

Kajaka 16a maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneering

Sillamäe linn

Esimene köide – planeering



Töö nr: 40DP14

Huvinatut isik: OÜ Silinkor

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	Üldosa	5
1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu lähtedokumendid	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
B	Planeeringuga kavandatav.....	9
1.1	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
1.2	Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.....	9
1.3	Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek	9
2	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
3	Krundi ehitusõigus	10
4	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	11
6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
7	Ehitistevahelised kujad	12
8	Tehnovõrgud ja rajatised	12
8.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	12
8.2	Veevarustus	12
8.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	13
8.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
8.5	Sooja- ja gaasivarustus.....	13
8.6	Telekommunikatsioonivarustus.....	13
9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
10	Servituutide seadmise vajadus	15
11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
13	Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
C	Joonised	17
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	18
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	19
3	Olemasolev olukord M 1:500	20
4	Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	21
5	Tehnovõrgud M 1:500	22
6	Planeeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis	23
D	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel.....	25
1	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	25



A Üldosa

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Sillamäe linnas krunte Kajaka 16a ja Ranna tn 1h ning nende lähialas asuvaid reformimata riigimaa alasid. Planeeringuala suurusega u 1,3 ha asub Sillamäe kesklinna põhjapoolses osas. Planeeringu eesmärk on planeeringuala kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine äri- ja kaubandushoone ehitamiseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Sillamäe Linnavolikogu 30. jaanuari 2014.a otsus nr 15 „Sillamäel Kajaka 16a maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Tektonika (litsents nr EG-10970126-001) poolt 2014. a augustis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 19/2014).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kajaka 16a krundil asunud hooned on enamjaolt lammutatud. Osaliselt on säilinud hoone (ehituslune pindala u 109 m²) krundi lääneosas, kuur krundi kirdeosas (ehituslune pindala u 57 m²) ning garaaž krundi kaguosas. Ranna tn 1h asunud hoone on lammutatud.

Planeeringuala kruntide lääneosa ning põhja ja ida pool olevad reformimata riigimaa alad on kõrghaljastusega.

Kruntide olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Sillamäe linna 1940.-1950. aastate hoonestusallas. Planeeringuala ümbruses leidub mitmeid miljööväärtuslikke hooned (vt joonis 2). Planeeringuala asub Kesk, Veski, Kajaka ja Ranna tn vahelise kvartali keskosas. Juurdepääsud planeeringualale on ida poolt Kajaka tänavalt alguse saavate teede kaudu ning loodesuunast Ranna tänava kaudu. Juurdepääsuteed asuvad reformimata riigimaal.

