

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Sventli AS. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Jõhvi Vallavalitsuse 10.11.2015. a korraldus nr 1202 "Jõhvi linna, Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja on Jõhvi Vallavalitsus (aadress: Jõhvi vald, Jõhvi linn, Kooli tn 2).

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneering (Jõhvi vallavalitsus ja konsultant-koostaja ERKAS Pärnu Instituut OÜ);
2. Jõhvi Vallavolikogu 30.06.2020 kehtestatud määrus nr 79 „Planeerimiseseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas“;
3. Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 määrusega nr 75 kinnitatud Jõhvi valla arengukava 2024–2030;
4. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid;
5. Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 107 kehtestatud Jõhvi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 (AS Infragate Eesti, 2021);
6. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;
7. Jõhvi Vallavalitsuse 10. novembri 2015 korraldus nr 1202 lisa 2 „Jõhvi linna, Rakvere tn 23/1, Rakvere tn 23/2 kruntide ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Jõhvi linna Rakvere tn 19, Rakvere tn 21, Rakvere tn 23/2 ja nende lähiümbruse detailplaneering (Constructive OÜ, töö nr T-253-2011) on tunnistatud kehtetuks Jõhvi Vallavolikogu 22. veebruari 2023 otsusega nr 119.

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 23.09.2022 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2525-09-22. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

2. Olemasolev olukord

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Jõhvi valla Jõhvi linnas, Rakvere tänava ääres, äri- ja elamuhoonete maakasutusfunktsiooniga piirkonnas. Hoonestus on valdavalt ühe ja kahekorruseline. Hooned on ehitatud erinevatel aegade ning puudub ühtne arhitektuurstiil.

Planeeritav maa-ala asub Jõhvi linna keskvaljakust ca 1 km kaugusel ning jääb Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt linnaehituslikult olulisele alale (Rakvere tänav).

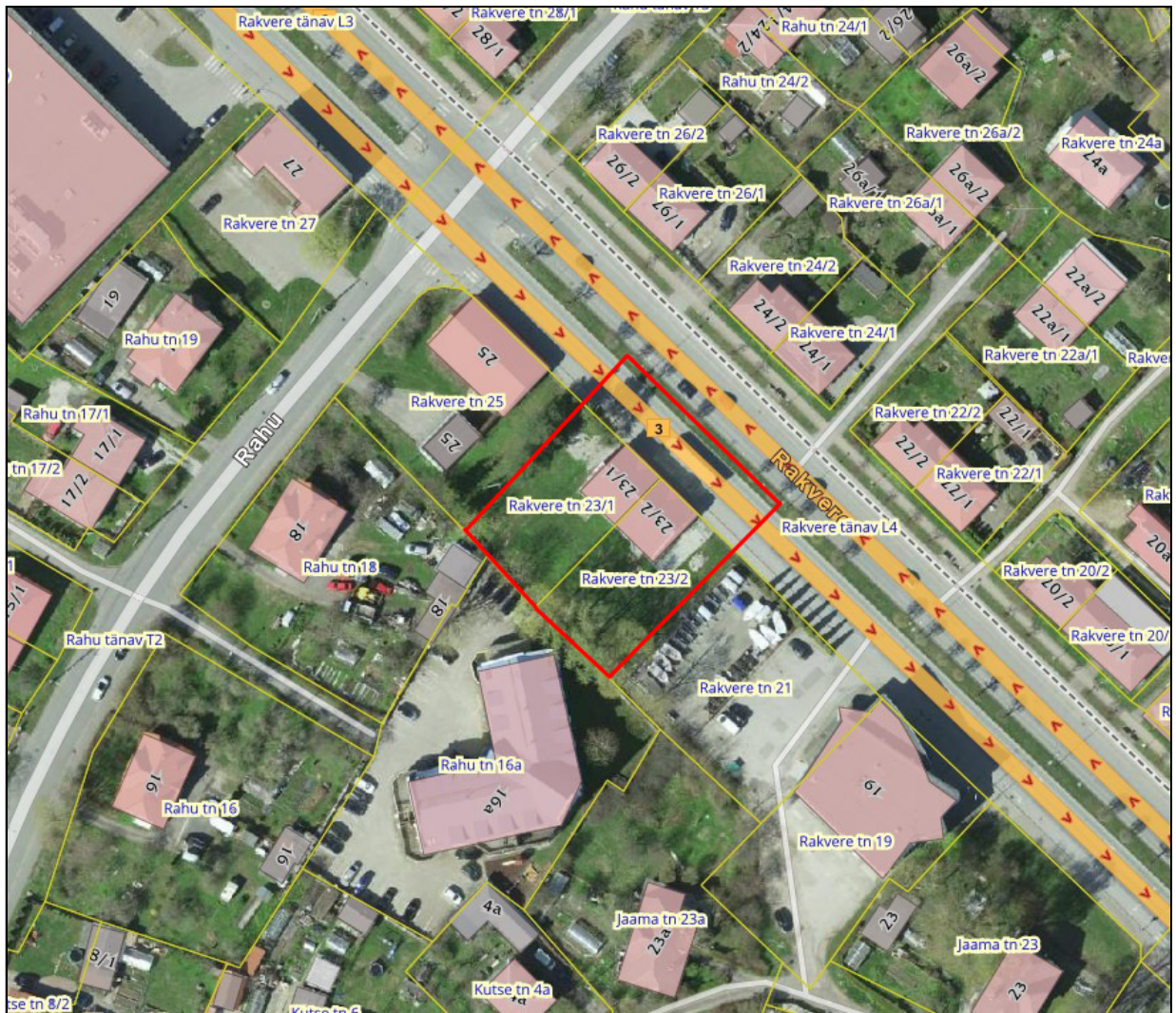
Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Rakvere tänavaga, kagust Rakvere tn 21 (25301:002:0570, elamumaa 100%) krundiga, edelast Rahu tn 16a (25301:002:0196, elamumaa 100%), Rahu tn 18 (25301:002:0174, elamumaa 100%) kruntidega ja loodest Rakvere tn 25 (25301:002:0206, ärimaa 100%) krundiga.

