

SISUKORD**OSA I SELETUSKIRI**

1 ÜLDOSA	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Kirjavahetus.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	3
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	4
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
4 PLANEERIMISLAHENDUS	5
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	5
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	5
4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	6
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	6
4.4 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus.....	8
4.5 Liikluskorraldus.....	9
5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	9
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	9
6 KESKKONNAKAITSE	10
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	10
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	10
6.2.1 Sademevee käitlemine.....	11
7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	11
8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	12

OSA II JOONISED

Jrk nr	Joonise nimetus	Tähis
1	Situatsiooniskeem	AS-4-01
2	Olemasolev olukord	AS-4-02
3	Kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoste iseloomustus	AS-4-03
4	Põhijoonis	AS-4-04

OSA III KOOSKÖLASTUSED

OSA IV LISAD

Jrk nr	Nimetus	Tähis
1	Sillamäe Linnavalitsuse korraldus 04.mai 2018.a. nr 250	AA-1-01
2	Geodeetiline alusplaan	AA-1-02
3	VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused 29.11.2021 nr VEV.01-03/1203-2	AA-1-03

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Sillamäe linnas, aadressil Tööstuse tn 6a (tunnus 73501:001:0146, tootmismaa 100%). Planeeritava ala pindala ca 42 172m². Detailplaneeringu uushoonestusega ei kavandata eeldatavalt tegevust, mis on aluseks „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõike 1 kohasele tegevusele

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Sillamäe Linnavolikogu 26.september 2002.a määrus nr 43/102-m kehtestatud „Sillamäe linna üldplaneering „(edaspidi üldplaneering)
- Sillamäe Linnavolikogu 30. September 2003.a otsus nr 14/69-o kehtestatud Sillamäe Kesk 2, Kesk 2/1, Kesk 2B ja Ehitajate 1 maa-ala ja nendega piirneva maa-ala detailplaneering
- Sillamäe Linnavolikogu 22. Juuli 2006 otsus nr 38-o kehtestatud Sillamäe Kesk 2(osaliselt(, Kesk 2B, Kesk 2C, Kesk 2E, Kesk 2F, Ehitajate 1A, Ehitajate 1D, Ehitajate 1E, Ehitajate 1G, Ehitajate 1K, Ehitajate 3/1, 3/2, Türsamäe, Sõtke 1, Sõtke 2/17 maa-alade ja nende piirnevate alade (Sillamäe sadam) detailplaneering
- Sillamäe Linnavolikogu 21. Veebruar 2001.a otsus nr 62 kehtestatud Sillamäe Sadanas „ Planeerimiseseaduse „ § 22 lõike 2 alusel lihtsustatud korras koostatud detailplaneering (Kesk 2, Kesk 2B, Kesk 2D, Kesk 2E, Kesk 2F, Kesk 2N, Kesk 2P, Kesk 2U, Sõtke 1, Sõtke 3, Ehitajate tn 7, Ehitajate tn 7A, Türsamäe ja Ääremaa maa-alade detailplaneering (Sillamäe Sadama detailplaneering)
- Sillamäe Linnavalitsuses 2. Veebruar 2012.a korraldus nr 74-k kehtestatud Sillamäe Sadama territooriumil (katastriüksused Kesk 2d (välja arvatud Päite paekalda ala), Kesk 2, Kesk 2u, Kesk 2a, Kesk 2n, Sõtke 1d, Kesk 2p, Ehitajate 3, Ehitajate 1h, Ehitaja 1k, Ehitajate 6, Ehitajate 1a ja Kesk 2j) detailplaneering
- Sillamäe Linnavalitsuses korraldus 04.mai 2018.a nr 250 Sillamäe Tööstuse 6a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine
- Planeerimiseseadus
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule
- Planeerimiseseaduse terminoloogia
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused Eesti Standard EVS 809-1:2002
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- Olemasolevad piirkonna vee-ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnoorkude projektid

1.1.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arutelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- sihtotsarvete määramine
- hoonete ehitusaluse pinna määramine;
- ehitiste maksimaalse arvu määramine;
- ehitiste maksimaalse korruselisuse ja kõrguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimine) lahendamine;
- maa ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnoorkude vajalike asukohtade määramine;

Keskkonnamõju strateegiline hindamine pole käesoleval juhul vajalik, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjust eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

1.3 Huvitatud isikute andmed

OÜ KRUNK
Reg.nr 10928654
Kesk tn 23, 40231 SILLAMÄE
Telefon +372 516 5944
E-post info@krunk.ee
Suren Saakyan, juhatuse liige

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TiTo Arhitektid OÜ
Reg. nr 12838406
MTR EEP003224
Kraavi tn 14, 20307 NARVA
Telefon +372 52 39 474
E-post tmsmagi@gmail.com
Vast. spetsialist Toomas Mägi volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus 173587

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Sillamäe linnas aadressil Tööstuse tn 6a (tunnus 73501:001:0146, tootmismaa 100%), kinnistu pindala 42172m².

