ala kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, territoorium on heakorrastamata. Kuna ala on ümbritsetud olemasolevast ulatuslikust tootmis- ja äripiirkonnast ning alale ulatub ka suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala, siis ei ole mõistlik antud ala kasutusele võtta elamualana. Sihtotstarbe muudatus on positiivne, kuna pikki aastaid kasutuseta ja korrastamata seisnud ala saab piirkonda sobiva kasutuse ja seeläbi korrastub ka tänavapilt. Üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maa sihtotstarve jääb antud planeeringuga samaks.

4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmise

Planeeritaval maa-alal kehtib Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering, millega on alale kavandatud väikeelamukrundid ja juurdepääsütänavad. Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut antud planeeringuga hõlmatud maa-ala osas.

5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeritaval alal paiknevad elamumaa krundid ja osa reformimata riigimaast on kavandatud liita üheks suureks tootmismaa sihtotstarbega (003; T) krundiks (Pos 1), kuhu on planeeritud kuni 4-korruseline (kuni 16 m) lao- ja logistikakeskus. Selleks on reformimata riigimaast moodustatud ajutised krundid Pos 1a ja Pos 1b, mis on ette nähtud liita planeeringualal paiknevate elamukruntidega vastavalt kruntimise vahejoonisel (joonis 5) esitatule. Planeeritava krundi Pos 1 tagumisele osale ja planeeringuala naaberkruntidele juurdepääsu tagamiseks on reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega (007; L) krunt (Pos 2, N.Nekrassovi tänav). Sõtke jõe äärsest reformimata riigimaast on moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega (017; Üm) krunt (Pos 3), mis on ette nähtud looduslikuks haljasalaks. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve krundil Pos 1 vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määrusele 01.01.2013 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 12500 Tööstus- ja laohooned
- 12400 Transpordihooned

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas) ja hoone tinglik paiknemine hoonestusallas. Hoone täpne asukoht hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud Sõtke jõe ehituskeeluvööndiga ja arendaja sooviga ühendada olemasolev L.Tolstoi tn 2a kinnistul paiknev tootmishoone planeeritava lao- ja logistikahoonega.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse on välja töötanud Liikluslahendus OÜ liikluspetsialist Sulev Sannik (vt lisa Sillamäe linn, L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tn ja N. Nekrassovi tn vahelise ala detailplaneeringu liiklusanalüüs).

Juurdepäas planeeringualale lahendatakse selliselt, et tekiks võimalus liigelda läbi planeeritava krundi kahesuunaliselt. Üks juurdepäas on ette nähtud läbi L.Tolstoi tn 2a krundi sellel paikneva läbipääsutee kaudu, mis on ette nähtud ühendada planeeritavale kinnistule kavandatud juurdepääsuteega. Kuna L.Tolstoi tn 2a läbipääsutee läbib ka AS-ile Sillamäe Veevärk kuuluvat L.Tolstoi tn 4a kinnistut, on planeeringuga ette nähtud L.Tolstoi tn 4a kinnistule seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Lisaks on planeeringuga ette nähtud planeeritavale krundile juurdepäas planeeritud krundilt Pos 2 (N. Nekrassovi tänav). Planeeritud tänavamaa laiuseks on ligikaudu 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 6 meetrit ja ühepoolne kergliiklustee 1,5 meetrit. Juurdepääsude mõõtmed vastavad autorongide ruumivajadustele ja kehtestatud normidele. Planeeritud tänav on kavandatud avalikult kasutatavaks ja ette nähtud linnale üle anda. Olemasolev juurdepäas krundi Tolstoi tn 2a lõunapiiril vajadusel suletakse. Olemasolev kitsas pinnaste N. Gogoli tänava nimetuse all, mis läbib planeeritavat kinnistut keskelt, on samuti ette nähtud likvideerida.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud tööga nr 10040 „Lev Tolstoi tn (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimine“. Jalakäijate juurdepäas on ette nähtud planeeringuga kavandatud tänavalt. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe projektiga ettenähtud kergliiklustee ja sõidutee lõikumise likvideerimine. Samuti on põhijoonisel kajastatud ettepanekud teeprojekti korrigeerimiseks planeeringuga rajatava juurdepääsu juures, arvestades autorongide ruumivajadusega.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Olemasoleva tootmishoone juures asuvate sõiduautode parkimiskohtade tegelikku kasutust arvestades on planeeringualale ette nähtud 27 parkimiskohta, arvestades lisanduvaid töökohti. Planeeritud laohoone juurde on ette nähtud 9 laadimiskohta ja 3 parkimiskohta autorongidele. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud tootmismaa krunt peab olema minimaalselt 15 % ulatuses haljastatud. Hoonest, teest ja platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel kasutada ära olemasolevat haljastust.

Sõtke jõe äärsele alale on moodustatud eraldi üldmaa krunt (Pos 3), mis on ette nähtud jätta looduslikuks haljasmaaks. Juurdepääs jõeäärsele haljasalale on tagatud planeeritud tänavalt (Pos 2).

Seoses sellega, et krundi maapind on tugeva kaldega jõe poole ja märkimisväärse (3 meetrit) kõrguste vahega planeeritud hoonestusalal, on vajalik maapinna ühtlustamine planeeritud hoonestusalal ja platsidel. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone ± 0.00 (märgitud põhijoonisele), millest tuleb lähtuda krundile kavandatud kõvakattega alade vertikaalplaneerimisel. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete juhtimine jõe poole. Parkimisalalt kogutav ja jõe poole suunatav sajuvesi tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Naaberkrundidele sademevee juhtimine on keelatud. Lumeladustamine on ette nähtud krundisisesele haljasalale, tänaval tänaväärsele haljasribale.

Haljastuse hooldus ja heakorrasutus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritav hoone on kavandatud ühendada olemasoleva tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul. Olemasoleva hoone tulepüsivusklass on TP2. Planeeritava hoone tulepüsivusklass on ette nähtud määrata projekteerimise käigus vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Olemasolevale L.Tolstoi tn 4a kinnistul paiknevast reservpuurkaevust läbi planeeritava krundi Pos 1 kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni kulgevale veetorustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Kuna nimetatud veetorustik kulgeb läbi planeeritava hoonestusala, siis on planeeringuga kavandatud võimalus vajadusel ümber tõsta ja viia läbi planeeritava krundi Pos 1 planeeritava sõidutee ja parkimisala alt kuni N.Nekrassovi tänavani ja sealt mööda tänava-ala kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni. Ümbertõstetavale torustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Ümbertõstmise vajadus selgub edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjeevee vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 812:6:2012. Kavandatav hoone on VI kasutusviisi hoone (laohoone) brutopinnaga kuni 15 000 m², mille tulekustutusvee maksimaalne arvutuslik vooluhulk on 30 l/sek kestvusega 2 tundi.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada päästeautole juurdepääs ja veevõtukoht Sõtke jõe äärde ning kuivhüdrandi torustik mööda N.Nekrassovi tänavat ja L.Tolstoi tänavat ja kuivhüdrandid. Võimalik veevõtu asukoht ja kuivhüdrantide asukoht koos teenindusraadiusega 100 m on näidatud tehnoorkude joonisel. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 nõuetele. Täpsem lahendus selgub edasisel projekteerimisel.

9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Sademevesi planeeringualal on ette nähtud immutada pinnasesse krundisisiselt. Planeeritud kõvakattega parklast ja teelt on kavandatud sademevesi juhtida mööda planeeritud sademeveetorustikku ja läbi õli- ja liivapüüduuri planeeritud kraavi ja sealtkaudu Sõtke jõkke. Vajadusel võib planeeritud kraavi asendada sademeveetorustikuga. Planeeritud sademeveetorustiku ja restkaevude arv ja asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

9.3 Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustuse toide on ette nähtud olemasolevast L.Tolstoi tn 2a liitumispunktist asukohaga alajaama AJ-450 (L.Tolstoi 2b) madalpinge jaotusseadmes.

Elektritoide liitumispunktist planeeritava hooneni on ette nähtud maa-aluse kaabliga. Täiendavate tarbija madalpinge toitekaablite ühendamine olemasoleva liitumispunktiga alajaamas AJ-450 on ette nähtud lahendada ehitusprojekti staadiumis, mille jaoks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

9.4 Välisvalgustus

L.Tolstoi tänaval on olemasolev tänavavalgustus, mida ei ole kavandatud antud planeeringuga muuta. Krundisisene valgustus ja parklate valgustus on ette nähtud lahendada krundisiseseelt projekteerimise käigus.

9.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks on ette nähtud projekteerida ja ehitada alates olemasolevast L.Tolstoi tn ääres paiknevast sidekaevust nr SLL081 kaablikanaliseerimine planeeritava hooneni. Valguskaabli ehitus mööda olemasolevat kanalit on ette nähtud alates Kesk tn 4 asuvast Eesti Telekom seadmekapist. Ühenduskaabel ja selle täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-ilt.

9.6 Soojavarustus

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada kaugküte baasil. L.Tolstoi tänaval paikneb olemasolev kaugküttetorustik, kust on kavandatud ühendustorustik planeeritava hooneni.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. katusekalle ja -tüüp | 0-5 kraadi, lamekatuse; |
| 2. korruselisus | kuni 4 korrust; |
| 3. katusekattematerjalid | määratakse projektiga; |
| 4. välisviimistlusmaterjalid | määratakse projektiga, valida sarnased L.Tolstoi tn 2a kinnistul paikneva tootmishoone materjalidega; |
| 5. piirded | suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m; |
| 6. minimaalne tulepüsivusklass | alates TP2, määratakse ehitusprojektiga; |
| 7. ± 0.00 sidumine | lubatud on hoone projekteerimine ümbritsevast maapinnast madalamale, kasutades tugimüüre. |

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritud liikluskoormus on marginaalne ega mõjuta keskkonda. Pigem on tootmis- ja laohoone ühendamine keskkonnanohiu aspektist positiivne. Kui käesoleval ajal ladustatakse toorainet vahelaos Narvas, siis planeeringu realiseerimisel tehakse seda planeeringualale rajatavas laos, mistõttu ettevõtte tegevusega seotud ööpäevane liiklus antud piirkonnas ei suurene, vaid väheneb.

Planeeritud krundil jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Sillemäe linna jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed koguda sorteeritult. Jäätmekonteinerite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Parkimisalade sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel ette näha õli-liivapüüdurid.

Planeeringuala idaservas paikneb Sõtke jõgi, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Ehituskeeluvööndisse ei ole hooneid ja teid ning platse kavandatud. Jõeäärne ala on planeeritud haljasalaks.

Planeeritav tegevus ei tohi endaga kaasa tuua sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müra normtaseme ületamist naabruses (üle Sõtke jõe) paikneval elamualal.

Planeeritud logistikakeskusega kaasnevat transporditegevust on ette nähtud vajadusel piirata öhtusel/öisel ajal, eesmärgiga vähendada planeeritud tegevusega kaasnevat mürataset. Mürasaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt allolevale tabelile.