Reljeef ja haljastus

Maapinna reljeef on tasane, kerge tõusuga Rakvere tänava suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 60.30 – 60.90 m (kõrgused EH2000 süsteemis).

Planeeringuala põhja ja lõuna osas, kinnistu piiride läheduses, esineb kõrghaljastust.

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

Planeeritav maa-ala hõlmab Rakvere tn 23/1 (25301:002:0002, elamumaa 100%, pindala 743 m²) ning Rakvere tn 23/2 (25301:002:0370, elamumaa 100%, pindala 733 m²) kinnistuid ning osaliselt ka läheduses asuvat tänava maa-ala Rakvere tänav L4 (25301:002:0247, transpordimaa 100%). Planeeritava ala pindala on ca 2000 m².

2.3 Ehituslik situatsioon

Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 krundid on hoonestatud. Planeeringualal paikneb ühekorruseline hoone, mis oli 1961. aastal ehitatud elamuks. Hoone on kahe kinnistu vahel jagatud hooneosadeks. Rakvere tn 23/1 kinnistul asuv hooneosa on 1999. aastal ümberehitatud hambaravikabinetiks (EHR kood 102005996). Ehitisregistri andmete kohaselt on kinnistul ka kuur (EHR kood 102005997) ja garaaž (EHR kood 102029639), mis on tegelikult lammutatud. Rakvere tn 23/2 kinnistul asuv hooneosa on viimati kasutusel olnud elamuna (EHR kood 102024042). Olemasolev ehitusalune pind on 120 m². Ehitisregistri andmete kohaselt on kinnistul ka kuur (EHR kood 102024043), mis on tänaseks lammutatud. Planeeringuga hõlmatud kinnistutel puuduvad piirded. Naaberkinnistutest on piirdead Rahu tn 16a, Rahu tn 18 ja Rakvere tn 21 maaüksustel.

Tabel 1. Olemasolevad hooned (Allikas: EHR)

aadress	hoone nimetus	ehitisregistri kood	ehitusala pind
Rakvere tn 23/1	hambaravikabinet	102005996	120 m ²
	garaaž	102029639	23 m ²
	kuur	102005997	19 m ²
Rakvere tn 23/2	elamu	102024042	120 m ²
	kuur (lammutatud)	102024043	10 m ²

2.4 Teed ja liikluskorraldus

Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistud piirnevad ühest küljest Rakvere tänavaga, mis jääb osaliselt ka planeeringualale ja mille kaudu on tagatud ka juurdepääs kinnistutele. Paiknemine linna põhitänavale ääres tagab planeeringualale logistiliselt soodsa asukoha. Rakvere tänav näol on tegemist ühe Jõhvi linna neljarealise eraldusribaga peatänavaga (kohalik tee nr 2510510), mida mööda kulgeb intensiivne autoliiklus. Tänav katendi laius on 9,0 + 9,0 m, sõidusuundi eraldab 3,5 m laiune haljasriba, mille keskel kasvab puuderivi. Mõlemal pool Rakvere tänavat on olemas jalgteed. Tänavast lõuna pool (planeeringualal) kulgeb ca 2,2 m laiune asfaltkattega kõnnitee. Rakvere tänavast põhja pool kulgeb kergliiklustee (promenaad), millel on jalakäijate ja jalgratturite rajad eraldatud haljasribaga. Rakvere tänaval liigub ühistransport. Lähim bussipeatus „RAHU“ paikneb planeeringualast loode suunas (u 120 m kaugusel alast) Rakvere tänav L3 katastriüksusel.

2.5 Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on nähtav põhijoonisel. Olemasoleval, mitte kasutuses oleval hoonel on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, sooja- ja sidevarustus. Planeeringuala läbivad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud, soojatorustikud ja madalpinge maakaablid. Rakvere tänaval on olemas sademevee kanalisatsioon ning tänavavalgustus.

2.6 Maardla

Planeeringuala asub täielikult Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 16. plokil. Tegemist on Tammiku kaevandusse jäetud laustervikuga Jõhvi linna maapinna stabiilsuse tagamiseks. Kuna planeeritava maa-alal ja naabruses paiknevad olemasolevad hooned ja tehnorajatised ning nende piiranguvööndid, siis ei ole alust arvata, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus halvendaks maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.