Käesoleval hetkel on maa-ala hoonestatud järgmiste hoonete ja rajatisega (ehr.andmetel):

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind
102032792	Hoone	Materjalide ladu	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a		1	2227
102032793	Hoone	Respiraatorite tootmisetsehh	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a		3	3131
102032797	Hoone	Ladu-garaaž	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a		1	215
102032798	Hoone	Angaar	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a		1	573

102032799	Hoone	Katlamaja	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a	2000	1	102
102032802	Hoone	Pommivarjend	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a		1	385
102032804	Hoone	Ladu	Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Tööstuse tn 6a		1	723

Planeeringu ala piirneb põhjast, lõunast ja idast Kesk tn 2 tootmiskaaga (tunnus 73501:001:0169) ning läänest Tööstuse tn 6 tootmiskaaga (tunnus 73501:001:0145).

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt lähedal asuvad tootmiskaaga otstarbega kinnistud, mis on enamasti hoonestatud.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette säilitada olemasoleva Tööstuse tn 6a tootmiskaana (tunnus 73501:001:0146), kinnistu jagamist ei ole ette nähtud.

Kinnistule on käesolevaga planeeritud (ettepanek) juurdesõidu tee edela nurgalt. Juurdesõidu tee lähetele on kavandatud parkimisala, hoonestus on planeeritud kagu-edela suunaliselt, kus väiksemamahuline ala on planeeritud kolmekordne ja suurema mahuline hoonestusala ühekordne. Hoone varustamine tehnovõrkude säilitatakse maksimaalselt olemasolevate ühendustega, välisvalgustus on planeeritud hoonestuse fassaadidele.

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus 42172m².

-Kavandatud kruntide arv 1 tk.

Krunditud maa bilanss:

-Tootmiskaaga 100%=42172m²

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

POSITSIOON 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Tööstuse tn 6a
Krundi planeeritud suurus	42171m ²
Hoonete alune pind	24830 m ²
Maksimaalne korruselisus	3

Hoonete arv krundil	1-5
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Tootmismaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	T 28400
Tulepüsimus	TP1
Täisehitus %	58,8
Haljastuse %	10,0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	15m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Normatiivne 113 / kavandatud 117
Arhitektuurinõuded	Seinte välisviimistlus : sandwichpaneel, klaas, ehitusplaat, puit, kivi Katused: profiilplekk, SBS-kate Katuste kalle 0°-20° Piirded: 3d paneel, kõrgus 1.5m
Kitsendused	-keskpingekaabelliini (1.5+1.5) liiniservituud VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks 420 m ² -Teeservituut (l=7m) pos Kesk tn 2 kasuks 1600m ² -maakaabelliini (1.5+1.5) liiniservituut pos Kesk tn 2 kasuka 1000 m ² -veerorustiku liiniservituut (2+2) pos Kesk tn 2 kasuks 770 m ² -kanalisatsiooni liiniservituut (2+2) pos Kesk tn 2 kasuks 1600 m ²

4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga.
- Ehitustööde ajal rakendada olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal: kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toetamine, puu kastmine ehituse ajal, vajadusel kasta.
- Soovitatakse hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning püstitamisel radoonitõkestus süsteemide kasutamist, näiteks radoonikile, kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida, tagada ventilatsioon.

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri määrus vastuvõetud 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele RT I, 23.02.2021, 6-jõust. 01.03.2021
- EVS-EN 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus . Osa 6: Tuletõrje veevarustus

- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Hoonete vahelised tuleohutuskujad

POSITSIOON 1 Tööstuse tn 6a

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on VI kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 18.0m, lõunast 40.0m, idast 15m, läänest 18m.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Kuna olemasolevad hüdrandid asuvad kaugemal kui 150m, siis on kinnistutele planeeritud hüdrandid.

Väline tulekustutusvesi (10 l/s) tuleb tagada (2h jooksul) kinnistule planeeritavatest ühisveetorul hüdrantidest.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistutele on planeeritud kinnitu edelanurgast läbi kinnitu Kesk tn 2 (kinnistutele juurdepääsu laiu 7m).