Tabel. Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Pos 1	Juurdepääsuservituut
L.Tolstoi tn 2a	L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Juurdepääsuservituut

Pos 1	AS Sillamäe Veevärk	Veetorustiku isiklik kasutusõigus
-------	---------------------	-----------------------------------

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeritud juurdepääsutee (Pos 2) kuni krundile Pos 1 juurdepääsuni ehitab välja piirkonna arendaja. Pos 2 tee ja Pos 3 haljasala, mis on määratud avalikuks kasutamiseks, määratakse kohaliku omavalitsuse halduses ettenähtud korras.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Maareformi läbiviimiseks planeeringualal tuleb reformimata maast esmalt moodustada ajutised (liidetavad) krundid vastavalt vahekruntimise joonisel (joonis 5) kajastatule.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/15

**SILLAMÄEL L.TOLSTOI TN 2A, L.TOLSTOI TÄNAVA
JA N.NEKRASSOVI TÄNAVA VAHELISE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Objekti asukoht: **Sillamäe linn**

Detailplaneeringu tellija: **Sillamäe Linnavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **OÜ Westaqua-Invest,
Valeri Lavrov**

Peatöövõtja: **AS RTG Projektbüroo**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara**

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu lähtedokumendid.....	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....	6
5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine.....	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	8
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	9
9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....	9
9.3 Elektrivarustus	9
9.4 Välisvalgustus.....	10
9.5 Sidevarustus.....	10
9.6 Soojavarustus.....	10
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
12. Servituutide vajaduse määramine	11
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
14. Planeeringu elluviimise võimalused	12

II KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Kontaktvööndi joonis M 1:2000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Vahekruntimise joonis M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000
7. Planeeringulahendust illustreeriv joonis

IV LISAD

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu

lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsus nr 36 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeritav maa-ala hõlmab Sillamäe linnas ca 3,8 ha suuruse maa-ala, mis koosneb järgmistest maaüksustest:

- 1) L.Tolstoi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0109), suurusega 1458 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 2) N.Gogoli tn 6 (katastritunnus 73501:001:0108), suurusega 1471 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3) N.Gogoli tn 4 (katastritunnus 73501:001:0135), suurusega 1902 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 4) N.Gogoli tn 2 (katastritunnus 73501:001:0131), suurusega 2120 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 5) L.Tolstoi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0129), suurusega 1404 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 6) N.Gogoli tn 5 (katastritunnus 73501:001:0133), suurusega 1372 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 7) N.Gogoli tn 3 (katastritunnus 73501:001:0132), suurusega 1414 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 8) N.Gogoli tn 1 (katastritunnus 73501:001:0134), suurusega 1762 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 9) L.Tolstoi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0130), suurusega 1771 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 10) N.Nekrassovi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0121), suurusega 1795 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 11) N.Nekrassovi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0125), suurusega 1981 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 12) N.Nekrassovi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0124), suurusega 2801 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 13) N.Nekrassovi tn 2 (katastritunnus 73501:001:0123), suurusega 2167 m², sihtotstarbega elamumaa.

Lisaks loetletud kinnistutele hõlmab planeeringuala nimetatud kinnistuid ümbritsevat reformimata riigimaad ja osa Lev Tolstoi tänav L1 (katastritunnus 73501:001:0147) kinnistust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- TELG MK OÜ (litsentsid 30 MA-k, 708 MA) poolt 2015. aasta juunis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 25T279.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsuse nr 36 lisa 2 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- Sillamäe linna üldplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m);
- Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 31-0).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kruntide ühendamine üheks suureks krundiks ja sellele ehitusõiguse määramine lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmistamaa.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava, N.Nekrassovi tänava ja Sõtke jõe vahelisel maa-alal, mille suurus on umbes 3,8 ha. Planeeringuala idaservas kulgeb Sõtke jõgi, millel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Lisaks ulatub planeeringualale sellest põhjapool asuva puurkaevu kaitsetsoon (30 m).

Juurdepääs planeeringualale on võimalik L.Tolstoi tänavalt ja N.Nekrassovi tänavalt (kitsas, ca 2,3 m laiune pinnastee). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kuid maa-ala ei kasutata sihtotstarbeliselt. Käesoleval ajal on maa-ala hoonestuseta, võsastunud ja heakorrastamata. Võsastikus paiknevad üksikud ebaseaduslikud aiamaa tükid (aiamaa pidajad ei ole maaomanikud ega oma maaomanikuga sellekohast kokkulepet). Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringualal paiknev N.Gogoli tänav on tegelikkuses reformimata riigimaal paiknev 1,2 - 2,3 meetri laiune sõidukiga läbimatu pinnastee. Planeeringuala maapind on märkimisväärse kaldega Sõtke jõe poole ja mõningase tõusuga Tallinna maantee poole.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala põhjaosa veetorustik ja kõrgepingekaabel. Planeeringuala lääneküljes, L.Tolstoi tänava maa-alal paralleelselt tänavaga kulgevad kanalisatsioonitorustik, gaasitorustik ja veetorustikud ning madalpinge õhuliin.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala paikneb Sillamäe linna sadamaala ümbritsevas tööstuspiirkonnas ja on ümbritsetud peamiselt olemasolevate tööstus- ja laohoonetega.

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasoleva kuni 4-korruselise tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul ja tootmismaa sihtotstarbega L.Tolstoi tn 4a kinnistuga, millel paikneb puurkaev. Puurkaevu kaitsetsoon 30 meetrit ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast idasse jääb Sõtke jõgi, mille veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale. Alast läänepool üle L.Tolstoi tänava asub tootmismaa sihtotstarbega krunt (L.Tolstoi tn 7f), kus paiknevad olemasolevad 1-2-korruselised tööstus- ja tootmishooned ja krundi hoonestamata ala on Sillamäe üldplaneeringuga määratud haljasalade maa-alaks. Nimetatud krundist veel läänepoole jääb raudtee ja sadamaala territoorium.

Planeeringualast lõunas asuvad väikeelamukrundid, mis on käesoleval ajal sihtotstarbelisest kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, krundid heakorrastamata. L.Tolstoi tänava ääres planeeringuala servas paikneb ka üks ärimaa sihtotstarbega krunt, millel puudub hoonestus. Nimetatud krundid on moodustatud vastavalt alal kehtivale Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringule, mille lahendus hõlmab ka käesolevat planeeringuala.

Juurdepääs planeeringualale toimub L.Tolstoi tänavalt, millele on koostatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt Lev Tolstoi tänava (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimise projekt. Projekti alusel on N.Nekrassovi tänavalt L.Tolstoi tänavale võimalik keerata nii parem- kui vasakpöördega. Lisaks on nimetatud projektiga L.Tolstoi tänavale paralleelselt sõiduteega projekteeritud 3,5 meetri laiune kergliiklustee ja haljasriba puudereaga. Nimetatud kergliiklustee soodustab kergliiklejate liikumist mööda L.Tolstoi tänavat ja A.Tšehhovi tänava kaudu üle olemasoleva jalakäijate silla linna keskuse poole.

Planeeringualast loodes ca 1 km kaugusel paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte BCT AS, mis tegeleb kemikaalide ladustamise ja käitlemisega. Maa-ameti kaardirakenduse info põhjal on ettevõtte ohuala raadius 3900 meetrit ning see hõlmab ka planeeringuala kogu ulatuses.

4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sillamäe linna üldplaneering näeb planeeritava ala juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa ja haljasalade maa. Antud detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse

muutmise maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Ümberplaneerimise vajadus antud piirkonnas tuleneb sellest, et ala naaberkinnistul paikneva tootmisettevõtte omanikul on konkreetne huvi laiendada oma tootmistegevust lao- ja logistikakeskuse ehitamise näol ning logistika ja keskkonnahoiu seisukohalt on see asukoht parim valik (tootmise ja ladustamise vaheline transport on minimeeritud). Antud valikut õigustab ka see, et planeeringuala ei ole olnud juba üle 12 aasta sihtotstarbelises kasutuses ja ka käesoleval ajal on maa-ala kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, territoorium on heakorrastamata. Kuna ala on ümbritsetud olemasolevast ulatuslikust tootmis- ja äripiirkonnast ning alale ulatub ka suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala, siis ei ole mõistlik antud ala kasutusele võtta elamualana. Sihtotstarbe muudatus on positiivne, kuna pikki aastaid kasutuseta ja korrastamata seisnud ala saab piirkonda sobiva kasutuse ja seeläbi korrastub ka tänavapilt. Üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maa sihtotstarve jääb antud planeeringuga samaks.

4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmise

Planeeritaval maa-alal kehtib Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering, millega on alale kavandatud väikeelamukrundid ja juurdepääsütänavad. Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut antud planeeringuga hõlmatud maa-ala osas.

5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeritaval alal paiknevad elamumaa krundid ja osa reformimata riigimaast on kavandatud liita üheks suureks tootmismaa sihtotstarbega (003; T) krundiks (Pos 1), kuhu on planeeritud kuni 4-korruselise (kuni 16 m) lao- ja logistikakeskus. Selleks on reformimata riigimaast moodustatud ajutised krundid Pos 1a ja Pos 1b, mis on ette nähtud liita planeeringualal paiknevate elamukruntidega vastavalt kruntimise vahejoonisel (joonis 5) esitatule. Planeeritava krundi Pos 1 tagumisele osale ja planeeringuala naaberkruntidele juurdepääsu tagamiseks on reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega (007; L) krunt (Pos 2, N.Nekrassovi tänav). Sõtke jõe äärsest reformimata riigimaast on moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega (017; Üm) krunt (Pos 3), mis on ette nähtud looduslikuks haljasalaks. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve krundil Pos 1 vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määrusele 01.01.2013 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 12500 Tööstus- ja laohooned
- 12400 Transpordihooned

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse) ja hoone tinglik paiknemine hoonestusallas. Hoone täpne asukoht hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud Sõtke jõe ehituskeeluvööndiga ja arendaja sooviga ühendada olemasolev L.Tolstoi tn 2a kinnistul paiknev tootmishoone planeeritava lao- ja logistikahoonega.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse on välja töötanud Liikluslahendus OÜ liikluspetsialist Sulev Sannik (vt lisa Sillamäe linn, L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tn ja N. Nekrassovi tn vahelise ala detailplaneeringu liiklusanalüüs).