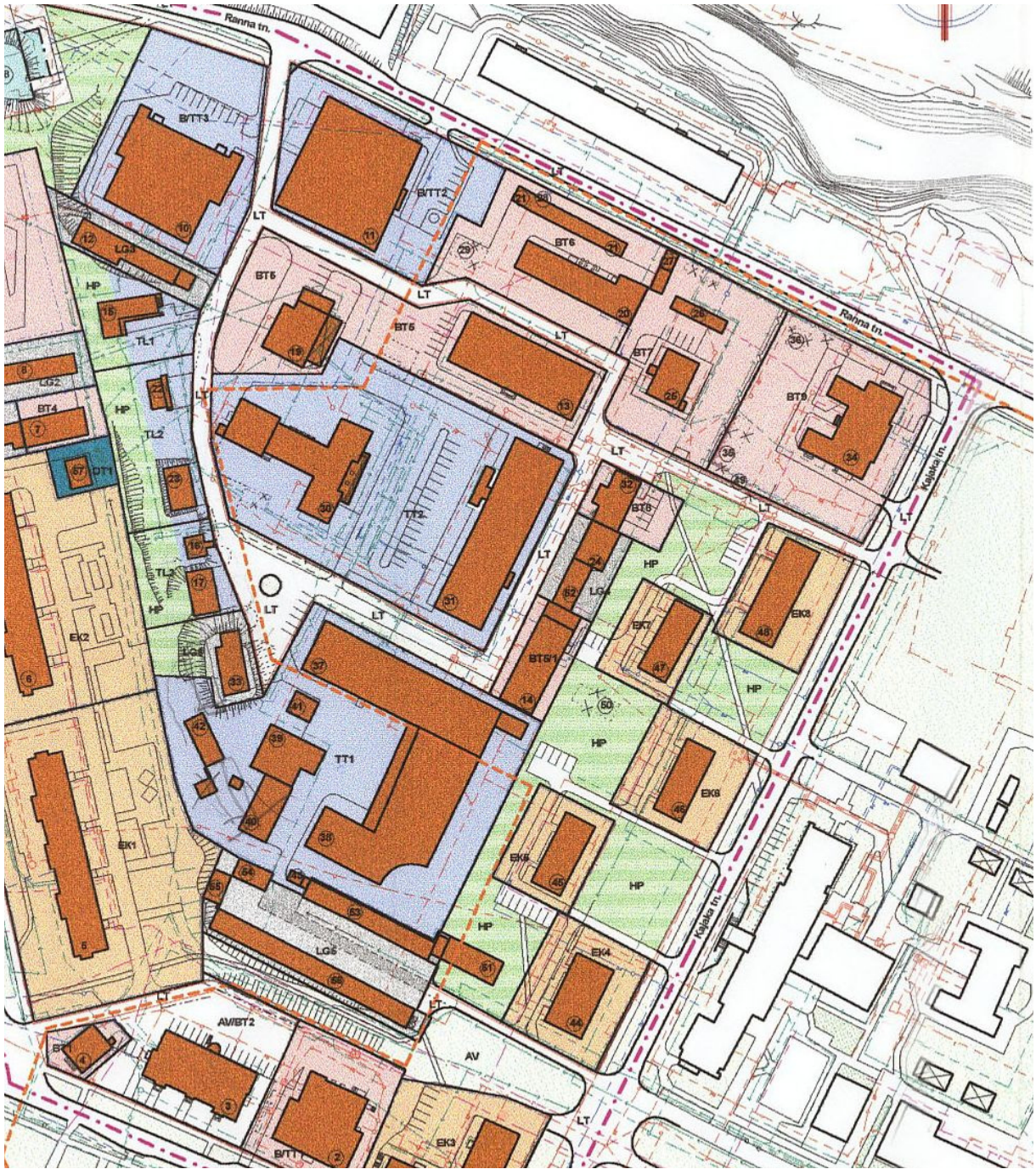
Planeeringualast ida pool asuvad kahekorruselised miljööväärtuslikud korterelamud, lõuna pool garaažid, kahekorruselised miljööväärtuslikud äri- ja teenindushooned ning neljakorruseline korterelamu, mille esimesel korrusel asuvad äripinnad. Lääne poole jäävad viiekorruselised

korterelamud ning põhja poole tootmis- ja ärihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi ja tellist.

Kajaka tänaval on ühepoolne sõiduteest haljasribaga eraldatud kõnnitee, Kesk tänaval on kahepoolsed sõiduteest haljasribaga eraldatud kõnniteed ning Veski tänaval on osaliselt ühepoolne ning osaliselt kahepoolne sõiduteest haljasribaga eraldatud kõnnitee. Jalakäijatel on planeeringualale hea juurdepääs. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad planeeringualast lõuna pool u 100 m kaugusel Kesk tänaval.

Käesolev detailplaneering muudab Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002.a otsusega nr 43/172-o kehtestatud *Sillamäel Ranna, Kesk, Veski ja Kajaka tänavatega piiratud ala detailplaneeringut* (vt skeem 1, lk 7). Selle planeeringu kohaselt oli Kajaka tn 16a alale ette nähtud tööstusettevõtete krunt ning Ranna tn 1h garaaži krunt, kus oleksid säilinud olemasolevad hooned. Juurdepääsud Kajaka tn 16a krundile olid ette nähtud põhja poolt Ranna tn suunast ning lõuna poolt servituudiga läbi Kalda tn 3 garaažide krundi. Praeguseks on enamik planeeringuala hooneid lammutatud, mistõttu käesoleva planeeringuga on ette nähtud hoonestusala uute hoonete ehitamiseks. Krundi kasutamise otstarbeks on erinevalt varasemast tööstusettevõtte otstarbest planeeritud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa. Juurdepääs planeeringualale on sarnaselt 2002.a kehtestatud planeeringuga kavandatud põhja poolt Ranna tn suunast. Kagu suunast on planeeritud eraldi transpordimaa krunt Kalda tn 3 asuvate garaažide kõrvalt, mis ei nõua servituudi seadmist ning võimaldab rajada äärekiviga eraldatud kõnnitee. Idas suunast on võimaldatud sõidukite väljapääs Kajaka tänavale, mida varasemas planeeringus ei olnud.