Hädaolukorra riskianalüüs

Antud detailplaneeringu puhul on tegemist kemikaalseaduse mõistes suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-alale ehitamisega. Seega antud detailplaneeringu puhul tuleb arvestada erinõuetega ja päästeameti ettepanekutega (alus: Kemikaalseaduse §14 lg2 p3). Detailplaneeringu ala asub juba olemasolevate A kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtete (alus: Kemikaalseaduse §6 lg4) kus peamiseks ohtudeks on ammoniaagi leke ja mürgise gaasi levik ning ammoniumnitraadi plahvatus ja ülerõhk, ohualades. Kaugus ohuallikatest on ca 2400m (tegemist on ohtliku alaga, milles võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimestele tervisekahjustusi) ja AS Silsteve-st ca 2010m (tegemist on väga ohtliku alaga, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkumise ning ehitiste kahjustused nende mahust vahemikus 1–49%).

Ammoniaak on normaaltingimustel spetsiifilise terava ja ärritava (nuuskpiirituse) lõhnaga värvitu sööbiv gaas. Ainet transporditakse rõhu all veeldatult. Teatud tingimustel läheb veeldatud olekust kiiresti gaasilisse. Atmosfääris moodustab külma valge udupilve, mis püsib maapinnal. Soojenedes tõuseb gaasipilvena üles. Oksüdeerivate gaasidega kokkupuutel moodustab plahvatusohtliku segu. Suure kontsentratsiooni ja tugeva kuumenemise korral tuleohtlik.

Mõju tervisele Ärritab tugevasti silmi ja hingamisteid. Põhjustab pisaravoolust, ninakurguvalu, köha, hingamisraskust, valu rindkeres. Suuremate kontsentratsioonidekorral võib tekkida raske hingamisteede ja kopsude kahjustus, s.h kopsuturse, võimalik on äkksurm. Niiskusega reageerides tekib söövitav ammoniumhüdrosiid, mis kahjustab silmi ja nahka. Kontakt veeldatud ammoniaagiga põhjustab söövitust ja raskekujulisi külmakahjustusi.

Käitumisjuhised Ohuolukorras (ammoniaagi ohu puhul) lülitada välja või sulgeda ventilatsioon, sulgeda ja tihendada (näiteks märja lapiga) aknad, ukSED jm tuulutavad. Lõhna tundes (meenutab nuuskpiiritust) võimalusel minna kõrgemale korrusele, vältida keldrit ning mitte väljuda t enne ohu möödumist. Vajadusel pöörduda arsti poole. Väljas viibides tuleb kiiresti allatuult või risti tuule suunaga

ohualast lahkuda või varjuda siseruumidesse (**vältida keldrit**). Autoga ohualast lahkudes tuleb sulgeda ukсед ja aknad ning välja lülitada ventilatsioon. Lülitada sisse Vikerraadio või Raadio 4 või telekanal ETV ja kuulata antavaid käitumisjuhiseid. Informatsiooni saab ka veebileheküljelt www.rescue.ee ja päästeala infotelefonilt 1247.

Esmaabi Kokkupuutel ainega uhtuda nahka või silmi vähemalt 20 minutit voolava vee all. Eemaldada ja isoleerida saastunud riietus ja jalatsid. Tagada kannatanule rahu ja mitte muuta tema asendit põhjusega. Anda juua magusat teed või kohvi. Nahka võib puhastada 3% äädika- ja sidrunhappe lahusega. Kahjustatud nahapind at puhta kuiva sidemega, silmi ei tohi sidemega at. Katta kannatanu soojalt, säilitades tema normaalset kehatemperatuuri. Kuna aine toime võib avalduda hiljem (24h), vajab kannatanu hospitaliseerimist. Lämmumistunde/kõha tekkimisel tuleb transportida kannatanut lamavas asendis.

Planeeritava(te) ehitiste analüüs Kavandatav(ad) ehitis(ed) ei suurenda suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust.

Parkimise tuleohutus Parkimiskohad peaksid olema planeeritud hoonetest eemale, mitte vahetult nende kõrvale. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist. Ohutuks kauguseks loetakse 4m hoone välisseinast.

Täiendavad tingimused

-Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivastest õigusaktidest.

-Veevõtukoha rajamise tuleb lähtuda siseministri määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning veevõtukoha rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis ehitusseadustiku § 35 lõike 3 kohaselt.

4.4 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

POS 1 Tööstuse tn 6a

Nimetus	Laius, m	Suurus m ²	Kasuks
Teeservituut	7	1600	Kesk tn 2
Liiniservituut (MP maakaabelliin)	1,5+1,5	1000	Kesk tn 2
Liiniservituud (keskpinge kaabelliin)	1,5+1,5	420	VKG Elektrivõrgud OÜ
Liiniservituut (veetorustik)	2+2	770	Kesk tn 2
Liiniservituut (kanalisatsioonitorustik)	2+2	1600	Kesk tn 2

-Vastavalt EhS §73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA). Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.

-Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnikasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

-Nähtavuse ja tuleohutuse tagamiseks raudteel palume kõrghaljastust rööbasteele lähemale kui 10 meetrit äärmisest rööpast mitte planeerida.