Juurdepäas planeeringualale lahendatakse selliselt, et tekiks võimalus liigelda läbi planeeritava krundi kahesuunaliselt. Üks juurdepäas on ette nähtud läbi L.Tolstoi tn 2a krundi sellel paikneva läbipääsutee kaudu, mis on ette nähtud ühendada planeeritavale kinnistule kavandatud juurdepääsuteega. Kuna L.Tolstoi tn 2a läbipääsutee läbib ka AS-ile Sillamäe Veevärk kuuluvat L.Tolstoi tn 4a kinnistut, on planeeringuga ette nähtud L.Tolstoi tn 4a kinnistule seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Lisaks on planeeringuga ette nähtud planeeritavale krundile juurdepäas planeeritud krundilt Pos 2 (N. Nekrassovi tänav). Planeeritud tänavamaa laiuseks on ligikaudu 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 6 meetrit ja ühepoolne kergliiklustee 1,5 meetrit. Juurdepääsude mõõtmed vastavad autorongide ruumivajadustele ja kehtestatud normidele. Planeeritud tänav on kavandatud avalikult kasutatavaks ja ette nähtud linnale üle anda. Olemasolev juurdepäas krundi Tolstoi tn 2a lõunapiiril vajadusel suletakse. Olemasolev kitsas pinnaste N. Gogoli tänava nimetuse all, mis läbib planeeritavat kinnistut keskelt, on samuti ette nähtud likvideerida.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud tööga nr 10040 „Lev Tolstoi tn (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimine“. Jalakäijate juurdepäas on ette nähtud planeeringuga kavandatud tänavalt. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe projektiga ettenähtud kergliiklustee ja sõidutee lõikumise likvideerimine. Samuti on põhijoonisel kajastatud ettepanekud teeprojekti korrigeerimiseks planeeringuga rajatava juurdepääsu juures, arvestades autorongide ruumivajadusega.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Olemasoleva tootmishoone juures asuvate sõiduautode parkimiskohtade tegelikku kasutust arvestades on planeeringualale ette nähtud 27 parkimiskohta, arvestades lisanduvaid töökohti. Planeeritud laohoone juurde on ette nähtud 9 laadimiskohta ja 3 parkimiskohta autorongidele. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud tootmismaa krunt peab olema minimaalselt 15 % ulatuses haljastatud. Hoonest, teest ja platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel kasutada ära olemasolevat haljastust.

Sõtke jõe äärsele alale on moodustatud eraldi üldmaa krunt (Pos 3), mis on ette nähtud jätta looduslikuks haljasmaaks. Juurdepääs jõeäärsele haljasalale on tagatud planeeritud tänavalt (Pos 2).

Seoses sellega, et krundi maapind on tugeva kaldega jõe poole ja märkimisväärse (3 meetrit) kõrguste vahega planeeritud hoonestusalal, on vajalik maapinna ühtlustamine planeeritud hoonestusalal ja platsidel. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone ± 0.00 (märgitud põhijoonisele), millest tuleb lähtuda krundile kavandatud kõvakattega alade vertikaalplaneerimisel. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete juhtimine jõe poole. Parkimisalalt kogutav ja jõe poole suunatav sajuvesi tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Naaberkrundidele sademevee juhtimine on keelatud. Lumeladustamine on ette nähtud krundisisesele haljasalale, tänaval tänaväärsele haljasribale.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritav hoone on kavandatud ühendada olemasoleva tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul. Olemasoleva hoone tulepüsivusklass on TP2. Planeeritava hoone tulepüsivusklass on ette nähtud määrata projekteerimise käigus vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Olemasolevale L.Tolstoi tn 4a kinnistul paiknevast reservpuurkaevust läbi planeeritava krundi Pos 1 kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni kulgevale veetorustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Kuna nimetatud veetorustik kulgeb läbi planeeritava hoonestusala, siis on planeeringuga kavandatud võimalus vajadusel ümber tõsta ja viia läbi planeeritava krundi Pos 1 planeeritava sõidutee ja parkimisala alt kuni N.Nekrassovi tänavani ja sealt mööda tänava-ala kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni. Ümbertõstetavale torustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Ümbertõstmise vajadus selgub edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjeevee vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 812:6:2012. Kavandatav hoone on VI kasutusviisi hoone (laohoone) brutopinnaga kuni 15 000 m², mille tulekustutusvee maksimaalne arvutuslik vooluhulk on 30 l/sek kestvusega 2 tundi.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada päästeautole juurdepääs ja veevõtukoht Sõtke jõe äärde ning kuivhüdrandi torustik mööda N.Nekrassovi tänavat ja L.Tolstoi tänavat ja kuivhüdrandid. Võimalik veevõtu asukoht ja kuivhüdrantide asukoht koos teenindusraadiusega 100 m on näidatud tehnoorkude joonisel. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 nõuetele. Täpsem lahendus selgub edasisel projekteerimisel.

9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Sademevesi planeeringualal on ette nähtud immutada pinnasesse krundisisiselt. Planeeritud kõvakattega parklast ja teelt on kavandatud sademevesi juhtida mööda planeeritud sademeveetorustikku ja läbi õli- ja liivapüüduuri planeeritud kraavi ja sealtkaudu Sõtke jõkke. Vajadusel võib planeeritud kraavi asendada sademeveetorustikuga. Planeeritud sademeveetorustiku ja restkaevude arv ja asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

9.3 Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustuse toide on ette nähtud olemasolevast L.Tolstoi tn 2a liitumispunktist asukohaga alajaama AJ-450 (L.Tolstoi 2b) madalpinge jaotusseadmes.

Elektritoide liitumispunktist planeeritava hooneni on ette nähtud maa-aluse kaabliga. Täiendavate tarbija madalpinge toitekaablite ühendamine olemasoleva liitumispunktiga alajaamas AJ-450 on ette nähtud lahendada ehitusprojekti staadiumis, mille jaoks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

9.4 Välisvalgustus

L.Tolstoi tänaval on olemasolev tänavavalgustus, mida ei ole kavandatud antud planeeringuga muuta. Krundisisene valgustus ja parklate valgustus on ette nähtud lahendada krundisiseseelt projekteerimise käigus.

9.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks on ette nähtud projekteerida ja ehitada alates olemasolevast L.Tolstoi tn ääres paiknevast sidekaevust nr SLL081 kaablikanaliseerimine planeeritava hooneni. Valguskaabli ehitus mööda olemasolevat kanalit on ette nähtud alates Kesk tn 4 asuvast Eesti Telekom seadmekapist. Ühenduskaabel ja selle täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-ilt.

9.6 Soojavarustus

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada kaugküte baasil. L.Tolstoi tänaval paikneb olemasolev kaugküttetorustik, kust on kavandatud ühendustorustik planeeritava hooneni.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. katusekalle ja -tüüp | 0-5 kraadi, lamekatuse; |
| 2. korruselisus | kuni 4 korrust; |
| 3. katusekattematerjalid | määratakse projektiga; |
| 4. välisviimistlusmaterjalid | määratakse projektiga, valida sarnased L.Tolstoi tn 2a kinnistul paikneva tootmishoone materjalidega; |
| 5. piirded | suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m; |
| 6. minimaalne tulepüsivusklass | alates TP2, määratakse ehitusprojektiga; |
| 7. ± 0.00 sidumine | lubatud on hoone projekteerimine ümbritsevast maapinnast madalamale, kasutades tugimüüre. |

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritud liikluskoormus on marginaalne ega mõjuta keskkonda. Pigem on tootmis- ja laohoone ühendamine keskkonnanohiu aspektist positiivne. Kui käesoleval ajal ladustatakse toorainet vahelaos Narvas, siis planeeringu realiseerimisel tehakse seda planeeringualale rajatavas laos, mistõttu ettevõtte tegevusega seotud ööpäevane liiklus antud piirkonnas ei suurene, vaid väheneb.

Planeeritud krundil jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Sillemäe linna jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed koguda sorteeritult. Jäätmekonteinerite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Parkimisalade sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel ette näha õli-liivapüüdurid.

Planeeringuala idaservas paikneb Sõtke jõgi, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Ehituskeeluvööndisse ei ole hooneid ja teid ning platse kavandatud. Jõeäärne ala on planeeritud haljasalaks.

Planeeritav tegevus ei tohi endaga kaasa tuua sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müra normtaseme ületamist naabruses (üle Sõtke jõe) paikneval elamualal.

Planeeritud logistikakeskusega kaasnevat transporditegevust on ette nähtud vajadusel piirata öhtusel/öisel ajal, eesmärgiga vähendada planeeritud tegevusega kaasnevat mürataset. Mürasaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt allolevale tabelile.

Tabel. Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Pos 1	Juurdepääsuservituut
L.Tolstoi tn 2a	L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Juurdepääsuservituut

Pos 1	AS Sillamäe Veevärk	Veetorustiku isiklik kasutusõigus
-------	---------------------	-----------------------------------

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeritud juurdepääsutee (Pos 2) kuni krundile Pos 1 juurdepääsuni ehitab välja piirkonna arendaja. Pos 2 tee ja Pos 3 haljasala, mis on määratud avalikuks kasutamiseks, määratakse kohaliku omavalitsuse halduses ettenähtud korras.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Maareformi läbiviimiseks planeeringualal tuleb reformimata maast esmalt moodustada ajutised (liidetavad) krundid vastavalt vahekruntimise joonisel (joonis 5) kajastatule.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/15

**SILLAMÄEL L.TOLSTOI TN 2A, L.TOLSTOI TÄNAVA
JA N.NEKRASSOVI TÄNAVA VAHELISE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Objekti asukoht: **Sillamäe linn**

Detailplaneeringu tellija: **Sillamäe Linnavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **OÜ Westaqua-Invest,
Valeri Lavrov**

Peatöövõtja: **AS RTG Projektbüroo**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara**

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu lähtedokumendid.....	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....	6
5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine.....	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	8
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	9
9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....	9
9.3 Elektrivarustus	9
9.4 Välisvalgustus.....	10
9.5 Sidevarustus.....	10
9.6 Soojavarustus.....	10
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
12. Servituutide vajaduse määramine	11
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
14. Planeeringu elluviimise võimalused	12

II KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Kontaktvööndi joonis M 1:2000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Vahekruntimise joonis M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000
7. Planeeringulahendust illustreeriv joonis

IV LISAD

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu

lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsus nr 36 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeritav maa-ala hõlmab Sillamäe linnas ca 3,8 ha suuruse maa-ala, mis koosneb järgmistest maaüksustest:

- 1) L.Tolstoi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0109), suurusega 1458 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 2) N.Gogoli tn 6 (katastritunnus 73501:001:0108), suurusega 1471 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3) N.Gogoli tn 4 (katastritunnus 73501:001:0135), suurusega 1902 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 4) N.Gogoli tn 2 (katastritunnus 73501:001:0131), suurusega 2120 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 5) L.Tolstoi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0129), suurusega 1404 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 6) N.Gogoli tn 5 (katastritunnus 73501:001:0133), suurusega 1372 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 7) N.Gogoli tn 3 (katastritunnus 73501:001:0132), suurusega 1414 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 8) N.Gogoli tn 1 (katastritunnus 73501:001:0134), suurusega 1762 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 9) L.Tolstoi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0130), suurusega 1771 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 10) N.Nekrassovi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0121), suurusega 1795 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 11) N.Nekrassovi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0125), suurusega 1981 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 12) N.Nekrassovi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0124), suurusega 2801 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 13) N.Nekrassovi tn 2 (katastritunnus 73501:001:0123), suurusega 2167 m², sihtotstarbega elamumaa.