3. Planeerimise lahendus

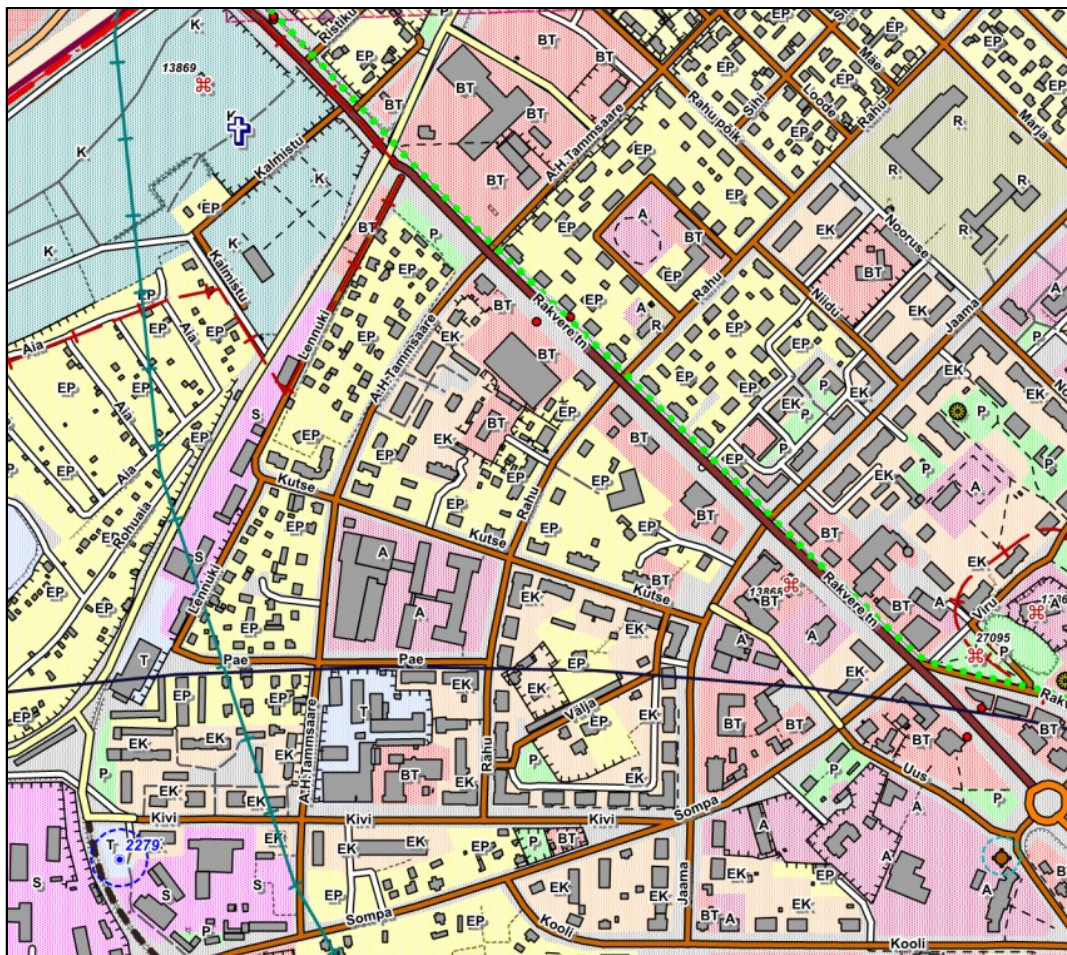
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kruntide piiride muutmine, olemasoleva elumumaa maakasutuse sihtotstarbe muutmine 100% ärimaaks, hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine kuni kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks, liikluse korraldamine ja parkimise lahendamine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine.

3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Koostatav detailplaneering ei muuda kehtivat Jõhvi valla üldplaneeringut, mille kohaselt on selle maa-ala juhtfunktsiooniks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BT). Planeeritav maa-ala paikneb üldplaneeringu kohaselt keskmise hoonestusega alal, kus maksimaalne lubatud hoonestuse kõrgus on kuni 18 meetrit (5 korrust). Planeeringuala asub Jõhvi valla üldplaneeringu mõistes linnaehituslikult olulisel alal, kus kehtivad ehitamisel täiendavad tingimused.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maadel peab planeeritud krundi pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala.



MAAKASUTUS

EP	Pereelamu maa
EK	Korterelamu maa
A	Ühiskondlike ehitiste maa
P	Puhke-, virgestus- ja haljasalamaa
S	Segahoonestusala
BT	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
T	Tootmismaa
TM	Mäetööstusmaa
R	Riigikaitsemaa
L	Liiklusmaa

3	Põhimaantee numbriga
33	Kõrval- / tugimaantee numbriga
	Maantee kaitsevöönd (olemasolev)
	Perspektiivne riigimaantee (MK TPL*)
	Perspektiivne MK TPL järgne trassikoridor
	Perspektiivne riigimaantee kaitsevöönd (trassikoridor)
	Kohalik tee
	Olemasolev tee
	Suletav tänavalõik
	Perspektiivne tänav

Skeem 2. Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringust (kaart 2 Jõhvi linn)

3.4 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 katastriüksused üheks krundiks POS 1 ning muuta maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks (vt Tabel 2 *Olemasolev ja planeeritav krundijaotus*).

Tabel 2. Olemasolev ja planeeritav krundijaotus

Olemasolev krundijaotus			Planeeritud krundijaotus		
Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Number	Pindala	Sihtotstarve
Rakvere tn 23/1	743 m ²	Elamumaa 100%	POS 1	1476 m ²	Ärimaa 100%
Rakvere tn 23/2	733 m ²	Elamumaa 100%			

3.5 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine

Krunt POS 1

Uus krunt moodustatakse olemasolevate Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 katastriüksuste liitmise teel. Krundi pindala 1476 m², katastri sihtotstarve 100% ärimaa ja detailplaneeringu liikide kaupa sihtotstarbeks – kaubandus, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), kontori- ja büroohoone maa (ÄB).

Krundi aadressi ettepanek: Rakvere tn 23

Ehitusõigus

Krundile on lubatud ehitada üks ärihoone ehitusaluse pinnaga kokku kuni 500 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 34%. Olemasolev elamu on plaanis likvideerida. Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus on 14 m, minimaalne korruste arv on 3.

Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusala ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Vajadusel tuleb ringi tõsta hoonestuse alla jäävad olemasolevad tehnovõrgud.

Hoonestusala väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid ja tehnovõrke.

Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Lammutatavate hoonete asemele uute hoonete projekteerimine on lubatud krundil näidatud hoonestusala ulatuses. Hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel nr 2.