4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest (tabel 9.1-Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid)

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistutele oleks vastavalt tema funktsionaalsusele tagatud juurdepääs ja parkimisala. Kinnistule juurdepääs on käesoleva planeeringuga kavandatud kinnistu edelanurgalt. Kinniste hoonestusalad on planeeritud selliselt, et oleks tagatud iga ala ümbersõidu võimalus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	Ehitise liik	norm. Arvutus keskuse klass II kuni IV	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	-Tööstusettevõtte ja ladu	1/250; 28400/250	113	117
Planeeritud maa-alal kokku			113	117

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Elektrienergia vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele 29.11.2021 nr VEV.01-03/1203-2

1. Detailplaneeringu geodeetiline alusplaan kooskõlastada VKG Elektrivõrgud OÜ-ga.
2. Planeeringuala taotletud elektrienergia tarbimise suunaline peakaitse on kuni 3×500 A madalpingel (0,4 kV).
3. Kinnistu elektrivarustuse jaoks näha ette komplektalajaam kinnistu lääne nurga piirkonda olemasoleva keskpinge maakaabelliini vahetuslähedusse (orienteeruv asukoht X:6590161, Y:712236). Alajaama hoone orienteeruvad mõõtmed on 7×4 m ning alajaam peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatav omades selleks vajalikke juurdepääsuteid. Alajaama toide planeerida pikendades olemasolevid keskpinge maakaabelliine kuni alajaamani. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli(te) ühendusklemmidel alajaamas. Liitumispunkti edasi tuleb määrata kaablitross tarbija kaabli(te)le. Täpsem tehniline lahendus selgub edasistes projekteerimise staadiumites.
4. Detailplaneeringu maa-alal ja selle vahetus läheduses näidata ära kõik olemasolevad elektripaigaldised, mis kuuluvad VKG Elektrivõrgud OÜ-le.
5. Detailplaneeringus lahendada tehnilise koridori servituudi vormistamise küsimus planeeritavatele elektrivõrkudele vastavalt kehtivale seadusandlusele.
6. Detailplaneeringuga määrata ära ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate uute elektrivõrkude servituudialad.
7. Detailplaneeringu joonistel näidata ära kõik olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud nii, et oleks võimalik eristada, mis on olemasolev, likvideeritav ja planeeritav.

8. Olemasolevate elektriliinide käidu tingimuste muutumisel on vajalik ette näha elektriliinide kaitse vastavalt standarditele ja normidele või elektriliini ümberehitamine. Planeeritava parkla alla jääv keskpinge maakaabelliin nr 83s on vajalik ümberehitada seoses käidu tingimuste olulise muutumisega.

9. Pärast detailplaneeringu kehtestamist kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jms) seotud tööd teostatakse vastavalt kehtivale liitumismetoodikale. Liitumisprotsessi (uus võrguühendus/olemasoleva võrgu ümberehitus jt) alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lisainfo: www.vkgev.ee või kontaktisikult.

10. Lõplik, kõikide asjast huvitatud organisatsioonide ja maaomanikega kooskõlastatud detailplaneeringu variant esitada VKG Elektrivõrgud OÜ-le kooskõlastamiseks digitaalselt allkirjastatuna.

11. Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks kehtivad 1 aasta alates väljastamise kuupäevast.

Ülejäänud tehnovõrgud säiluvad kuni hoonestuseni samal kujul.

5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajaga
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Truubid kraavil projekteerida selliselt, et oleks välistatud paisutus ning nende truupide hooldus oleks arendaja kohustus.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda tehnovõrkude valdajalt täiendavad konkreetsete tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajaga

6 KESKKONNAKAITSE

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Planeeritav kõrghaljastus nähakse kinnistute perimeetrile.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

6.2.1 Sademevee käitlemine

Naaberkinnistutele sademevee ärajuhtimine ei ole lubatud. Kinnistu sadevesi juhitakse läbi torustike olemasolevasse sademeveevõrku, torustikule on ette nähtud minimaalselt kuus (6) liiva-mudapüüdurit.

7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuriteohirmu. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid). Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski. Tugevad ukse- ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski. Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalisimiriski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalisimiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelvalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustatus;
- territoriumi korrashoid,
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada valvesignalisatsioon.

8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Detailplaneeringu rakendussätted ja etapid:

1. Detailplaneeringu kehtestamine;
2. Ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostamise korraldaja võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse Planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks“.

Käesoleva seletuskirja koostajad:

TiTo Arhitektid OÜ

Reg. nr 12838406

MTR EEP003224

Kraavi tn 14, 20307 NARVA

Telefon +372 52 39 474

E-post tmsmagi@gmail.com

Vastutav spetsialist Toomas Mägi, volitatud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173587) /alkirjastatud digitaalselt/