Lisaks loetletud kinnistutele hõlmab planeeringuala nimetatud kinnistuid ümbritsevat reformimata riigimaad ja osa Lev Tolstoi tänav L1 (katastritunnus 73501:001:0147) kinnistust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- TELG MK OÜ (litsentsid 30 MA-k, 708 MA) poolt 2015. aasta juunis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 25T279.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsuse nr 36 lisa 2 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- Sillamäe linna üldplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m);
- Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 31-0).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kruntide ühendamine üheks suureks krundiks ja sellele ehitusõiguse määramine lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmistamaa.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava, N.Nekrassovi tänava ja Sõtke jõe vahelisel maa-alal, mille suurus on umbes 3,8 ha. Planeeringuala idaservas kulgeb Sõtke jõgi, millel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Lisaks ulatub planeeringualale sellest põhjapool asuva puurkaevu kaitsetsoon (30 m).

Juurdepääs planeeringualale on võimalik L.Tolstoi tänavalt ja N.Nekrassovi tänavalt (kitsas, ca 2,3 m laiune pinnastee). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kuid maa-ala ei kasutata sihtotstarbeliselt. Käesoleval ajal on maa-ala hoonestuseta, võsastunud ja heakorrastamata. Võsastikus paiknevad üksikud ebaseaduslikud aiamaa tükid (aiamaa pidajad ei ole maaomanikud ega oma maaomanikuga sellekohast kokkulepet). Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringualal paiknev N.Gogoli tänav on tegelikkuses reformimata riigimaal paiknev 1,2 - 2,3 meetri laiune sõidukiga läbimatu pinnastee. Planeeringuala maapind on märkimisväärse kaldega Sõtke jõe poole ja mõningase tõusuga Tallinna maantee poole.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala põhjaosa veetorustik ja kõrgepingekaabel. Planeeringuala lääneküljes, L.Tolstoi tänava maa-alal paralleelselt tänavaga kulgevad kanalisatsioonitorustik, gaasitorustik ja veetorustikud ning madalpinge õhuliin.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala paikneb Sillamäe linna sadamaala ümbritsevas tööstuspiirkonnas ja on ümbritsetud peamiselt olemasolevate tööstus- ja laohoonetega.

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasoleva kuni 4-korruselise tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul ja tootmismaa sihtotstarbega L.Tolstoi tn 4a kinnistuga, millel paikneb puurkaev. Puurkaevu kaitsetsoon 30 meetrit ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast idasse jääb Sõtke jõgi, mille veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale. Alast läänepool üle L.Tolstoi tänava asub tootmismaa sihtotstarbega krunt (L.Tolstoi tn 7f), kus paiknevad olemasolevad 1-2-korruselised tööstus- ja tootmishooned ja krundi hoonestamata ala on Sillamäe üldplaneeringuga määratud haljasalade maa-alaks. Nimetatud krundist veel läänepoole jääb raudtee ja sadamaala territoorium.

Planeeringualast lõunas asuvad väikeelamukrundid, mis on käesoleval ajal sihtotstarbelisest kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, krundid heakorrastamata. L.Tolstoi tänava ääres planeeringuala servas paikneb ka üks ärimaa sihtotstarbega krunt, millel puudub hoonestus. Nimetatud krundid on moodustatud vastavalt alal kehtivale Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringule, mille lahendus hõlmab ka käesolevat planeeringuala.

Juurdepäas planeeringualale toimub L.Tolstoi tänavalt, millele on koostatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt Lev Tolstoi tänava (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimise projekt. Projekti alusel on N.Nekrassovi tänavalt L.Tolstoi tänavale võimalik keerata nii parem- kui vasakpöördega. Lisaks on nimetatud projektiga L.Tolstoi tänavale paralleelselt sõiduteega projekteeritud 3,5 meetri laiune kergliiklustee ja haljasriba puudereaga. Nimetatud kergliiklustee soodustab kergliiklejate liikumist mööda L.Tolstoi tänavat ja A.Tšehhovi tänava kaudu üle olemasoleva jalakäijate silla linna keskuse poole.

Planeeringualast loodes ca 1 km kaugusel paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte BCT AS, mis tegeleb kemikaalide ladustamise ja käitlemisega. Maa-ameti kaardirakenduse info põhjal on ettevõtte ohuala raadius 3900 meetrit ning see hõlmab ka planeeringuala kogu ulatuses.

4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sillamäe linna üldplaneering näeb planeeritava ala juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa ja haljasalade maa. Antud detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse

muutmise maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Ümberplaneerimise vajadus antud piirkonnas tuleneb sellest, et ala naaberkiinnistul paikneva tootmisettevõtte omanikul on konkreetne huvi laiendada oma tootmistegevust lao- ja logistikakeskuse ehitamise näol ning logistika ja keskkonnahoiu seisukohalt on see asukoht parim valik (tootmise ja ladustamise vaheline transport on minimeeritud). Antud valikut õigustab ka see, et planeeringuala ei ole olnud juba üle 12 aasta sihtotstarbelises kasutuses ja ka käesoleval ajal on maa-ala kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, territoorium on heakorrastamata. Kuna ala on ümbritsetud olemasolevast ulatuslikust tootmis- ja äripiirkonnast ning alale ulatub ka suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala, siis ei ole mõistlik antud ala kasutusele võtta elamualana. Sihtotstarbe muudatus on positiivne, kuna pikki aastaid kasutuseta ja korrastamata seisnud ala saab piirkonda sobiva kasutuse ja seeläbi korrastub ka tänavapilt. Üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maa sihtotstarve jääb antud planeeringuga samaks.

4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmise

Planeeritaval maa-alal kehtib Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering, millega on alale kavandatud väikeelamukrundid ja juurdepääsühtavad. Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut antud planeeringuga hõlmatud maa-ala osas.

5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeritaval alal paiknevad elamumaa krundid ja osa reformimata riigimaast on kavandatud liita üheks suureks tootmismaa sihtotstarbega (003; T) krundiks (Pos 1), kuhu on planeeritud kuni 4-korruselise (kuni 16 m) lao- ja logistikakeskus. Selleks on reformimata riigimaast moodustatud ajutised krundid Pos 1a ja Pos 1b, mis on ette nähtud liita planeeringualal paiknevate elamukruntidega vastavalt kruntimise vahejoonisel (joonis 5) esitatule. Planeeritava krundi Pos 1 tagumisele osale ja planeeringuala naaberkruntidele juurdepääsu tagamiseks on reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega (007; L) krunt (Pos 2, N.Nekrassovi tänav). Sõtke jõe äärsest reformimata riigimaast on moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega (017; Üm) krunt (Pos 3), mis on ette nähtud looduslikuks haljasalaks. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve krundil Pos 1 vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määrusele 01.01.2013 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 12500 Tööstus- ja laohooned
- 12400 Transpordihooned

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse) ja hoone tinglik paiknemine hoonestusallas. Hoone täpne asukoht hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud Sõtke jõe ehituskeeluvööndiga ja arendaja sooviga ühendada olemasolev L.Tolstoi tn 2a kinnistul paiknev tootmishoone planeeritava lao- ja logistikahoonega.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse on välja töötanud Liikluslahendus OÜ liikluspetsialist Sulev Sannik (vt lisa Sillamäe linn, L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tn ja N. Nekrassovi tn vahelise ala detailplaneeringu liiklusanalüüs).

Juurdepäas planeeringualale lahendatakse selliselt, et tekiks võimalus liigelda läbi planeeritava krundi kahesuunaliselt. Üks juurdepäas on ette nähtud läbi L.Tolstoi tn 2a krundi sellel paikneva läbipääsutee kaudu, mis on ette nähtud ühendada planeeritavale kinnistule kavandatud juurdepääsuteega. Kuna L.Tolstoi tn 2a läbipääsutee läbib ka AS-ile Sillamäe Veevärk kuuluvat L.Tolstoi tn 4a kinnistut, on planeeringuga ette nähtud L.Tolstoi tn 4a kinnistule seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Lisaks on planeeringuga ette nähtud planeeritavale krundile juurdepäas planeeritud krundilt Pos 2 (N. Nekrassovi tänav). Planeeritud tänavamaa laiuseks on ligikaudu 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 6 meetrit ja ühepoolne kergliiklustee 1,5 meetrit. Juurdepääsude mõõtmed vastavad autorongide ruumivajadustele ja kehtestatud normidele. Planeeritud tänav on kavandatud avalikult kasutatavaks ja ette nähtud linnale üle anda. Olemasolev juurdepäas krundi Tolstoi tn 2a lõunapiiril vajadusel suletakse. Olemasolev kitsas pinnaste N. Gogoli tänava nimetuse all, mis läbib planeeritavat kinnistut keskelt, on samuti ette nähtud likvideerida.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud tööga nr 10040 „Lev Tolstoi tn (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimine“. Jalakäijate juurdepäas on ette nähtud planeeringuga kavandatud tänavalt. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe projektiga ettenähtud kergliiklustee ja sõidutee lõikumise likvideerimine. Samuti on põhijoonisel kajastatud ettepanekud teeprojekti korrigeerimiseks planeeringuga rajatava juurdepääsu juures, arvestades autorongide ruumivajadusega.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Olemasoleva tootmishoone juures asuvate sõiduautode parkimiskohtade tegelikku kasutust arvestades on planeeringualale ette nähtud 27 parkimiskohta, arvestades lisanduvaid töökohti. Planeeritud laohoone juurde on ette nähtud 9 laadimiskohta ja 3 parkimiskohta autorongidele. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud tootmismaa krunt peab olema minimaalselt 15 % ulatuses haljastatud. Hoonest, teest ja platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel kasutada ära olemasolevat haljastust.

Sõtke jõe äärsele alale on moodustatud eraldi üldmaa krunt (Pos 3), mis on ette nähtud jätta looduslikuks haljasmaaks. Juurdepääs jõeäärsele haljasalale on tagatud planeeritud tänavalt (Pos 2).

Seoses sellega, et krundi maapind on tugeva kaldega jõe poole ja märkimisväärse (3 meetrit) kõrguste vahega planeeritud hoonestusalal, on vajalik maapinna ühtlustamine planeeritud hoonestusalal ja platsidel. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone ± 0.00 (märgitud põhijoonisele), millest tuleb lähtuda krundile kavandatud kõvakattega alade vertikaalplaneerimisel. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete juhtimine jõe poole. Parkimisalalt kogutav ja jõe poole suunatav sajuvesi tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Naaberkrundidele sademevee juhtimine on keelatud. Lumeladustamine on ette nähtud krundisisesele haljasalale, tänaval tänaväärsele haljasribale.