Arhitektuurinõuded

Planeeringuga on kavandatud olemasoleva mittekasutuses oleva elamu lammutamine ja uue kolmekorruselise ärihoone ehitamine. Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi.

Nõuded planeeritavale ehitisele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitise peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitletusega. Fassaadimaterjalidest soovitatakse kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, kivi, sandwich-paneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit jne.

Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima Rakvere tänava äärses hoonestuses.

Lubatud on nii lamekatus kui ka viilkatus.

Profileeritud pleki ja plastiku kasutamine hoonete seinte välisviimistluse põhimaterjalina pole lubatud. Vältida tuleb imiteerivate materjalide kasutamist (katusekiviprofiili mustri- ja profiilplekk, hoone välisvoodrilaua plastimitatsioon jne). Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud.

Arvestades ptk-s 5.3 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad asetsema katuse ja/või fassaadiga samas tasapinnas

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele ning üldplaneeringuga esitatud arhitektuursetele nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

Piirded

Olemasolevad piirded on rajatud planeeritava ala naabruses asuvatele Rahu tn 16a, Rahu tn 18 ja Rakvere tn 21 kinnistutele. Kuna tegemist avaliku kasutusega hoonetega, siis piirete rajamine kinnistu piiridele ei ole soovitatav. Rakvere tn poolsele krundipiirile ei ole piirde rajamine lubatud. Piirete rajamisel on maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,3 m. Kruntide vahelisi vörkaedu võib kasutada koos hekiga.

Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoone arhitektuuriga.

3.6 Ehitustingimused linnehituslikult olulisel alal ehitamiseks

Kuna planeeringuala jääb linnaehituslikult olulisele alale (Rakvere tänav), tuleb uute hoonete ehitamisel arvestada üldplaneeringust tulenevaid tingimusi.

Linnaehituslikult oluliste aladena käsitletakse neid alasid, mis sisaldavad väärtusi ja millel on potentsiaal kujuneda miljööväärtuslikuks. Need on alad, mis on olulised oma asukoha tõttu, kõrge turismipotentsiaaliga ja seetõttu vajaksid väärtuste lisamist, heakorrastamist ja esinduslikumaks kujundamist – näiteks Rakvere tänav kui üks linna peatänav. Tulenevalt üldplaneeringust peab sel alal kinni pidada teatud reeglitest, et lisada väärtusi ja mitte rikkuda terviklikkust ja üldist ilmet. Tuleb vältida elukeskkonna kvaliteeti halvendavaid vigu.

Järgnevalt on lisaks üldistele arhitektuurinõuetele loetletud üldplaneeringuga sätestatud ehitustingimused Rakvere tänava kohta:

- Hoonetele tuleb koostada värvipassid;
- Peatänav äärde on sobimatud nt supermarketite puhul levinud ülepaisutatud horisontaalsed mahud ja materjalikasutus ning ulatuslike parkimisalade kavandamine;
- Rakvere tänava lõunapoolsesse äärde uute hoonete ehitamisel on hoonestuse minimaalne korruselisus kolm korrust ja maksimaalne kõrgus 15 m. Soovituslik maksimaalne täisehitusprotsent on 75%;
- Uued hooned Rakvere tänava lõunapoolses ääres, Jaama ja Tammsaare tänavate vahelisel lõigul, on soovitatav ehitada autoteest ca 10 m laiuse tagasiastega ühe kaugusele joonele, et laiendada olemasolevat jalakäijate teed ja rajada haljasriba;
- Uusehitiste katusetoon peab reeglina olema tellispunane, erandina võib käsitleda uusehitisi, mille arhitektuurne lahendus nõuab eri värvilahendusi;
- Uute hoonete rajamisel on soovitatav jätta õu piirdeaiaga ümbritsemata;
- Vältida tuleb tehniliste rajatiste ja reklaami läbimõtlematut paigaldamist;
- Reklaampindade asukoht ja kujundus tuleb kooskõlastada omavalitsusega.

3.7 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (jalgrataste ja prügikonteinerite varjualused, reklaampostid jms).

Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevate säilivate tehnovõrkude asukohtadega. Minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Rakvere tänavaga piirnevate kruntide hoonestusala kaugus transpordimaast on vähemalt 6 m, olemasolevast sõiduteest ca 8,2 m kaugusel.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

3.8 Kuja määramine

Planeeritud ehitise tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk-s 6.

3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Seoses tehnovõrkude ümbertõstmise ja hoone ehitamisega on vajalik olemasolevate puude maha võtmine. Täpne maha võetava haljastuse hulk selgub edasise töö käigus.

Peale ehitustegevuse lõpetamist kogu krunt korrastatakse ja kujundatakse iluainana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ja okas- ja lehtpuudega. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 20% ärimaa piirkonna kogupindalast olema haljastatud. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel;
- Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasalale saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu;
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;
- Õhuliini kaitsevööndi ulatusse võib istutada madalhalbastust ja sinna planeeritud haljastus võib olla maksimaalselt 4 m kõrge. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhalbastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) anda ehitusprojekti mahus ja kooskõlastada õhuliini valdajaga;
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega;
- Parkimisala tuleb liigendada haljastusega. Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusaladega;

- Teele maha- ja pealesõitude ning parklast väljasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 0,4 m.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Täpsem lahendus ja vajadus lahendada projekteerimise staadiumis.

Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Jõhvi valla heakorra eeskirjale.

4. Tänavaaalade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine

Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistud piirnevad ühest küljest Rakvere tänavaga (kohalik tee nr 2510510), mis jääb osaliselt ka planeeringualale. Rakvere tänav läheduse tõttu on planeeritaval alal logistiliselt väga soodne asukoht.