Skeem 1. Väljavõte Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002.a otsusega nr 43/172-o kehtestatud Sillamäel Ranna, Kesk, Veski ja Kajaka tänavatega piiratud ala detailplaneeringu plaanist (Kajaka 16a krunt on tähistusega TT1).

B Planeeringuga kavandata

1.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kehtiva Sillamäe linna üldplaneeringu muutmist maakasutuse juhtfunktsiooni osas. Planeeritava krundi üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeritava krundi osas maakasutuse juhtfunktsioon ärimaaks.

1.2 Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus

Üldplaneeringus fikseeritud maakasutuse juhtfunktsioon olemasolev tööstusettevõtete maa (tootmismaa) ei olnud aktuaalne juba üldplaneeringu kehtestamise ajal (aastal 2002), kuna enamik hooneid oli juba tegelikust kasutusest väljas. See funktsioon ei ole tänaseks säilinud ning ei ole ka aktuaalne tootmismaa juhtfunktsiooni taastamine. Vaadeldava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine ei kahjusta avalikku huvi ega linna infrastruktuuri toimimist. Planeeringuala piirkonnas on tekkinud vajadus ärimaa järgi, kuna siin puudub suurem kaubanduskeskus. Maa-ala on kasutusest väljas ja heakorrastamata, mistõttu on vaja leida sellele reaalne kasutus. Maa-ala omanikul on huvi ala kasutusse võtmiseks ärimaana.

1.3 Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek

Kuna kehtiva üldplaneeringu tekstis konkreetselt planeeringuala käsitletud ei ole, siis üldplaneeringu teksti muutmine ei ole vajalik.

Üldplaneeringu skeemidel 3 ja 9 tuleb planeeritav krunt (POS 1) tähistada ärimaa tingmärgiga ning skeemilt 10 tuleb eemaldada samal maa-alal olemasoleva tööstusettevõtte maa-ala tähistus.



Skeem 2. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu skeemist 3 „Funktsionaalne tzoneerimine“.

2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Kajaka 16a ja Ranna tn 1h krundid liita üheks krundiks. Planeeringuala idaosas asuva reformimata riigimaa alale on planeeritud kaks haljasala maa või korterelamu maa krunti (POS 2 ja POS 3). POS 2 on lubatud liita Kajaka tn 16 krundiga ning POS 3 on lubatud liita Kajaka tn 18 krundiga. Kui POS 2 ja/või POS 3 krunte kõrval asuvate korterelamumaa kruntidega ei liideta, on kruntide kasutamise sihtotstarve haljasala maa. POS 2 ja POS 3 kruntidele ei ole planeeritud hooneid – see on puhveralaks planeeritud ärikrundi ning olemasolevate elamute vahel. Praegusel reformimata riigimaal asuvatele planeeritud juurdepääsuteedele on planeeritud transpordimaa krundid POS 4, POS 5 ja POS 6. Planeeritud kruntide moodustamine, krundipiirid ning kruntide pindalad on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustataval krundil POS 1 on planeeritud rekonstrueerida krundi lääneservas asuv hoone, ülejäänud hooned on kavandatud likvideerida. Krundile on lubatud ehitada (k.a olemasolev hoone) kuni neli kaubandus-, tootlustus- ja teenindusfunktsiooniga hoonet. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Planeeritud haljasalal ei ole lubatud parkla ja sõidutee ehitamine. POS 3 on kogu krundi piires lubatud ehitusluba mittenõudvate ehitiste ehitamine.

4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Lisaks joonisel 4 esitatule tuleb hoonete projekteerimisel arvestada planeeritud hoonete paiknemisega esindusliku stalinistliku kvartali kõrval, millest tulenevalt tuleb tagada uushoonestuse sobivus ajaloolisesse keskkonda. Kavandatavate hoonete fassaadid peavad olema liigendatud, vältida tuleb monoliitseid seinu. Valisviimistlusmaterjalidest on keelatud keskkonda sobimatute imiteerivate materjalide kasutamine.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on:

- 12131 Restoran;
- 12132 Kohvik, baar või söökla;
- 12139 Muu toitlustushoone;
- 12201 Büroohoone;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone;
- 12430 Garaažid.

5 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavale krundile on planeeritud Kajaka tänavalt ning Ranna tänavalt. Kajaka tänava lõunapoolne juurdepääs on mõeldud jalakäijatele ning planeeritud hoone külastajate sõidukitele. Kajaka tänava põhjapoolne juurdepääs on planeeritud ainult sõidukite ühesuunalise väljapääsuteena, kuna teekoridori laius ei võimalda kahesuunalise sõidutee ning kõnnitee rajamist. Ranna tänava kaudu on planeeritud teenindava transpordi (kaubaveo) juurdepääs.