Haljastuse hooldus ja heakorrasutus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritav hoone on kavandatud ühendada olemasoleva tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul. Olemasoleva hoone tulepüsivusklass on TP2. Planeeritava hoone tulepüsivusklass on ette nähtud määrata projekteerimise käigus vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Olemasolevale L.Tolstoi tn 4a kinnistul paiknevast reservpuurkaevust läbi planeeritava krundi Pos 1 kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni kulgevale veetorustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Kuna nimetatud veetorustik kulgeb läbi planeeritava hoonestusala, siis on planeeringuga kavandatud võimalus vajadusel ümber tõsta ja viia läbi planeeritava krundi Pos 1 planeeritava sõidutee ja parkimisala alt kuni N.Nekrassovi tänavani ja sealt mööda tänava-ala kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni. Ümbertõstetavale torustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Ümbertõstmise vajadus selgub edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjervee vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 812:6:2012. Kavandatav hoone on VI kasutusviisi hoone (laohoone) brutopinnaga kuni 15 000 m², mille tulekustutusvee maksimaalne arvutuslik vooluhulk on 30 l/sek kestvusega 2 tundi.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada päästeautole juurdepääs ja veevõtukoht Sõtke jõe äärde ning kuivhüdrandi torustik mööda N.Nekrassovi tänavat ja L.Tolstoi tänavat ja kuivhüdrandid. Võimalik veevõtu asukoht ja kuivhüdrantide asukoht koos teenindusraadiusega 100 m on näidatud tehnoorkude joonisel. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 nõuetele. Täpsem lahendus selgub edasisel projekteerimisel.

9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Sademevesi planeeringualal on ette nähtud immutada pinnasesse krundisiseselt. Planeeritud kõvakattega parklast ja teelt on kavandatud sademevesi juhtida mööda planeeritud sademeveetorustikku ja läbi õli- ja liivapüüduuri planeeritud kraavi ja sealtkaudu Sõtke jõkke. Vajadusel võib planeeritud kraavi asendada sademeveetorustikuga. Planeeritud sademeveetorustiku ja restkaevude arv ja asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

9.3 Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustuse toide on ette nähtud olemasolevast L.Tolstoi tn 2a liitumispunktist asukohaga alajaama AJ-450 (L.Tolstoi 2b) madalpinge jaotusseadmes.

Elektritoide liitumispunktist planeeritava hooneni on ette nähtud maa-aluse kaabliga. Täiendavate tarbija madalpinge toitekaablite ühendamine olemasoleva liitumispunktiga alajaamas AJ-450 on ette nähtud lahendada ehitusprojekti staadiumis, mille jaoks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

9.4 Välisvalgustus

L.Tolstoi tänaval on olemasolev tänavavalgustus, mida ei ole kavandatud antud planeeringuga muuta. Krundisisene valgustus ja parklate valgustus on ette nähtud lahendada krundisiseseelt projekteerimise käigus.

9.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks on ette nähtud projekteerida ja ehitada alates olemasolevast L.Tolstoi tn ääres paiknevast sidekaevust nr SLL081 kaablikanaliseerimine planeeritava hooneni. Valguskaabli ehitus mööda olemasolevat kanalit on ette nähtud alates Kesk tn 4 asuvast Eesti Telekom seadmekapist. Ühenduskaabel ja selle täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-ilt.

9.6 Soojavarustus

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada kaugküte baasil. L.Tolstoi tänaval paikneb olemasolev kaugküttetorustik, kust on kavandatud ühendustorustik planeeritava hooneni.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. katusekalle ja -tüüp | 0-5 kraadi, lamekatuse; |
| 2. korruselisus | kuni 4 korrust; |
| 3. katusekattematerjalid | määratakse projektiga; |
| 4. välisviimistlusmaterjalid | määratakse projektiga, valida sarnased L.Tolstoi tn 2a kinnistul paikneva tootmishoone materjalidega; |
| 5. piirded | suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m; |
| 6. minimaalne tulepüsivusklass | alates TP2, määratakse ehitusprojektiga; |
| 7. ± 0.00 sidumine | lubatud on hoone projekteerimine ümbritsevast maapinnast madalamale, kasutades tugimüüre. |

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritud liikluskoormus on marginaalne ega mõjuta keskkonda. Pigem on tootmis- ja laohoone ühendamine keskkonnanohiu aspektist positiivne. Kui käesoleval ajal ladustatakse toorainet vahelaos Narvas, siis planeeringu realiseerimisel tehakse seda planeeringualale rajatavas laos, mistõttu ettevõtte tegevusega seotud ööpäevane liiklus antud piirkonnas ei suurene, vaid väheneb.

Planeeritud krundil jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Sillemäe linna jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed koguda sorteeritult. Jäätmekonteinerite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Parkimisalade sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel ette näha õli-liivapüüdurid.

Planeeringuala idaservas paikneb Sõtke jõgi, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Ehituskeeluvööndisse ei ole hooneid ja teid ning platse kavandatud. Jõeäärne ala on planeeritud haljasalaks.

Planeeritav tegevus ei tohi endaga kaasa tuua sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müra normtaseme ületamist naabruses (üle Sõtke jõe) paikneval elamualal.

Planeeritud logistikakeskusega kaasnevat transporditegevust on ette nähtud vajadusel piirata öhtusel/öisel ajal, eesmärgiga vähendada planeeritud tegevusega kaasnevat mürataset. Mürasaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt allolevale tabelile.

Tabel. Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Pos 1	Juurdepääsuservituut
L.Tolstoi tn 2a	L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Juurdepääsuservituut

Pos 1	AS Sillamäe Veevärk	Veetorustiku isiklik kasutusõigus
-------	---------------------	-----------------------------------

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeritud juurdepääsutee (Pos 2) kuni krundile Pos 1 juurdepääsuni ehitab välja piirkonna arendaja. Pos 2 tee ja Pos 3 haljasala, mis on määratud avalikuks kasutamiseks, määratakse kohaliku omavalitsuse halduses ettenähtud korras.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Maareformi läbiviimiseks planeeringualal tuleb reformimata maast esmalt moodustada ajutised (liidetavad) krundid vastavalt vahekruntimise joonisel (joonis 5) kajastatule.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/15

**SILLAMÄEL L.TOLSTOI TN 2A, L.TOLSTOI TÄNAVA
JA N.NEKRASSOVI TÄNAVA VAHELISE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Objekti asukoht: **Sillamäe linn**

Detailplaneeringu tellija: **Sillamäe Linnavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **OÜ Westaqua-Invest,
Valeri Lavrov**

Peatöövõtja: **AS RTG Projektbüroo**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara**

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu lähtedokumendid.....	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....	6
5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine.....	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	8
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	9
9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....	9
9.3 Elektrivarustus	9
9.4 Välisvalgustus.....	10
9.5 Sidevarustus.....	10
9.6 Soojavarustus.....	10
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
12. Servituutide vajaduse määramine	11
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
14. Planeeringu elluviimise võimalused	12

II KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Kontaktvööndi joonis M 1:2000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Vahekruntimise joonis M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000
7. Planeeringulahendust illustreeriv joonis

IV LISAD

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu

lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsus nr 36 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeritav maa-ala hõlmab Sillamäe linnas ca 3,8 ha suuruse maa-ala, mis koosneb järgmistest maaüksustest:

- 1) L.Tolstoi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0109), suurusega 1458 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 2) N.Gogoli tn 6 (katastritunnus 73501:001:0108), suurusega 1471 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3) N.Gogoli tn 4 (katastritunnus 73501:001:0135), suurusega 1902 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 4) N.Gogoli tn 2 (katastritunnus 73501:001:0131), suurusega 2120 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 5) L.Tolstoi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0129), suurusega 1404 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 6) N.Gogoli tn 5 (katastritunnus 73501:001:0133), suurusega 1372 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 7) N.Gogoli tn 3 (katastritunnus 73501:001:0132), suurusega 1414 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 8) N.Gogoli tn 1 (katastritunnus 73501:001:0134), suurusega 1762 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 9) L.Tolstoi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0130), suurusega 1771 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 10) N.Nekrassovi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0121), suurusega 1795 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 11) N.Nekrassovi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0125), suurusega 1981 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 12) N.Nekrassovi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0124), suurusega 2801 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 13) N.Nekrassovi tn 2 (katastritunnus 73501:001:0123), suurusega 2167 m², sihtotstarbega elamumaa.

Lisaks loetletud kinnistutele hõlmab planeeringuala nimetatud kinnistuid ümbritsevat reformimata riigimaad ja osa Lev Tolstoi tänav L1 (katastritunnus 73501:001:0147) kinnistust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- TELG MK OÜ (litsentsid 30 MA-k, 708 MA) poolt 2015. aasta juunis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 25T279.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsuse nr 36 lisa 2 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- Sillamäe linna üldplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m);
- Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 31-0).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kruntide ühendamine üheks suureks krundiks ja sellele ehitusõiguse määramine lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmistamaa.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava, N.Nekrassovi tänava ja Sõtke jõe vahelisel maa-alal, mille suurus on umbes 3,8 ha. Planeeringuala idaservas kulgeb Sõtke jõgi, millel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Lisaks ulatub planeeringualale sellest põhjapool asuva puurkaevu kaitsetsoon (30 m).

Juurdepäas planeeringualale on võimalik L.Tolstoi tänavalt ja N.Nekrassovi tänavalt (kitsas, ca 2,3 m laiune pinnastee). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kuid maa-ala ei kasutata sihtotstarbeliselt. Käesoleval ajal on maa-ala hoonestuseta, võsastunud ja heakorrastamata. Võsastikus paiknevad üksikud ebaseaduslikud aiamaa tükid (aiamaa pidajad ei ole maaomanikud ega oma maaomanikuga sellekohast kokkulepet). Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringualal paiknev N.Gogoli tänav on tegelikkuses reformimata riigimaal paiknev 1,2 - 2,3 meetri laiune sõidukiga läbimatu pinnastee. Planeeringuala maapind on märkimisväärse kaldega Sõtke jõe poole ja mõningase tõusuga Tallinna maantee poole.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala põhjaosa veetorustik ja kõrgepingekaabel. Planeeringuala lääneküljes, L.Tolstoi tänava maa-alal paralleelselt tänavaga kulgevad kanalisatsioonitorustik, gaasitorustik ja veetorustikud ning madalpinge õhuliin.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala paikneb Sillamäe linna sadamaala ümbritsevas tööstuspiirkonnas ja on ümbritsetud peamiselt olemasolevate tööstus- ja laohoonetega.

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasoleva kuni 4-korruselise tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul ja tootmismaa sihtotstarbega L.Tolstoi tn 4a kinnistuga, millel paikneb puurkaev. Puurkaevu kaitsetsoon 30 meetrit ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast idasse jääb Sõtke jõgi, mille veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale. Alast läänepool üle L.Tolstoi tänava asub tootmismaa sihtotstarbega krunt (L.Tolstoi tn 7f), kus paiknevad olemasolevad 1-2-korruselised tööstus- ja tootmishooned ja krundi hoonestamata ala on Sillamäe üldplaneeringuga määratud haljasalade maa-alaks. Nimetatud krundist veel läänepoole jääb raudtee ja sadamaala territoorium.

Planeeringualast lõunas asuvad väikeelamukrundid, mis on käesoleval ajal sihtotstarbelisest kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, krundid heakorrastamata. L.Tolstoi tänava ääres planeeringuala servas paikneb ka üks ärimaa sihtotstarbega krunt, millel puudub hoonestus. Nimetatud krundid on moodustatud vastavalt alal kehtivale Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringule, mille lahendus hõlmab ka käesolevat planeeringuala.