Rakvere tänaval on haljastatud eraldusribaga neljarealine sõidutee, mida mööda kulgeb intensiivne autoliiklus. Olemasoleva tänav liikluskorraldust ega tehnilisi parameetreid planeeringuga ei muudeta.

Seoses lisanduvate ehitusõigustega ei muutu senine liikluskorraldus ega juurdepääs planeeritavale maa-alale. Juurdepääs on tagatud Rakvere tänavalt nr 2510510 olemasoleva killustikkattega mahasõidu kaudu.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd.

Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit (Ehitusseadustik §71 lg 3). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Rakvere tänav kaitsevööndi laiuseks 10 meetrit, mõõdetuna äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras tee maaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Mahasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (puu, võsa, hekk, aed, reklaamtahvel vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kõnniteed

Mõlemal pool Rakvere tänavat on olemas jalgteed. Rakvere tänavast põhjaküljel kulgeb kergliiklustee (promenaad), millel on jalakäijate ja jalgratturite rajad eraldatud haljasribaga.

Rakvere tänav lõunaküljel (planeeringualal) kulgeb 2,2 m laiune asfaltkattega jalgteed.

Olemasolevalt tänaväärselt jalgteelt tuleb projekteerimise käigus tagada jalakäijate ühendus kavandatud hoonega.

Kattega alad

Planeeringuala sisesed teed ning parkimisplatsid on soovitatav rajada asfaltkattega.

Parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla asfaltbetoon või kivisillutis. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle ning planeeritud sademeveetorustik.

Parkimine

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseselt.

Normatiivsete parkimiskohtade kontrollarvutusel on aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel aluseks võetud ehitise asukohana linnakeskuse klass II kuni IV, kus parkimismnormatiiv on uue kaubanduspinna puhul 1/100 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²). Arvutuslik suurim võimalik normatiivne parkimiskohtade arv krundil on ligikaudu 14, mis tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest.

Arvutuste kohaselt on esitatud parkimiskohtade arv maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust parkimiskohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral tuleb parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

5. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara.

Tegevusega kaasneda võivad mõjud (nt jäätmeteke, müra, vibratsioon), peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke. Ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala suhteliselt kaitsmata põhjaveega alal, kus põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub.

Planeeringuala jääb terves ulatuses Jõhvi reoveekogumisalale (RKA0440109) ja kogu alal tekkiv reovesi juhitakse vastava(te) lepingu(te) alusel Jõhvi linna ühiskanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning juhitakse Rakvere tänaval asuvasse sademeveekanalisatsiooni. Sademevesi tuleb vajadusel enne ühissademeveesüsteemi ja /või haljasalale imbuma suundumist suunata läbi eelpuhasti.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

5.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjale*. Hoonetel peab olema tagatud liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt *Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb hoone projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajadusel korral eraldi jäätmemajas) või kasutada süvamahuteid. Hoone ümbruses ja jalakäijate liikumissuundadel ning istepinkide juurde näha vajadusel ette prügikastid, et vältida prahi maha loopimist. Prügikastide kasutamisel kujundada need tänavamööbli elementidena ja sulandada haljastusprojekti raames üldisesse terviklahendusse.

5.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette mooduseid energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks. Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja ümbritsevat keskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

5.4 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge (Rn-riski tase 100-150 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnasega alal.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*" esitatud nõuetele.

5.5 Mära ja vibratsioon

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*" kehtestatud mürataseme normatiive. Planeeringualale ulatub osaliselt Rakvere tänava 10 meetrine teekaitsevöönd. Jõhvi Vallavalitsus ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid tänava liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritaval alal. Arvestada tuleb võimaliku tänavalt lähtuva negatiivse mõjuga elukeskkonnale, milleks on olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsioon, õhusaaste või muu negatiivne mõju maanteega piirneval alal.

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 "*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*" lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*" lisas 1 toodud normtasel.

Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 "*Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*" kohaselt.

Planeeringualale kavandatud hoone puhul piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega.

Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

5.6 Insolatsioon

Hoonete planeerimisel arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

6. Kehtivad maakasutuskitsendused

6.1 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

Tänaava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit (Ehitusseadustik §71 lg 3). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Rakvere tänaava kaitsevööndi laiuks 10 meetrit, mõõdetuna äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

6.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud elektripaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

6.3 Sideehitise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda tegutsemisluba mitmesuguste tööde (nt ehitustegevus, maaparandus, raietööd, teetööd jpm) tegemiseks.

6.4 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Tegevuse piirangud veetorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*):

maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele–2m;

2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele–2,5 m;

3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud üle 2m sügavusele–2,5m;

4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele–3 m;

maa-aluste survetorustikel telgjoonest mõlemale poole:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Planeeritud ärihoone rajamisel tuleb tagada olemasolevast ühisveevärgi torustikust kuni rajatava hooneni (vundamendi servani) horisontaalne kaugus vähemalt 3,0 m.

6.5 Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Tegevuse piirangud soojustorustike kaitsevööndis vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*:

maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit; 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Surveseadme kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi;
- 2) teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, ladustada ja teisaldada raskusi ning korraldada ülesõite või teha muid surveseadme ohutust mõjutada võivaid töid.

6.6 Maardla

Planeeringuala asub täielikult Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 16. plokil. Tegemist on Tammiku kaevandusse jäetud laustervikuga Jõhvi linna maapinna stabiilsuse tagamiseks. Kuna planeeritava maa-alal ja naabruses paiknevad olemasolevad hooned ja tehnorajatised ning nende piiranguvööndid, siis ei ole alust arvata, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus halvendaks maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

7. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Üldosa

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 2.

Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

Ehitustööde käigus, haljastuse rajamisel ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk-d 6-7).

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse §158 lg 5. Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 02.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-9/3368 koos lisadega.

Jõhvi linnas asuval kinnisasjal **Rakvere tn 23/1** paiknevad alljärgnevad olemasolevad vee- ja reoveetorustikud ning nende kaitsevööndid (vt Lisa 1):

- Ühisveevärgi torustik De40 (KPO_VID: JB51; KPO_NIMI: Rakvere tn – Rakvere tn 21 JVT De40) kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m);
- Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 25 kinnistute juurde kuuluv veetorustik Dn32 kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m).

Jõhvi linnas asuval kinnisasjal **Rakvere tn 23/2** paiknevad alljärgnevad olemasolevad vee- ja reoveetorustikud ning nende kaitsevööndid:

- Ühisveevärgi torustik De40 (KPO_VID: JB51; KPO_NIMI: Rakvere tn – Rakvere tn 21 JVT De40) kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m);
- Ühisveevärgi torustik De110 (KPO_VID: JB50; KPO_NIMI: Rakvere tn – Rahu tn 16a JVT De110) kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m).

Jõhvi Vallavalitsuse 10.03.2021 korraldusega nr 2906 on avalikes huvides vajaliku ühisveevärgi talumiskohustuse kehtestamiseks kinnistule Rakvere tn 23/2 seatud sundvaldus OÜ Järve Biopuhastus kasuks (vt Lisa 2);

- Ühiskanalisatsiooni torustik De160 (KPO_VID: JB49; KPO_NIMI: Rakvere tn – Rahu tn 16a RVT De160) kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,5 m (kokku 5 m);
- Rahu tn 16a kinnistu juurde kuuluv reoveetorustik De160 (vt Lisa 1) kaitsevööndi ulatusega torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,0 m (kokku 4,0 m).

Planeeritud hoone ühendus ühisveevärgiga on kavandatud Rakvere tn 23/2 kinnistul asuvast olemasolevast veetorustikust. Ühisveevärgiga liitumispunktiks on olemasolevate ühisveevärgi torustike De110 ja De40 ühenduskoht (kõnealuse ühenduskoha koordinaadid: X=6585259,05; Y=693490,85). Liitumispunkti põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis*.

Täpne liitumispunkt määratleda projekteerimise käigus ning tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Rakvere tn 23/1 kinnistul asuva Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 25 tarbimiskohtade olemasoleva veetorustiku likvideerimine. Antud veetorustiku likvideerimise soovi korral tuleb arvestada sellega, et kuna selle veetorustiku kaudu on varustatud joogiveega Rakvere tn 25 tarbimiskoht, siis tuleb detailplaneeringus lahendada kõnealuse veetorustiku ümbertõstmine. Ümbertõstetava Rakvere tn 25 tarbimiskoha veetorustiku võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*.

Liitumispunktini paigaldatava veetorustiku diameetrid ja pikiprofiilid määratleda projekteerimise käigus. Veetorustiku surveklass peab olema vähemalt PN10. Torustiku materjalina on lubatud kasutada joogivee jaoks valmistatud ja sertifitseeritud polüetüleen. Veevarustuse teenuse arvestus toimub joogivee mõõturi alusel. Joogivee mõõdusõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele.

Planeeritud hoonestusalal näidatud likvideeritav olemasolev ühisveevärgi torustik De40 peab olema ümber ühendatud olemasoleva ühisveevärgi torustikuga De110 ja hoonestusalal likvideeritud enne planeeritud hoone ehitamise alustamist. Olemasolevate ühisveevärgi torustike De40 ja De110 ühendamise tehniline lahendus tuleb koostada projekteerimise staadiumis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndites ei tohi tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatisele ega istutada puid.

7.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on OÜ Järve Biopuhastus poolt 02.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-9/3368.

Planeeritud hoone reovesi juhtida ühiskanalisatsiooni. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on olemasolev kanalisatsioonikaev KLP (Rakvere tn 23/2 maaüksusel). Rasvade või õlijäätmete olemasolul tuleb reovesi enne ühiskanalisatsiooni juhtimist lokaalselt puhastada (rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistutel asuva olemasoleva hoone lammutusprojekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistute omanikul taotleda liitumistingimused (vastavalt ÜVK seadusele ja Jõhvi valla ÜVK liitumise eeskirjale).

Kõik liitumisega ja olemasolevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ümbertõstmisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistute omanik. Veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni rajatise hõlmavad projektid ja tehnilised lahendused (sh olemasolevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ümbertõõtmine) tuleb koostada projekteerimise staadiumis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Kaevuluuke ei tohi üldjuhul kavandada autode sõidujälge. Kui see osutub vajalikuks, tuleb kaevupäise aluskonstruksiooni tugevdada hilisemate vajumiste vältimiseks.

Tänavatel kasutatavate kaevuluukide ja kapede konstruktsioon peab vastama standardi EVS-EN 124-1-2015 *Rest- ja kontrollkaevude luugid sõidu- ja kõnnitee aladele* nõuetele.

7.3 Sademevee kanalisatsioon

Sademevee lahenduse koostamisel on aluseks Jõhvi Vallavalitsuse poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 7-2.4/942-1, 04.04.2023.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademevesi ehitatavast hoonest ja teedest eemale ning juhitakse Rakvere tänaval asuvasse sademeveekanalisatsiooni. Liitumispunktiks on sademeveekanalisatsiooni kaev SKLP (asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis Tehnovõrgud*).

Täpne liitumispunkti asukoht, trassi valik ja tehnilised näitajad tuleb määrata projekteerimise käigus ning kooskõlastada Jõhvi Vallavalitsusega.