Planeeritava POS 1 krundi parkimine tuleb lahendada krundi piires. Parkimiskohtade arv tuleb äripinnal tagada vastavalt kehtivale normatiivile 1 parkimiskoht 80 m² suletud brutopinna kohta. Planeeringu põhijoonisel on tähistatud võimalikud parkimiskohad (49 kohta, sh kaks invakohta). Parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimisnormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Parkimiskohti võib rajada ka planeeritud maapealsele hoonestusalale. Projekteerimisel tuleb tagada normidekohased invaparkimiskohad.

6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav ning eemaldatav kõrghaljastus. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu POS 1, POS 2 ja POS 3 krundi piires, projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kui olemasolevate puude tervislik seisukord on halb, siis võib need likvideerida ning asendada uute puudega. POS 1 krunt on lubatud piirata kuni 1,8m kõrguse varb- või võrkaiaga. Koos hoone projektiga on soovitatav koostada ka väliala kujundusprojekt.

7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivuse klass on TP3. Vajadusel tuleb projekteerimisel vastavalt ehitise iseloomulikele näitajatele ning arvestades kehtivaid nõudeid ehitise tulepüsivuse klassi suurendada.

8 Tehnovõrgud ja rajatised

8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala piirkond on varustatud elektri, telekommunikatsiooni, ühisveevärgi, kanalisatsiooni, gaasi ning kaugkütte võrkudega.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on näidatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*. Tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada ning muuta kooskõlastatult vastava tehnovõrgu valdajaga.

8.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud planeeringualal olevast veetorustikust.

Tuletõrje veevarustus tuleb tagada vastavalt Eesti Standardile *EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*. POS 1 planeeritud hooned on IV kasutusviisiga. Vastavalt standardi tabelile 1 on sõltuvalt ehitise tuletõkkeseksiooni pindalast planeeritud hoonete võimalik vajalik väliskustutusvee normvooluhulk 20 kuni 30 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul või automaatse tulekustutussüsteemi olemasolul 2 tunni jooksul.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tuletõrjehüdrant, mis asub planeeringualast põhja suunas. Planeeritud hüdrandi vooluhulk on 15 l/s. Kuna tuletõrje väliskustutusvee vajadus on eeldatavalt suurem, on POS 1 ette nähtud täiendava tuletõrjevee mahuti asukoht. Mahuti suurus tuleb määrata vastavalt projekteeritava hoone iseloomulikele näitajatele ning lähtuvalt Eesti Standardi *EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* tabelist 1. Võimalik suurim mahuti kustutusvee maht on 162 m³ (15 l/s kolme tunni jooksul) ning vähim 36 m³ (5 l/s kahe tunni jooksul). Mahuti täitmine on planeeritud ühisveevõrgu torustikust. Tuletõrjevee mahuti on planeeritud ühendada imitarnetoriga kuiva hüdrandiga, mis peab asuma min 30 m kaugusel planeeritud hoonest. Kuiv hüdrant on planeeritud POS 3 krundile ning sellele peab olema tagatud igal ajal vaba juurdepääs POS 5 juurdepääsuteelt. Tuletõrjevee mahuti ning sellega seotud imitarnetoru ja hüdrant peavad vastama eelnevalt nimetatud standardis *EVS 812-6:2012* esitatud nõuetele.



8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovee eesvooluks on planeeritud planeeringuala läbiv olemasolev kanalisatsioonitorustik. Sademevesi tuleb juhtida läbi õlipüüduuri planeeringuala põhjaosas asuvasse sademeveekanalisatsiooni torustikku või immutada krundi siseselt. Sademevett ei tohi lasta voolata naaberkruntidele.

8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/35468-1. Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamiseks on POS 1 krundi lääneosa piirile planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilbi toide on planeeritud kahe maakaabelliiniga alajaama AJ-435 (Veski tn 4c) madalpinge jaotusseadmest. Liitumiskilp peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatav. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga. Maakaabel alajaamast kuni planeeritava krundini on Ranna tn 1e ja Ranna tn 1d kruntidel planeeritud olemasolevas kaablikoridoris ning piki juurdepääsuteed (reformimata riigimaa). Olemasolevate elektrivõrgu rajatiste (6 kV maakaabelliin nr 62s, 0,4 kV maakaabelliin Kajaka tn 18 juures jt) täiendava kaitsmise ja/või ümberehitamise vajadus selgitatakse ehitusprojekti staadiumis. Ehitusprojekti koostamiseks on vajalik taotleda eraldi tehnilised tingimused. Kõik uue võrguühenduse väljaehitamisega ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jm) seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient/liituja vastavalt liitumismetoodikale. Liitumisprotsessi (uus võrguühendus/olemasoleva võrgu ümberehitus jm) alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Hoovi ja juurdepääsuteede valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Kajaka tänaval asuvad olemasolevad tänavavalgustid.