Juurdepäas planeeringualale toimub L.Tolstoi tänavalt, millele on koostatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt Lev Tolstoi tänava (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimise projekt. Projekti alusel on N.Nekrassovi tänavalt L.Tolstoi tänavale võimalik keerata nii parem- kui vasakpöördega. Lisaks on nimetatud projektiga L.Tolstoi tänavale paralleelselt sõiduteega projekteeritud 3,5 meetri laiune kergliiklustee ja haljasriba puudereaga. Nimetatud kergliiklustee soodustab kergliiklejate liikumist mööda L.Tolstoi tänavat ja A.Tšehhovi tänava kaudu üle olemasoleva jalakäijate silla linna keskuse poole.

Planeeringualast loodes ca 1 km kaugusel paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte BCT AS, mis tegeleb kemikaalide ladustamise ja käitlemisega. Maa-ameti kaardirakenduse info põhjal on ettevõtte ohuala raadius 3900 meetrit ning see hõlmab ka planeeringuala kogu ulatuses.

4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sillamäe linna üldplaneering näeb planeeritava ala juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa ja haljasalade maa. Antud detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse

muutmise maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Ümberplaneerimise vajadus antud piirkonnas tuleneb sellest, et ala naaberkinnistul paikneva tootmisettevõtte omanikul on konkreetne huvi laiendada oma tootmistegevust lao- ja logistikakeskuse ehitamise näol ning logistika ja keskkonnahoiu seisukohalt on see asukoht parim valik (tootmise ja ladustamise vaheline transport on minimeeritud). Antud valikut õigustab ka see, et planeeringuala ei ole olnud juba üle 12 aasta sihtotstarbelises kasutuses ja ka käesoleval ajal on maa-ala kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, territoorium on heakorrastamata. Kuna ala on ümbritsetud olemasolevast ulatuslikust tootmis- ja äripiirkonnast ning alale ulatub ka suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala, siis ei ole mõistlik antud ala kasutusele võtta elamualana. Sihtotstarbe muudatus on positiivne, kuna pikki aastaid kasutuseta ja korrastamata seisnud ala saab piirkonda sobiva kasutuse ja seeläbi korrastub ka tänavapilt. Üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maa sihtotstarve jääb antud planeeringuga samaks.

4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmise

Planeeritaval maa-alal kehtib Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering, millega on alale kavandatud väikeelamukrundid ja juurdepääsütänavad. Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut antud planeeringuga hõlmatud maa-ala osas.

5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeritaval alal paiknevad elamumaa krundid ja osa reformimata riigimaast on kavandatud liita üheks suureks tootmismaa sihtotstarbega (003; T) krundiks (Pos 1), kuhu on planeeritud kuni 4-korruselise (kuni 16 m) lao- ja logistikakeskus. Selleks on reformimata riigimaast moodustatud ajutised krundid Pos 1a ja Pos 1b, mis on ette nähtud liita planeeringualal paiknevate elamukruntidega vastavalt kruntimise vahejoonisel (joonis 5) esitatule. Planeeritava krundi Pos 1 tagumisele osale ja planeeringuala naaberkruntidele juurdepääsu tagamiseks on reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega (007; L) krunt (Pos 2, N.Nekrassovi tänav). Sõtke jõe äärsest reformimata riigimaast on moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega (017; Üm) krunt (Pos 3), mis on ette nähtud looduslikuks haljasalaks. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve krundil Pos 1 vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määrusele 01.01.2013 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 12500 Tööstus- ja laohooned
- 12400 Transpordihooned

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse) ja hoone tinglik paiknemine hoonestusallas. Hoone täpne asukoht hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud Sõtke jõe ehituskeeluvööndiga ja arendaja sooviga ühendada olemasolev L.Tolstoi tn 2a kinnistul paiknev tootmishoone planeeritava lao- ja logistikahoonega.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse on välja töötanud Liikluslahendus OÜ liikluspetsialist Sulev Sannik (vt lisa Sillamäe linn, L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tn ja N. Nekrassovi tn vahelise ala detailplaneeringu liiklusanalüüs).

Juurdepäas planeeringualale lahendatakse selliselt, et tekiks võimalus liigelda läbi planeeritava krundi kahesuunaliselt. Üks juurdepäas on ette nähtud läbi L.Tolstoi tn 2a krundi sellel paikneva läbipääsutee kaudu, mis on ette nähtud ühendada planeeritavale kinnistule kavandatud juurdepääsuteega. Kuna L.Tolstoi tn 2a läbipääsutee läbib ka AS-ile Sillamäe Veevärk kuuluvat L.Tolstoi tn 4a kinnistut, on planeeringuga ette nähtud L.Tolstoi tn 4a kinnistule seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Lisaks on planeeringuga ette nähtud planeeritavale krundile juurdepäas planeeritud krundilt Pos 2 (N. Nekrassovi tänav). Planeeritud tänavamaa laiuseks on ligikaudu 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 6 meetrit ja ühepoolne kergliiklustee 1,5 meetrit. Juurdepääsude mõõtmed vastavad autorongide ruumivajadustele ja kehtestatud normidele. Planeeritud tänav on kavandatud avalikult kasutatavaks ja ette nähtud linnale üle anda. Olemasolev juurdepäas krundi Tolstoi tn 2a lõunapiiril vajadusel suletakse. Olemasolev kitsas pinnaste N. Gogoli tänava nimetuse all, mis läbib planeeritavat kinnistut keskelt, on samuti ette nähtud likvideerida.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud tööga nr 10040 „Lev Tolstoi tn (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimine“. Jalakäijate juurdepäas on ette nähtud planeeringuga kavandatud tänavalt. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe projektiga ettenähtud kergliiklustee ja sõidutee lõikumise likvideerimine. Samuti on põhijoonisel kajastatud ettepanekud teeprojekti korrigeerimiseks planeeringuga rajatava juurdepääsu juures, arvestades autorongide ruumivajadusega.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Olemasoleva tootmishoone juures asuvate sõiduautode parkimiskohtade tegelikku kasutust arvestades on planeeringualale ette nähtud 27 parkimiskohta, arvestades lisanduvaid töökohti. Planeeritud laohoone juurde on ette nähtud 9 laadimiskohta ja 3 parkimiskohta autorongidele. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud tootmismaa krunt peab olema minimaalselt 15 % ulatuses haljastatud. Hoonest, teest ja platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel kasutada ära olemasolevat haljastust.

Sõtke jõe äärsele alale on moodustatud eraldi üldmaa krunt (Pos 3), mis on ette nähtud jätta looduslikuks haljasmaaks. Juurdepääs jõeäärsele haljasalale on tagatud planeeritud tänavalt (Pos 2).

Seoses sellega, et krundi maapind on tugeva kaldega jõe poole ja märkimisväärse (3 meetrit) kõrguste vahega planeeritud hoonestusalal, on vajalik maapinna ühtlustamine planeeritud hoonestusalal ja platsidel. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone ± 0.00 (märgitud põhijoonisele), millest tuleb lähtuda krundile kavandatud kõvakattega alade vertikaalplaneerimisel. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete juhtimine jõe poole. Parkimisalalt kogutav ja jõe poole suunatav sajuvesi tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Naaberkrundidele sademevee juhtimine on keelatud. Lumeladustamine on ette nähtud krundisisesele haljasalale, tänaval tänaväärsele haljasribale.

Haljastuse hooldus ja heakorrasutus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritav hoone on kavandatud ühendada olemasoleva tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul. Olemasoleva hoone tulepüsivusklass on TP2. Planeeritava hoone tulepüsivusklass on ette nähtud määrata projekteerimise käigus vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Olemasolevale L.Tolstoi tn 4a kinnistul paiknevast reservpuurkaevust läbi planeeritava krundi Pos 1 kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni kulgevale veetorustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Kuna nimetatud veetorustik kulgeb läbi planeeritava hoonestusala, siis on planeeringuga kavandatud võimalus vajadusel ümber tõsta ja viia läbi planeeritava krundi Pos 1 planeeritava sõidutee ja parkimisala alt kuni N.Nekrassovi tänavani ja sealt mööda tänava-ala kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni. Ümbertõstetavale torustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Ümbertõstmise vajadus selgub edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjervee vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 812:6:2012. Kavandatav hoone on VI kasutusviisi hoone (laohoone) brutopinnaga kuni 15 000 m², mille tulekustutusvee maksimaalne arvutuslik vooluhulk on 30 l/sek kestvusega 2 tundi.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada päästeautole juurdepääs ja veevõtukoht Sõtke jõe äärde ning kuivhüdrandi torustik mööda N.Nekrassovi tänavat ja L.Tolstoi tänavat ja kuivhüdrandid. Võimalik veevõtu asukoht ja kuivhüdrantide asukoht koos teenindusraadiusega 100 m on näidatud tehnoorkude joonisel. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 nõuetele. Täpsem lahendus selgub edasisel projekteerimisel.

9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Sademevesi planeeringualal on ette nähtud immutada pinnasesse krundisiseselt. Planeeritud kõvakattega parklast ja teelt on kavandatud sademevesi juhtida mööda planeeritud sademeveetorustikku ja läbi õli- ja liivapüüduuri planeeritud kraavi ja sealtkaudu Sõtke jõkke. Vajadusel võib planeeritud kraavi asendada sademeveetorustikuga. Planeeritud sademeveetorustiku ja restkaevude arv ja asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

9.3 Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustuse toide on ette nähtud olemasolevast L.Tolstoi tn 2a liitumispunktist asukohaga alajaama AJ-450 (L.Tolstoi 2b) madalpinge jaotusseadmes.

Elektritoide liitumispunktist planeeritava hooneni on ette nähtud maa-aluse kaabliga. Täiendavate tarbija madalpinge toitekaablite ühendamine olemasoleva liitumispunktiga alajaamas AJ-450 on ette nähtud lahendada ehitusprojekti staadiumis, mille jaoks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

9.4 Välisvalgustus

L.Tolstoi tänaval on olemasolev tänavavalgustus, mida ei ole kavandatud antud planeeringuga muuta. Krundisisene valgustus ja parklate valgustus on ette nähtud lahendada krundisisestelt projekteerimise käigus.

9.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks on ette nähtud projekteerida ja ehitada alates olemasolevast L.Tolstoi tn ääres paiknevast sidekaevust nr SLL081 kaablikanaliseerimine planeeritava hooneni. Valguskaabli ehitus mööda olemasolevat kanalit on ette nähtud alates Kesk tn 4 asuvast Eesti Telekom seadmekapist. Ühenduskaabel ja selle täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-ilt.