Torustikku juhitav vesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud, muda-õlipüüdurite asukohad ja vajadus täpsustada projekteerimisel. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha drenaaž.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevee täpne ärajuhtimine lahendatakse projekteerimisekäigus, kui on teada uue hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevee režiim ja sademevett ei tohi suunata naaberkinnistutele. Sademevee naaberkinnistutele ja teemaale valgumise vältimine tagatakse vertikaalplaneerimisega.

7.4 Soojavarustus

Jõhvi linn on kehtiva üldplaneeringu alusel määratud tervikuna kaugküttepiirkonnaks.

Soojavarustuse lahendamisel on aluseks Gren Viru AS liitumistingimused 03J-24/2 (koostatud 13.03.2024, kehtivad kuni 31.03.2025).

Soojusvõrguga liitumise punkt: olemasolev soojuskamber K-54-10b (TLP, asukoht on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis. Tehnovõrgud*), kooskõlastatakse projekteerimise käigus. Soojuskandja

liigiks on vesi. Uue hoone vundament peab olema vähemalt 2 meetri kaugusel olemasoleva soojustrassi/kambri servast.

Soojuskandja parameetrid liitumispunktis:

- toitvas torus $P = 6 \text{ Bar}$, $T_{\text{talv}} = 120^{\circ}\text{C}$, $T_{\text{suvi}} = 70^{\circ}\text{C}$
- tagastuvas torus $P = 4.0 \text{ Bar}$, $T_{\text{talv}} = 66^{\circ}\text{C}$, $T_{\text{suvi}} = 45^{\circ}\text{C}$
- Pkatsetus = 16 Bar

Kui liitumistingimused sobivad, taotleda liitumisleping ning tehnilised tingimused soojussõlme/mõõtesõlme projekteerimiseks Gren Viru AS-st (info.viru@gren.com). Soojussõlme/mõõtesõlme projekteerimisel juhinduda Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu (EJKÜ) soovitustest "*Soojussõlmed. Juhised ja eeskirjad*" (täiendatud trükk) märts 2019. Mõõtesõlm (soojusarvesti) peab olema soojustrassi sisendi lähedal. Transiitsoojatorud ei ole lubatud.

„Multical“ tüüpi soojusarvesti koos lisaseadmetega, mis tagavad arvesti näitude kauglugemise, tarnib ning paigaldab Gren Viru AS (paigaldatakse toitvale torule). Soojusarvesti nominaalkulu tuleb täpsustada soojuskoormuste põhjal. Soojusarvesti kauglugemiseks on vaja 220 V pingega elektrivoolu olemasolu, elektrikulu kompenseerib Gren Viru AS.

Uue torustiku liitumispunktist hoone soojasõlmeni projekteerib ja ehitab välja Gren Viru AS. Enne projekteerimistöödega alustamist sõlmivad liituja ja Gren Viru AS liitumislepingu, milles lepatakse kokku liitumistasu maksumus, selle tasumise kord, liitumise väljaehitamise tähtaeg jm tingimused.

Liitumistööd teostatakse üldjuhul küttevälisel perioodil ajavahemikus 01.05-30.09.

Kütteperioodil on võimalik erandkorras kaugküttega liituda, kuid konkreetne aeg sõltub ilmastikuoludest ja muudest tehnilistest tingimustest, mis võivad mõjutada teiste klientide soojusenergiaga varustatust.

Soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse piiritlusaktis.

Enne tarbimise alustamist, peab hoone omanik (liituja) sõlmima võrguettevõtjaga ostu-müügi lepingu (info.viru@gren.com, tel. 512 5757). Enne lepingu sõlmimist peab objekti omanik esitama kinnituse hoonesisese tarbijapaigaldise nõuetekohaselt läbitud survekontrolli ja ülevaatuse kohta.

Ühendusskeem: sõltumatu (soojussõlm soojusvahetiga).

Soojushulga reguleerimise skeem: tsentraalne ja kohalik kvantitatiivne-kvalitatiivne reguleerimine (automaatika on kohustuslik).

Juhul, kui muutub liitumistaotluses esitatud soojuskoormus, või projekteerimise käigus muutub hoone soojasõlme asukoht, võib muutuda ka soojustrassiga liitumise punkt ja sellega seoses ka liitumistasu arvestus.

Tarbija kohustub kasutama 5 aasta jooksul, alates soojusenergia müügilepingu sõlmimisest, kaugkütet peamise kütteallikana ning reservkütet kasutatakse juhul, kui võrguettevõtja ei suuda soojusenergiat tagada.

Kavandatava hoone projekteerimisel tuleb tagada, et vundamendi serva ja olemasoleva soojustorustiku vaheline kaugus oleks vähemalt 2 m. Soojustrassi ümberpaigaldamiseks tuleb taotleda Gren Viru AS-lt tehnilised tingimused, mille alusel koostada tööprojekt ning tööde alustamisel sõlmida Gren Viru AS-ga koostöö kokkulepe. Kõik soojustrassi ümbertõstmisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Pos 1 kinnistu omanik.

7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 488410 (koostatud 05.02.2025, kehtivad kuni 05.02.2027).

1. Detailplaneeringu ala elektrivarustus näha ette Jõhvi Nr 69:(Jõhvi) alajaama fiidri F6 kaudu, hetkel ehituses oleva maakaabelliini MPL428747 baasil.
2. Objekti elektrivarustuseks planeerida 0,4 kV jaotuskilp Rakvere tn 21 kinnistule väljaehitatava liitumiskilbi LK230033 kõrvale ja sealt 0,4 kV liitumiskilp Rakvere tn 23/2 kinnistu piirile. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piiri teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
3. Elektritoida liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
6. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistuid läbib OÜ-le Elektrilevi kuuluv 0,4 kV paralleelmaakaabelliin. Planeeringu lahenduse kohaselt tuleb olemasolev maakaabelliin ümberpaigutada vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 248967.