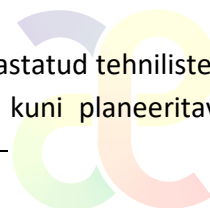
8.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritava hoone küttevarustus on kavandatud vastavalt AS Sillamäe Soojuselektrijaam poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3.3-11/21 kaugküttena Kajaka tänava ääres asuvast soojuskambrist nr 2287. Alates soojuskambrist kuni planeeritud hooneteni tuleb rajada maa-alune soojustrass. Soojusvarustuse projekt tuleb enne ehitustöid kooskõlastada AS Sillamäe Soojuselektrijaamaga.

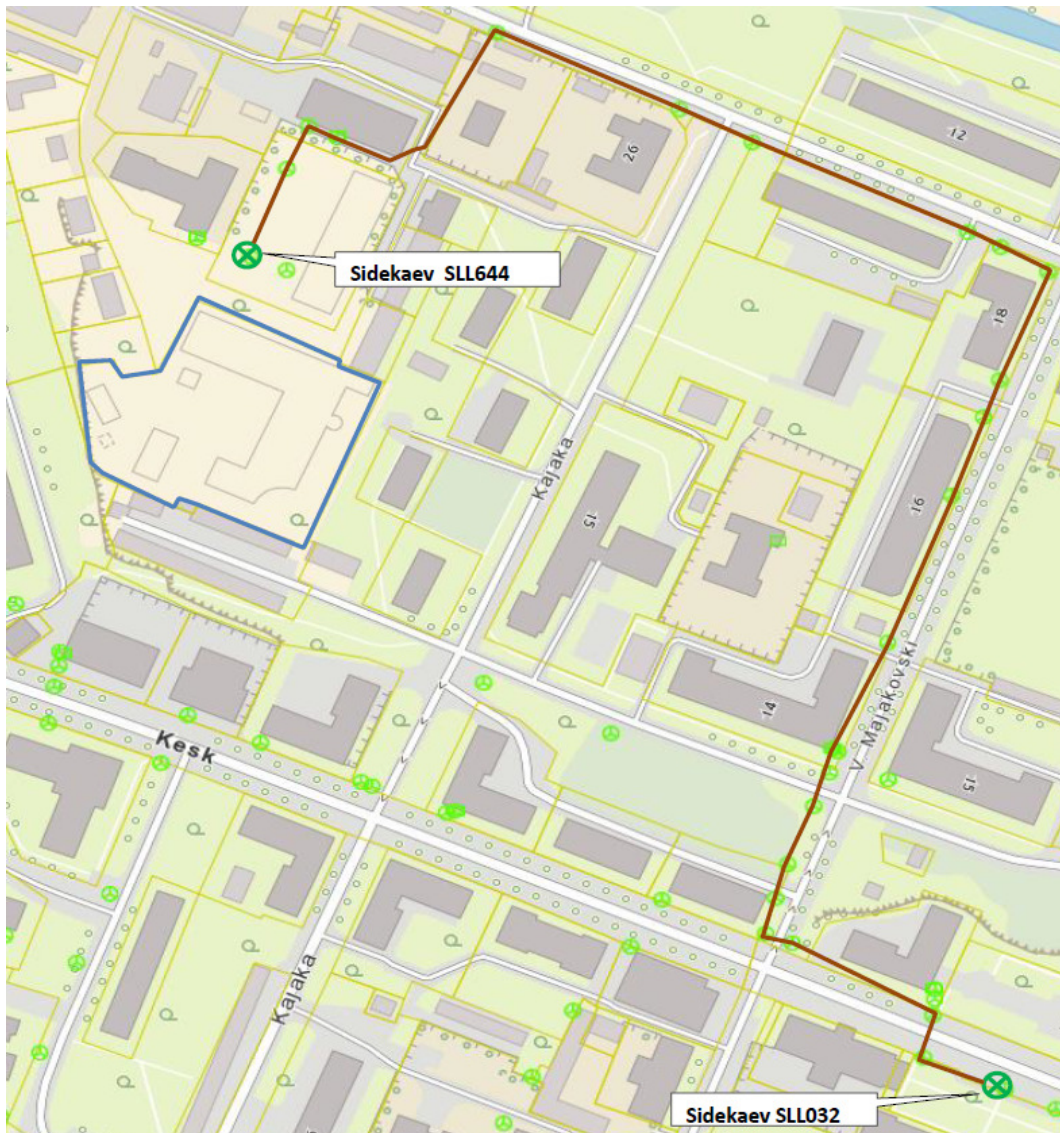
Gaasivarustus on planeeritud alates planeeritaval POS 2 krundil asuvast olemasolevast gaasitorustikust. Gaas on planeeritud võimalikes tehnoseadmetes kasutamiseks.