9.6 Soojavarustus

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada kaugküte baasil. L.Tolstoi tänaval paikneb olemasolev kaugküttetorustik, kust on kavandatud ühendustorustik planeeritava hooneni.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. katusekalle ja -tüüp | 0-5 kraadi, lamekatust; |
| 2. korruselisus | kuni 4 korrust; |
| 3. katusekattematerjalid | määratakse projektiga; |
| 4. välisviimistlusmaterjalid | määratakse projektiga, valida sarnased L.Tolstoi tn 2a kinnistul paikneva tootmishoone materjalidega; |
| 5. piirded | suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m; |
| 6. minimaalne tulepüsivusklass | alates TP2, määratakse ehitusprojektiga; |
| 7. ± 0.00 sidumine | lubatud on hoone projekteerimine ümbritsevast maapinnast madalamale, kasutades tugimüüre. |

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritud liikluskoormus on marginaalne ega mõjuta keskkonda. Pigem on tootmis- ja laohoone ühendamine keskkonnanohiu aspektist positiivne. Kui käesoleval ajal ladustatakse toorainet vahelaos Narvas, siis planeeringu realiseerimisel tehakse seda planeeringualale rajatavas laos, mistõttu ettevõtte tegevusega seotud ööpäevane liiklus antud piirkonnas ei suurene, vaid väheneb.

Planeeritud krundil jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Sillemäe linna jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed koguda sorteeritult. Jäätmekonteinerite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Parkimisalade sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel ette näha õli-liivapüüdurid.

Planeeringuala idaservas paikneb Sõtke jõgi, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Ehituskeeluvööndisse ei ole hooneid ja teid ning platse kavandatud. Jõeäärne ala on planeeritud haljasalaks.

Planeeritav tegevus ei tohi endaga kaasa tuua sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müra normtaseme ületamist naabruses (üle Sõtke jõe) paikneval elamualal.

Planeeritud logistikakeskusega kaasnevat transporditegevust on ette nähtud vajadusel piirata öhtusel/öisel ajal, eesmärgiga vähendada planeeritud tegevusega kaasnevat mürataset. Mürasaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt allolevale tabelile.

Tabel. Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Pos 1	Juurdepääsuservituut
L.Tolstoi tn 2a	L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Juurdepääsuservituut

Pos 1	AS Sillamäe Veevärk	Veetorustiku isiklik kasutusõigus
-------	---------------------	-----------------------------------

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeritud juurdepääsutee (Pos 2) kuni krundile Pos 1 juurdepääsuni ehitab välja piirkonna arendaja. Pos 2 tee ja Pos 3 haljasala, mis on määratud avalikuks kasutamiseks, määratakse kohaliku omavalitsuse halduses ettenähtud korras.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Maareformi läbiviimiseks planeeringualal tuleb reformimata maast esmalt moodustada ajutised (liidetavad) krundid vastavalt vahekruntimise joonisel (joonis 5) kajastatule.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/15

**SILLAMÄEL L.TOLSTOI TN 2A, L.TOLSTOI TÄNAVA
JA N.NEKRASSOVI TÄNAVA VAHELISE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Objekti asukoht: **Sillamäe linn**

Detailplaneeringu tellija: **Sillamäe Linnavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **OÜ Westaqua-Invest,
Valeri Lavrov**

Peatöövõtja: **AS RTG Projektbüroo**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara**

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu lähtedokumendid.....	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....	6
5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine.....	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	8
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	9
9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....	9
9.3 Elektrivarustus	9
9.4 Välisvalgustus.....	10
9.5 Sidevarustus.....	10
9.6 Soojavarustus.....	10
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
12. Servituutide vajaduse määramine	11
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
14. Planeeringu elluviimise võimalused	12

II KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Kontaktvööndi joonis M 1:2000
3. Olemasolev olukord M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Vahekruntimise joonis M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000
7. Planeeringulahendust illustreeriv joonis

IV LISAD

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu

lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsus nr 36 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeritav maa-ala hõlmab Sillamäe linnas ca 3,8 ha suuruse maa-ala, mis koosneb järgmistest maaüksustest:

- 1) L.Tolstoi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0109), suurusega 1458 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 2) N.Gogoli tn 6 (katastritunnus 73501:001:0108), suurusega 1471 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3) N.Gogoli tn 4 (katastritunnus 73501:001:0135), suurusega 1902 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 4) N.Gogoli tn 2 (katastritunnus 73501:001:0131), suurusega 2120 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 5) L.Tolstoi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0129), suurusega 1404 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 6) N.Gogoli tn 5 (katastritunnus 73501:001:0133), suurusega 1372 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 7) N.Gogoli tn 3 (katastritunnus 73501:001:0132), suurusega 1414 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 8) N.Gogoli tn 1 (katastritunnus 73501:001:0134), suurusega 1762 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 9) L.Tolstoi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0130), suurusega 1771 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 10) N.Nekrassovi tn 8 (katastritunnus 73501:001:0121), suurusega 1795 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 11) N.Nekrassovi tn 6 (katastritunnus 73501:001:0125), suurusega 1981 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 12) N.Nekrassovi tn 4 (katastritunnus 73501:001:0124), suurusega 2801 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 13) N.Nekrassovi tn 2 (katastritunnus 73501:001:0123), suurusega 2167 m², sihtotstarbega elamumaa.

Lisaks loetletud kinnistutele hõlmab planeeringuala nimetatud kinnistuid ümbritsevat reformimata riigimaad ja osa Lev Tolstoi tänav L1 (katastritunnus 73501:001:0147) kinnistust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- TELG MK OÜ (litsentsid 30 MA-k, 708 MA) poolt 2015. aasta juunis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 25T279.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsuse nr 36 lisa 2 „Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- Sillamäe linna üldplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m);
- Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 31-0).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kruntide ühendamine üheks suureks krundiks ja sellele ehitusõiguse määramine lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmistamaa.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Sillamäel L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tänava, N.Nekrassovi tänava ja Sõtke jõe vahelisel maa-alal, mille suurus on umbes 3,8 ha. Planeeringuala idaservas kulgeb Sõtke jõgi, millel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Lisaks ulatub planeeringualale sellest põhjapool asuva puurkaevu kaitsetsoon (30 m).

Juurdepääs planeeringualale on võimalik L.Tolstoi tänavalt ja N.Nekrassovi tänavalt (kitsas, ca 2,3 m laiune pinnastee). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kuid maa-ala ei kasutata sihtotstarbeliselt. Käesoleval ajal on maa-ala hoonestuseta, võsastunud ja heakorrastamata. Võsastikus paiknevad üksikud ebaseaduslikud aiamaa tükid (aiamaa pidajad ei ole maaomanikud ega oma maaomanikuga sellekohast kokkulepet). Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringualal paiknev N.Gogoli tänav on tegelikkuses reformimata riigimaal paiknev 1,2 - 2,3 meetri laiune sõidukiga läbimatu pinnastee. Planeeringuala maapind on märkimisväärse kaldega Sõtke jõe poole ja mõningase tõusuga Tallinna maantee poole.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala põhjaosa veetorustik ja kõrgepingekaabel. Planeeringuala lääneküljes, L.Tolstoi tänava maa-alal paralleelselt tänavaga kulgevad kanalisatsioonitorustik, gaasitorustik ja veetorustikud ning madalpinge õhuliin.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala paikneb Sillamäe linna sadamaala ümbritsevas tööstuspiirkonnas ja on ümbritsetud peamiselt olemasolevate tööstus- ja laohoonetega.

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasoleva kuni 4-korruselise tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul ja tootmismaa sihtotstarbega L.Tolstoi tn 4a kinnistuga, millel paikneb puurkaev. Puurkaevu kaitsetsoon 30 meetrit ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast idasse jääb Sõtke jõgi, mille veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale. Alast läänepool üle L.Tolstoi tänava asub tootmismaa sihtotstarbega krunt (L.Tolstoi tn 7f), kus paiknevad olemasolevad 1-2-korruselised tööstus- ja tootmishooned ja krundi hoonestamata ala on Sillamäe üldplaneeringuga määratud haljasalade maa-alaks. Nimetatud krundist veel läänepoole jääb raudtee ja sadamaala territoorium.

Planeeringualast lõunas asuvad väikeelamukrundid, mis on käesoleval ajal sihtotstarbelisest kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, krundid heakorrastamata. L.Tolstoi tänava ääres planeeringuala servas paikneb ka üks ärimaa sihtotstarbega krunt, millel puudub hoonestus. Nimetatud krundid on moodustatud vastavalt alal kehtivale Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringule, mille lahendus hõlmab ka käesolevat planeeringuala.

Juurdepäas planeeringualale toimub L.Tolstoi tänavalt, millele on koostatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt Lev Tolstoi tänava (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimise projekt. Projekti alusel on N.Nekrassovi tänavalt L.Tolstoi tänavale võimalik keerata nii parem- kui vasakpöördega. Lisaks on nimetatud projektiga L.Tolstoi tänavale paralleelselt sõiduteega projekteeritud 3,5 meetri laiune kergliiklustee ja haljasriba puudereaga. Nimetatud kergliiklustee soodustab kergliiklejate liikumist mööda L.Tolstoi tänavat ja A.Tšehhovi tänava kaudu üle olemasoleva jalakäijate silla linna keskuse poole.

Planeeringualast loodes ca 1 km kaugusel paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte BCT AS, mis tegeleb kemikaalide ladustamise ja käitlemisega. Maa-ameti kaardirakenduse info põhjal on ettevõtte ohuala raadius 3900 meetrit ning see hõlmab ka planeeringuala kogu ulatuses.

4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Sillamäe linna üldplaneering näeb planeeritava ala juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa ja haljasalade maa. Antud detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse

muutmise maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Ümberplaneerimise vajadus antud piirkonnas tuleneb sellest, et ala naaberkiinnistul paikneva tootmisettevõtte omanikul on konkreetne huvi laiendada oma tootmistegevust lao- ja logistikakeskuse ehitamise näol ning logistika ja keskkonnahoiu seisukohalt on see asukoht parim valik (tootmise ja ladustamise vaheline transport on minimeeritud). Antud valikut õigustab ka see, et planeeringuala ei ole olnud juba üle 12 aasta sihtotstarbelises kasutuses ja ka käesoleval ajal on maa-ala kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud, territoorium on heakorrastamata. Kuna ala on ümbritsetud olemasolevast ulatuslikust tootmis- ja äripiirkonnast ning alale ulatub ka suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala, siis ei ole mõistlik antud ala kasutusele võtta elamualana. Sihtotstarbe muudatus on positiivne, kuna pikki aastaid kasutuseta ja korrastamata seisnud ala saab piirkonda sobiva kasutuse ja seeläbi korrastub ka tänavapilt. Üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maa sihtotstarve jääb antud planeeringuga samaks.

4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmise

Planeeritaval maa-alal kehtib Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering, millega on alale kavandatud väikeelamukrundid ja juurdepääsütänavad. Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneeringut antud planeeringuga hõlmatud maa-ala osas.