Skeem 3. Rakvere tn 23/1 ja Rakvere tn 23/2 kinnistute võrgu ümberehitus (alus: Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 248967).

Sinine katkendjoon – projekteeritav madalpinge maakaabel.

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 lg 4. Ümberpaigutamine toimub kinnisasja omaniku kulul. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida OÜ-ga Elektrilevi võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde tegelikke kulutusi. Peale võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamakse laekumist alustab Elektrilevi OÜ töödega.

Kliendi soovil võib projekteerimistööde teostamist korraldada kinnisasja omanik või valdaja ise. Sellisel juhul tuleb OÜ Elektrilevi nõuetele vastav ning kooskõlastatud projekt aktiga tasuta

üle anda. Projekti üleandmine peab toimuma vastavalt tehnilistes tingimustes toodud nõuetele ja mahule. Pärast projekti vastuvõtmist Elektrilevi OÜ poolt, tuleb Taotleja, Elektrilevi OÜ ja kvalifitseeritud töövõtja vahel sõlmida leping tehnoarajatise ümberpaigutamise ehitustööde teostamiseks. Tööde vastuvõtt toimub vastavalt Elektrilevi OÜ kehtivale korrale. Ümberehitatud elektrivõrk kuulub Elektrilevi OÜ-le.

7.6 Välisvalgustus

Rakvere tänava ääres on olemas tänavavalgustus. Hoovi ja juurdepääsuteede valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Lisaks saab paigaldada täiendavaid valgusteid hoone seintele tingimusel, et need ei häiri tänaval liiklejaid.

7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritaval krundil on telekommunikatsiooniliinid ja liitumised eelnevalt olemas.

Uue hoone ehitamisel tuleb olemasolev sidekaabel ümber tõsta.

Sidevõrgu liinirajatiste ümberpaigaldamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused, mille alusel koostada eraldi kaustana olemasolevate sidekaablite

ümberlülitusprojekt ning tööde alustamisel sõlmida Telia Eesti AS-ga koostöö kokkulepe.

Soovitavalt olemasolevate liinirajatiste uuringud ja ümberlülitustööd tellida Enersense AS-lt.

Peale tööde lõppu esitada Telia Eesti AS-le täitedokumentatsioon ja sõlmida asjasse puutuvate isikutega isikliku kasutusõiguse leping Telia Eesti AS kasuks.

Kõik sideühiliini ümbertõstmisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Rakvere tn 23 kinnistu omanik.

8. Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

Jõhvi Vallavalitsuse 10.03.2021 korraldusega nr 2906 on kinnistul Rakvere tn 23/2 asuva olemasoleva veetorustiku osas seatud sundvaldus OÜ Järve Biopuhastus kasuks.

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkude vastava trassi valdaja kasuks kaitsevööndi laiuselt (vt seletuskiri ptk-d 6-7). Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile (Asjaõigusseaduse §225).

9. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja. Planeeritud hoone on IV,V ja/või IV kasutusviisiga, minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP1.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega. Erinevate kruntide hoonetevaheline minimaalne kuja peab olema 8 m.

Planeeritud hoonestusala ja Rahu tn 18 kinnistul asuva garaažihoone vaheline kaugus on 6,9 m.

Juhul, kui hoone projekteeritakse naaberkrundil asuvale hoonete lähemale kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (vastavalt kuja 4-8 m EI 30 tulekahju leviku takistus). Põhijoonisel on näidatud perspektiivse tulemüüri või muu tulepüsiva konstruktsiooni ehitamise vajadus.

Detailplaneeringu ala asub avalikult kasutatava tänava ääres, mis tagab krundile vajaliku juurdepääsu. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Rakvere tänavalt.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju

kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsutee minimaalne laius on 5,0 m. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni). Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 5 m lai ja 4,5 m kõrge.

Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt (sh ettevõtte töötajad ja külastajad), tänavamaale parkimise rajamine ei ole lubatud. Tuleb arvestada, et parkimiskohad peaksid paiknema planeeritud hoonetest kaugemal (ohutu kaugus 4 m hoone välisseinast). Pargitud mootorsõidukid ei tohi tekitada ehitisele tuleohtu, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust. Parkimisalasid on lubatud rajada vajadusel projekteeritava hoone mahus.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrjeveega varustamine toimub ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevate hüdrantide abil. Lähim tuletõrjehüdrant nr JÕ015H asub Rakvere ja Rahu tn ristmikul, ca 50 m kaugusel planeeringualast ning selle mõõdetud vooluhulk on 34 l/s.

Rahu tänaval Rahu tn 18 kinnistu vastas asub tuletõrjehüdrant nr JÕ094H, planeeringualast ca 100 m kaugusel, mille mõõdetud tootlikkus on 32 l/s.

Tuletõrjevee hüdrantide asukohad on kajastatud joonisel 3.

10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanik on kohustatud hoone ja rajatiste projekteerimise protsessis ning hilisemal kavandatu ekspluateerimisel arvestama kõikide planeeringu seletuskirjas toodud piirangute ja kohustustega.

11. Planeeringu rakendamine

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Hoone ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Vajalikud juurdepääsud avaliku kasutusega tänavatelt ning tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kulul. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeritav maa-ala jääb vööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolmu, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus lasub krundi

omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal

Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ehk kavandatavad ehitised ei või kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohekselt.