

LISA
Kohtla-Järve Linnavalitsuse
. 2021. a
korralduse nr juurde

KOHTLA-JÄRVE LINNA AHTME LINNAOSAS AADRESSIL PURU TEE 100 KRUNDILE ÄRIHOONE EHTAMISEKS PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

ADDRESS: Kohtla-Järve, Ahtme l.o, Puru tee 100 (katastriüksus 32201:001:0053, 100% ärimaa).
TAOTLEJA: Fausto Capital OÜ, registrikood 11939341, juhatuse liige Kenneth Karpov.

1. ALGMATERJALID

- 1.1. Fausto Capital OÜ 24. mai 2021. a projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul (registreeritud 24.05.2021.a dokumendiregistris nr 6-1.5/19 all).
- 1.2. Kohtla-Järve Linnavalitsuse Ehituskomisjoni 1. juuni 2021. a koosoleku protokoll nr 19.
- 1.3. Riigilõivu maksekorraldus nr 188, 26.05.2021.a.
- 1.4. Krundi asendiplaan, Puru tee 100 kinnistu üldpindala on 26 545 m².
- 1.5. Arvestada Ahtme linnaosas Ahtme mnt ja Puru tee ristumiskoha detailplaneeringulahendusega (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. jaanuari 2012. a otsusega nr 217 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ahtme mnt ja Puru tee ristumiskoha detailplaneeringu kehtestamine”).

2. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED JA MUUD MATERJALID

- 2.1. Aktuaalsed geodeetilised alusplaanid projekteeritava maa-ala kohta Kohtla-Järve Linnavalitsuse arhiivis puuduvad.

3. LINNAEHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 3.1. Projekti koostamise eesmärk on kinnistule Puru tee 100 ärihoone ehitamine, mille ruumidesse on kavandatud tennisekeskuse väljakud ja kaupluseruumid.
- 3.2. Projekti koosseisus teostada geodeetiline mõõdistus L-Est süsteemi koordinaatides ja uue kõrgussüsteemi järgi (keskkonnaministri 26. oktoobri 2011. a määruse nr 64 „Geodeetiline süsteem“ muudatused jõustusid 1. jaanuaril 2018. a), mida on võimalik kasutada geodeetilise alusplaanina asendiplaani koostamisel ning millel oleks näha kommunikatsioonide paiknemine. Geodeetilise mõõdistamise koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrusega nr 34 „Topo-geodeetilise uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõudeid.
- 3.3. Projekti koosseisus esitada hoone asukoha situatsiooniplaan M 1:2000 väljavõttena Maaameti kaardiserverist ja väljavõtte detailplaneeringust koos piirnevate kruntide aladega ja juurdepääsuteega.
- 3.4. Eraldi esitada Kohtla-Järve Linnavalitsuse Ehituskomisjonile läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks asendiplaan ja kavandatud hoonestuse mahu ja fassaadi välisilme eskiisid vähemalt kahes variandis koos viimistlusmaterjalide ära näitamisega (kataloogi järgi ning vajadusel ka näidiste lisamisega). Juhul, kui Ehituskomisjoni poolt mitte ükski esitatud variant ei saa heakskiitu ja kokkuleppele ei jõua, on taotleja kohustatud kohustatud kuulutama välja ideekonkursi.
- 3.5. Viimistlusmaterjalidena kasutada detailplaneeringuga määratud ja antud piirkonda arhitektuurselt sobivaid ja keskkonnasõbralikke materjale vältides plekki ja täies ulatuses betoonpindasid fassaadil. Fassaadilahenduse välja töötamisel näha ette eraldi fassaadil alad, kuhu lubatakse reklaamipinnad, kaunistuse elemendid, vältides monotoonseid ulatuslikke pindasid. Ahtme mnt poolsest küljest ei tohi fassaadilahendus olla tagaosa fassaadina, kuna see on suunatud tiheliiklusega peatänavale.
- 3.6. Ladustamise aladel ette näha iluseinad või muud elemendid, kusjuures kõrghaljastus võiks olla ainult abivahendina.
- 3.7. Hoone mahu planeerimisel ei tohi tekitada nõ „karbikujulist“ monoliiti, vältida ühetasandilist struktuuri.

- 3.8. Projekteerida krundi heakorrastus ja parkimislahendus, võttes arvesse asjaolu, et personali ja teenindava transpordi ning klientide parkimine on lubatud ainult krundi piirides.
- 3.9. Projekteerida ärihoone detailplaneeringu lahenduse kohaselt näidatud hoonestusalale, kus selle nihutamine on lubatud 10% ulatuses Ridaküla tänava suhtes mõnevõrra kaugemale.
- 3.10. Hoone välisviimistluses kasutada valikuvariantidena: puitu, klaasi, metalli, betooni või kivimaterjali. Fassaadikatted peavad olema kombineeritavad.
- 3.11. Hoonete katusekalle on lubatud 0 - 45°, materjalide valikuks katuseplekk, rullmaterjal, katusekivi. Viilkatuse puhul ei ole lubatud kasutada tööstushoonetel kasutatavaid materjale: ondulain, eterniit jms.
- 3.12. Krundile on lubatud maksimaalne ehitusalune pindala 6500 m². Suurim lubatud hoonete arv krundil on 1 hoone.
- 3.13. Planeeritud hoone katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 15 m, Hoonete maksimaalne korruselisus on 2 korrust.
- 3.14. Tehnoloogilised seadmed (ventilatsiooniseadmed, antennid, piksevarras jne) on lubatud hoonete kõrgusest suuremad, mis täpsustada ja põhjendada projekteerimise käigus.
- 3.15. Hoone paigutamisel krundile arvestada tuleohutuse normidega, mida on käsitletud tuleohutuse seaduses.
- 3.16. Krundile piirdeaia projekteerida vajadusel ning see oleks liigendatud kõrghaljastusega või elavhekiga. Piirdeaeda mitte planeerida terviklikult krundi ümber.
- 3.17. Tehnovõrkudega liitumiseks liitumispunktide projekteerimisel tugineda detailplaneeringu tehnovõrkude joonisele ja lahendusele. Projekteerija hangib trasside valdajatelt uued tehnilised tingimused ja kooskõlastab vastava võrguettevõttega projekteeritud taristu lahendused. Asendiplaanil näidata kõik tehnovõrgud alates liitumispunktist kuni hooneni. Tehnovõrkude projektid esitatakse koos hoone projektiga.
- 3.18. Projekti asendiplaani joonisel peab olema detailplaneeringualune ala märgistatud.
- 3.19. Projekti koostamise mahus lahendada eelnevalt koostatud liiklusuuringu töö kohaselt Puru tee ja Ridaküla tänava teeosa s.h (projektiosa „Liikluskorraldus“). Liiklusuuringu raames anda hinnang Ridaküla tänaval raudtee ülesõidu ümberehitamise vajadusest ja Puru tee ja Ridaküla tn ristumisel ristmiku ümberprojekteerimisest.
- 3.20. Projekteerida projekti teosas kergliiklustee Ridaküla tänava ja Puru tee lõigul ulatusega kuni projekteeritava hooneni laiusena 2,8 meetrit.
- 3.21. Projekteerida projekti teosas detailplaneeringujärgne parkimisala Ridaküla tee 24 lasteaia ees.
- 3.22. Projektis näha ette hoone väljaehitamine ühe etapina ning üheaegne kaupluse ja tennisekeskuse väljakute valmimine ja kasutusele võtmine.
- 3.23. Krundile on kohustuslik projekteerida kõrghaljastus vähemalt 4+ .
- 3.24. Ehitusmaterjalide valikul tuleb arvestada tulepüsivusnormide- ja eeskirjadega.
- 3.25. Ehitise kasutusotstarve määrata vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.26. Projekt koostada mõõtkavas 1:100 ja 1:200, asendiplaan mõõtkavas 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile ja arvestades Eesti Vabariigi Standardis „Hoone ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määruses nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ sätestatud projekti koosseisu nõudeid.

4. VAJALIKUD KOOSKÕLASTUSED

- 4.1. Projekt kooskõlastada kõikide tehnovõrkude omanikega või valdajatega.
- 4.2. Projekt kooskõlastada Päästeameti Ida päästkeskusega.
- 4.3. Täiendavate kooskõlastuste, keskkonnamõju hindamise või uuringute vajadus selgub projekti läbivaatamisel.

5. ÜLDNÕUDED

- 5.1. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
- 5.2. Ehitusseadustiku § 34 punkti 1 kohaselt võib Kohtla-Järve Linnavalitsus projekteerimistingimuste nõuete mittetäitmisel väljastatud projekteerimistingimused tunnistada kehtetuks.
- 5.3. Projekti võib koostada vastavat tegevuslitsentsi omav füüsiline või juriidiline isik.
- 5.4. Ehitusprojekt esitada paber kandjal ja CD-I (vormistatud vastava Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded elektroonilisel taotlemisel)

<https://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised>) Kohtla-Järve
Linnavalitsusele kooskõlastamiseks.

- 5.5. Projekti tehnilised näitajad esitada vastavalt Ehitisregistri andmestikule.
- 5.6. Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu vastavalt riigilõivuseadusele § 331¹ Kohtla-Järve Linnavalitsuse arvelduskontole: EE441010552010016001 - SEB, EE402200001120012980 - Swedbank.

Koostas

Rita Burenkova