5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeritaval alal paiknevad elamumaa krundid ja osa reformimata riigimaast on kavandatud liita üheks suureks tootmismaa sihtotstarbega (003; T) krundiks (Pos 1), kuhu on planeeritud kuni 4-korruselise (kuni 16 m) lao- ja logistikakeskus. Selleks on reformimata riigimaast moodustatud ajutised krundid Pos 1a ja Pos 1b, mis on ette nähtud liita planeeringualal paiknevate elamukruntidega vastavalt kruntimise vahejoonisel (joonis 5) esitatule. Planeeritava krundi Pos 1 tagumisele osale ja planeeringuala naaberkruntidele juurdepääsu tagamiseks on reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega (007; L) krunt (Pos 2, N.Nekrassovi tänav). Sõtke jõe äärsest reformimata riigimaast on moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega (017; Üm) krunt (Pos 3), mis on ette nähtud looduslikuks haljasalaks. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve krundil Pos 1 vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määrusele 01.01.2013 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 12500 Tööstus- ja laohooned
- 12400 Transpordihooned

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas) ja hoone tinglik paiknemine hoonestusallas. Hoone täpne asukoht hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud Sõtke jõe ehituskeeluvööndiga ja arendaja sooviga ühendada olemasolev L.Tolstoi tn 2a kinnistul paiknev tootmishoone planeeritava lao- ja logistikahoonega.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse on välja töötanud Liikluslahendus OÜ liikluspetsialist Sulev Sannik (vt lisa Sillamäe linn, L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tn ja N. Nekrassovi tn vahelise ala detailplaneeringu liiklusanalüüs).

Juurdepäas planeeringualale lahendatakse selliselt, et tekiks võimalus liigelda läbi planeeritava krundi kahesuunaliselt. Üks juurdepäas on ette nähtud läbi L.Tolstoi tn 2a krundi sellel paikneva läbipääsutee kaudu, mis on ette nähtud ühendada planeeritavale kinnistule kavandatud juurdepääsuteega. Kuna L.Tolstoi tn 2a läbipääsutee läbib ka AS-ile Sillamäe Veevärk kuuluvat L.Tolstoi tn 4a kinnistut, on planeeringuga ette nähtud L.Tolstoi tn 4a kinnistule seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Lisaks on planeeringuga ette nähtud planeeritavale krundile juurdepäas planeeritud krundilt Pos 2 (N. Nekrassovi tänav). Planeeritud tänavamaa laiuseks on ligikaudu 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on kavandatud 6 meetrit ja ühepoolne kergliiklustee 1,5 meetrit. Juurdepääsude mõõtmed vastavad autorongide ruumivajadustele ja kehtestatud normidele. Planeeritud tänav on kavandatud avalikult kasutatavaks ja ette nähtud linnale üle anda. Olemasolev juurdepäas krundi Tolstoi tn 2a lõunapiiril vajadusel suletakse. Olemasolev kitsas pinnaste N. Gogoli tänava nimetuse all, mis läbib planeeritavat kinnistut keskelt, on samuti ette nähtud likvideerida.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud tööga nr 10040 „Lev Tolstoi tn (Tallinna maanteest kuni Kesk tänavani) ning Lev Tolstoi ja Kesk tänava ristmiku rekonstrueerimine“. Jalakäijate juurdepäas on ette nähtud planeeringuga kavandatud tänavalt. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe projektiga ettenähtud kergliiklustee ja sõidutee lõikumise likvideerimine. Samuti on põhijoonisel kajastatud ettepanekud teeprojekti korrigeerimiseks planeeringuga rajatava juurdepääsu juures, arvestades autorongide ruumivajadusega.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Olemasoleva tootmishoone juures asuvate sõiduautode parkimiskohtade tegelikku kasutust arvestades on planeeringualale ette nähtud 27 parkimiskohta, arvestades lisanduvaid töökohti. Planeeritud laohoone juurde on ette nähtud 9 laadimiskohta ja 3 parkimiskohta autorongidele. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud tootmismaa krunt peab olema minimaalselt 15 % ulatuses haljastatud. Hoonest, teest ja platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel kasutada ära olemasolevat haljastust.

Sõtke jõe äärsele alale on moodustatud eraldi üldmaa krunt (Pos 3), mis on ette nähtud jätta looduslikuks haljasmaaks. Juurdepääs jõeäärsele haljasalale on tagatud planeeritud tänavalt (Pos 2).

Seoses sellega, et krundi maapind on tugeva kaldega jõe poole ja märkimisväärse (3 meetrit) kõrguste vahega planeeritud hoonestusalal, on vajalik maapinna ühtlustamine planeeritud hoonestusalal ja platsidel. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone ± 0.00 (märgitud põhijoonisele), millest tuleb lähtuda krundile kavandatud kõvakattega alade vertikaalplaneerimisel. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete juhtimine jõe poole. Parkimisalalt kogutav ja jõe poole suunatav sajuvesi tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Naaberkrundidele sademevee juhtimine on keelatud. Lumeladustamine on ette nähtud krundisisesele haljasalale, tänaval tänaväärsele haljasribale.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritav hoone on kavandatud ühendada olemasoleva tootmishoonega L.Tolstoi tn 2a kinnistul. Olemasoleva hoone tulepüsivusklass on TP2. Planeeritava hoone tulepüsivusklass on ette nähtud määrata projekteerimise käigus vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Olemasolevale L.Tolstoi tn 4a kinnistul paiknevast reservpuurkaevust läbi planeeritava krundi Pos 1 kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni kulgevale veetorustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Kuna nimetatud veetorustik kulgeb läbi planeeritava hoonestusala, siis on planeeringuga kavandatud võimalus vajadusel ümber tõsta ja viia läbi planeeritava krundi Pos 1 planeeritava sõidutee ja parkimisala alt kuni N.Nekrassovi tänavani ja sealt mööda tänava-ala kuni L.Tolstoi tänaval paikneva veetorustikuni. Ümbertõstetavale torustikule on ette nähtud seada servituut AS Sillamäe Veevärk kasuks. Ümbertõstmise vajadus selgub edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjervee vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 812:6:2012. Kavandatav hoone on VI kasutusviisi hoone (laohoone) brutopinnaga kuni 15 000 m², mille tulekustutusvee maksimaalne arvutuslik vooluhulk on 30 l/sek kestvusega 2 tundi.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ette nähtud rajada päästeautole juurdepääs ja veevõtukoht Sõtke jõe äärde ning kuivhüdrandi torustik mööda N.Nekrassovi tänavat ja L.Tolstoi tänavat ja kuivhüdrandid. Võimalik veevõtu asukoht ja kuivhüdrantide asukoht koos teenindusraadiusega 100 m on näidatud tehnoorkude joonisel. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 nõuetele. Täpsem lahendus selgub edasisel projekteerimisel.

9.2 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava hoone liitumine ühisveevärgiga on kavandatud olemasolevast L.Tolstoi tänaval paiknevast veetorustikust. Liitumispunkti asukoht torustikul on ette nähtud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Sademevesi planeeringualal on ette nähtud immutada pinnasesse krundisiseselt. Planeeritud kõvakattega parklast ja teelt on kavandatud sademevesi juhtida mööda planeeritud sademeveetorustikku ja läbi õli- ja liivapüüduuri planeeritud kraavi ja sealtkaudu Sõtke jõkke. Vajadusel võib planeeritud kraavi asendada sademeveetorustikuga. Planeeritud sademeveetorustiku ja restkaevude arv ja asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

9.3 Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustuse toide on ette nähtud olemasolevast L.Tolstoi tn 2a liitumispunktist asukohaga alajaama AJ-450 (L.Tolstoi 2b) madalpinge jaotusseadmes.

Elektritoide liitumispunktist planeeritava hooneni on ette nähtud maa-aluse kaabliga. Täiendavate tarbija madalpinge toitekaablite ühendamine olemasoleva liitumispunktiga alajaamas AJ-450 on ette nähtud lahendada ehitusprojekti staadiumis, mille jaoks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

9.4 Välisvalgustus

L.Tolstoi tänaval on olemasolev tänavavalgustus, mida ei ole kavandatud antud planeeringuga muuta. Krundisisene valgustus ja parklate valgustus on ette nähtud lahendada krundisiseseelt projekteerimise käigus.

9.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks on ette nähtud projekteerida ja ehitada alates olemasolevast L.Tolstoi tn ääres paiknevast sidekaevust nr SLL081 kaablikanaliseerimine planeeritava hooneni. Valguskaabli ehitus mööda olemasolevat kanalit on ette nähtud alates Kesk tn 4 asuvast Eesti Telekom seadmekapist. Ühenduskaabel ja selle täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-ilt.

9.6 Soojavarustus

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada kaugküte baasil. L.Tolstoi tänaval paikneb olemasolev kaugküttetorustik, kust on kavandatud ühendustorustik planeeritava hooneni.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. katusekalle ja -tüüp | 0-5 kraadi, lamekatuse; |
| 2. korruselisus | kuni 4 korrust; |
| 3. katusekattematerjalid | määratakse projektiga; |
| 4. välisviimistlusmaterjalid | määratakse projektiga, valida sarnased L.Tolstoi tn 2a kinnistul paikneva tootmishoone materjalidega; |
| 5. piirded | suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m; |
| 6. minimaalne tulepüsivusklass | alates TP2, määratakse ehitusprojektiga; |
| 7. ± 0.00 sidumine | lubatud on hoone projekteerimine ümbritsevast maapinnast madalamale, kasutades tugimüüre. |

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritud liikluskoormus on marginaalne ega mõjuta keskkonda. Pigem on tootmis- ja laohoone ühendamine keskkonnanohiu aspektist positiivne. Kui käesoleval ajal ladustatakse toorainet vahelaos Narvas, siis planeeringu realiseerimisel tehakse seda planeeringualale rajatavas laos, mistõttu ettevõtte tegevusega seotud ööpäevane liiklus antud piirkonnas ei suurene, vaid väheneb.

Planeeritud krundil jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Sillemäe linna jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed koguda sorteeritult. Jäätmekonteinerite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Parkimisalade sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel ette näha õli-liivapüüdurid.

Planeeringuala idaservas paikneb Sõtke jõgi, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Ehituskeeluvööndisse ei ole hooneid ja teid ning platse kavandatud. Jõeäärne ala on planeeritud haljasalaks.

Planeeritav tegevus ei tohi endaga kaasa tuua sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müra normtaseme ületamist naabruses (üle Sõtke jõe) paikneval elamualal.

Planeeritud logistikakeskusega kaasnevat transporditegevust on ette nähtud vajadusel piirata öhtusel/öisel ajal, eesmärgiga vähendada planeeritud tegevusega kaasnevat mürataset. Mürasaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt allolevale tabelile.

Tabel. Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
L.Tolstoi tn 2a, L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Pos 1	Juurdepääsuservituut
L.Tolstoi tn 2a	L.Tolstoi tn 4a (AS Sillamäe Veevärk)	Juurdepääsuservituut

Pos 1	AS Sillamäe Veevärk	Veetorustiku isiklik kasutusõigus
-------	---------------------	-----------------------------------

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeritud juurdepääsutee (Pos 2) kuni krundile Pos 1 juurdepääsuni ehitab välja piirkonna arendaja. Pos 2 tee ja Pos 3 haljasala, mis on määratud avalikuks kasutamiseks, määratakse kohaliku omavalitsuse halduses ettenähtud korras.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Maareformi läbiviimiseks planeeringualal tuleb reformimata maast esmalt moodustada ajutised (liidetavad) krundid vastavalt vahekruntimise joonisel (joonis 5) kajastatule.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.