8.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuseks tuleb vastavalt AS Eesti Telekom poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23694790 ette näha sidekanal alates sidekaevust SSL644 kuni planeeritava



hoonestuseni. Valguskaabel tuleks ehitada kanalis alates Kesk tn asuvast sidekaevust SLL032 kuni planeeritava hoonestuseni (vt skeem 2). Olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tuleb projekteerimisel ette näha kaitsemeetmed. Sõidutee all kasutada 4,8mm paksuse seinaga A-kategooria torusid.



Skeem 2. Valguskaabli ehitamise vajadus kanalis alates Kesk tn asuvast sidekaevust SLL032 kuni planeeritava hoonestuseni (skeemi koostaja AS Eesti Telekom).

9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukoht tuleb määrata projekteerimisel.

10 Servituutide seadmise vajadus

POS 1, POS 2 ja POS 3 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks krunti läbivatele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrguliinidele: kanalisatsioon, kaugküte, vesi, gaas. Reformimata riigimaale on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritud vee, telekommunikatsiooni ja sademevee liinidele. Ranna tee 9 krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritud telekommunikatsiooniliinile. Ranna tn 1d ja Ranna tn 1e kruntidele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritud elektriliinile. POS 3 on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Pos 1 kasuks planeeritud hüdrandile ja selle tarnetorule ning hüdrandile juurdepääsuks igal ajal. Servituudi või isikliku kasutusõiguse alad on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*.

11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

OÜ Silinkor on oma 23.02.2017 kirjaga võtnud kohustuse seoses asjaoluga, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee rajamiseks Kajaka tänavalt on vajalik lammutada kuur reformimata riigimaal (detailplaneeringus kruntidel Pos 2 ja 4). OÜ Silinkor on kohustatud enne nimetatud kuuri lammutamist püstitama linnavalitsuse ja lammutatava kuuri kasutajatega (Kajaka tn 18 elanikud) kokkulepitud kohta (eeldatavasti detailplaneeringus näidatud Pos 3) kaks kuuriboksi pindalaga kuni 20 m² ning kõrgusega kuni 5 m (ehitusluba mittenõudvad ehitised) ning andma selle omandi tasuta üle kasutajatele.

C Joonised

- | | | |
|----------|--|-------------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4 | Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 5 | Tehnovõrgud | M 1:500 |
| 6 | Planeeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis | |

D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Maa-amet, peadirektori asetäitja Anne Toom 11.02.2016: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Päästeameti Ida päästkeskuse Inseneritehniline büroo, juhataja Karmen Eiser 10.05.2016: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- VKG Elektrivõrgud OÜ, Hillar Sumberg 28.12.2015: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Eesti Telekom, Sergei Malikov 09.10.2015: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Sillamäe SEJ, Arkadi Kislitsõn 19.10.2015: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- AS Sillamäe Veevärgile on 06.10.2015 Artes Terrae OÜ poolt saadetud e-kiri planeeringu koostöö tegemiseks vee-, kanalisatsiooni- ja gaasivarustuse osas (vt planeeringu lisad), mida AS Sillamäe Veevärk on lugenud 07.10.2015 (vt planeeringu lisad). Täiendavat vastust AS Sillamäe Veevärgilt seisuga 05.01.2016 saadetud ei ole;
- Naaberkinnistute Kalda tn 3, Ranna tn 3a ning Ranna tn 4 esindajad: Artes Terrae OÜ poolt saadetud tähtitud kirjad 10.03.2016 (vt planeeringu lisad), millele kirjas etteantud tähtajaks vastuväiteid ei laekunud.