

KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU**O T S U S**

Kohtla-Järve

2025 nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas
Järveküla tee 46 kinnistu ja selle
lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. augusti 2023. a otsusega nr 104 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (edaspidi *otsus nr 104*) ning detailplaneeringule jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*), kuna planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega ka teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, ning planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda olemasoleva Järveküla tee 46 kinnistu sisekaitsemaa maakasutamise juhtotstarbe muutmise võimalust 80% äri- ja 20% tootmismaa juhtotstarbeks, määrata ehitusõigus ning arhitektuursed ja ehituslikud nõuded äri- ja tootmishoonete rajamiseks, lahendada liikluskorraldus ja parkimine, kehtestada heakorrastuse nõuded, määrata vajaduse korral tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoht, määrata seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid ning kavandada haljastus.

Planeeritava ala suurus on umbes 1,2 ha. 12 125

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja arendaja on Lavara OÜ (edaspidi *arendaja*). Detailplaneeringu koostajaga Väliprojekt OÜ sõlmiti 31. mail 2023. a haldusleping nr 4-7.14/1. Planeerimiskonsultant vastab planeerimisseaduse § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) muutmise ettepanekut, et muuta sisekaitsemaa maakasutuse juhtotstarve äri- ja tootmismaa juhtotstarbeks.

Üldplaneeringu muutmine on linnaarengu ja linnapildi parenemise seisukohast asjakohane, kuna riigivara ei planeerinud kasutada enam Järve linnaosa üldplaneeringu järgsel otstarbel päästehoone ehitamist ja müüs kinnistu eraomandisse.

Kavandatava tegevusega tõstetakse olulisel määral maa-ala kasutusväärtust. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ega müra või ebamugavuste tekkimist. Planeeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna lisandub uusi

teenindusasutuste äripindu, linnaruumi korrastatakse ja kasutusestala võetakse kasutusele.

Planeeringuala jääb Järve linnaosa miljööväärtusliku hoonestusala kontaktvööndi (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 „Kohtla-Järve linna Kukuruse, Ahtme, Sompja ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusala teemaplaneeringu kehtestamine“) vahetusse lähedusse.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 7.3 kohaselt kuulub planeeritav ala Lõuna asumisse, kus praktiliselt puudub elukondlik teenindus. Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.4 „Äri- ja büroohoonete maa“ kohaselt kasutamise ja arendamise põhimõtetest lähtudes on ärimaadele loodavad ettevõtted mõeldud kogu regiooni teenindamiseks ning peavad ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemiga ja ühistranspordiga. Ülaloodu põhjal on alust eeldada, et Järveküla tee 46 kinnistu juhtotstarbe muutmisel äri- ja osaliselt tootmismaks ei ole negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale, kuna see arvestab Järve linnaosa üldplaneeringus määratud ärimaade tingimusi. Planeeritud ehitusõigus toetab piirkonna elujõulisust ja võimaldab arendada äritegevust.

Järve linnaosa üldplaneeringus on Järveküla tee 46 krunt märgitud sisekaitse juhtotstarbega hoonete maa-alaks Ida-Eesti päästkeskuse uue hoone ehitamiseks, mis on realiseeritud kinnistul Järveküla tee 40. Kinnistu Järveküla tee 46 (katastritunnus 32213:001:0026, 100 % elamumaa) suurusega 6576 m² on hoonestamata. Planeeringuala kagunurgas asub Järveküla tee 46a alajaama nr 19 kinnistu suurusega 84 m² (katastritunnus 32213:001:0022, 100% tootmismaa).

Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee ääres, juurdepääs krundile on Järveküla teelt ja Niidu tänavalt. Järveküla tee 46a krundile juurdepääs oli planeeritud varem läbi tänavakoridori.

Detailplaneeringu ala hõlmab Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistut ja selle lähiala.

Planeeringualasse kaasati osaliselt Niidu tänava lõik (katastritunnus 32201:001:0390, sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeritav ala asub vahetult Järveküla tee ääres, selle ümbruses asuvad äri-, elamu- (garaažid) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid. Lähimas naabruses asuvad ärimaa otstarbega krundid Vironia Kaubanduskeskus Järveküla tee 50 kinnistul, kus Järveküla tee 48c kinnistule on ette nähtud perspektiivne kaubanduskeskuse laiendus ja Järveküla tee 48 alale tankla- ja teenindushoone ehitus.

Planeeringu lahendusega ei muudeta olemasolevate kinnistute piire, kuid on tehtud ettepanek moodustada kolm uut krunti, jagada olemasolev Järveküla tee 46 kinnistu kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Kergliiklustee rajamiseks on ette nähtud pos 3 krunt, mis ühendab planeeringuala Järveküla tee kergliiklusteega ja on ette nähtud Kohtla-Järve linnale munitsipaalomandisse üleandmiseks. Järveküla tee 46a krunt säilib olemasolevana.

Planeering annab võimaluse kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide pos 1 ja pos 2 liitmiseks. Planeeritud on ehitusõigus büroo-, kaubandus- ja teenindushoonete (sh sõidukite teeninduse hoone) ning tankla ja seda teenindava hoone püstitamiseks. Ärimaa sihtotstarbe kõrval on täiendava otstarbena planeeritud tootmismaa sihtotstarve 20%, et võimaldada vajadusel põhihoonet teenindava laohoone püstitamist, kuid need on lubatud krundi lõunapoolsele piirile, Järveküla tee J1 teemaa piirile. Hooned on kavandatud

kuni kaks maapealse ja üks maa-aluse korrusega, maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 10 m.

On lahendatud ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, haljastus ja heakord. On lubatud päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

On arvestatud sellega, et planeeritav ala asub altkaevandatud alal ning hoonete püstitamisel ja projekteerimisel tuleb ette näha erimeetmete rakendamist ja projektidele geotehnilise ekspertiisi teostamist.

Planeeritud kõnniteed ja krundisisesed liiklusalused pinnad ja parkimisalad tuleb rajada kõvakattega ja soovitatavalt kombineeritult erinevat tüüpi katenditega (sh sademevett läbilaskvaid). Parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimine on lubatud krundisiseselt, arvestades, et maksimaalne planeeritud ehitusõigus on võimalik realiseerida, kui krundisiseselt on tagatud parkimiskohtade arv ja haljastuse osakaalule on seatud nõuded.

Tänavapoolsele krundipiirile piirdeaia rajamine ei ole lubatud. Kruntide tagumiste alade piiramine on lubatud olukorras, kus seda kasutatakse näiteks välise laoplatsina erinevate objektide hoiustamiseks.

Planeeringuala projekteerimisel on arvestatud maapinna kõrgustega, säilitades absoluutkõrguse 65,30 taseme, vältimaks sademevete valgumist naaberkinnistutele.

Tehnovõrkude lahendused on planeeritud tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilisi tingimusi arvesse võttes. Tehnovõrkude lahendused on kooskõlastanud tehnovõrkude valdajad. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja tulenevalt hoonestuse paiknemisest ja ruumilahendusest täpsustatakse seda projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringu lahendust täpsustavatele tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku.

Detailplaneeringu menetlusse kaasati isikud, kes avaldasid soovi olla kaasatud, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (alates 1. jaanuarist 2025. a vastutab ruumilise planeerimise rakenduslike ülesannete täitmise eest Maa- ja Ruumiamet (edaspidi *MaRu*)), tehti koostööd Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga, Maa-ametiga ja Päästeametiga, kaasati planeeringuala võrguvaldajad ning isikuid, kelle õigusi võiks planeering puudutada.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 81 lõikele 1 edastati detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks asutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Arvestades Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 sätestatud, edastati detailplaneeringu lähteseisukohad 24. novembril 2023. a kirjaga nr 6-1/1660-3 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Maa-ametile, Päästeametile ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile ning ettepanekute tegemiseks trasside valdajatele.

Detailplaneeringu eskiis ja lähteseisukohad avalikustati alates 27. novembrist 2023. a kuni 27. detsembrini 2023. a, millest vastavalt PlanS § 82 lõikele 4 edastati teade PlanS § 127

lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ning asutustele. Teave avalikustati Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel 27. novembril 2023. a.

Lähteseisukohtade osas esitas 27. detsembril 2023. a Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kirjas nr 14-3/2500-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 27. detsembril 2023. a numbri 6-1/1660-7 all) tähelepanekud lähteseisukohtade korrigeerimiseks ja ettepaneku muuta planeeritava ala suurust, jättes sellest välja Järveküla tee 46a, Järveküla tee J1 ja osaliselt Järveküla tee lõik 12 ja lõik 13, Järveküla tee 48c katastriüksused. Maa-amet viitas 28. novembri 2023. a kirjas nr 6-3/23/13664-3 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 28. novembril 2023. a numbri 6-1/1660-4 all) vajadusele detailplaneeringualast võtta välja Järveküla tee 48c katastriüksuse hõlmatud ala.

Päästeamet märkis oma 18. detsembri 2023. a kirjas nr 7.2-3.3/7723-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 18. detsembril 2023. a numbri 6-1/1660-6 all), et planeeringuala tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega, tagada vajalik tuletõrje veevarustus ning arvestada juurdepääsuteedel kandevõime ja laiuse määramisel tuletõrjetehnika võimalusi. Tehtud ettepanekud võeti arvesse ja sellest lähtudes täiendati planeeringu lähteseisukohti. Planeeringuala suurust vähendati vastavalt tehtud ettepanekutele, kuna puudus otstarve varem kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 29. juuni 2018. a korraldusega nr 349 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 50 ja 50s kinnistute ja ümbritseva vaba maa-ala kuni Niidu tänavani detailplaneeringu kehtestamine“ planeeringulahenduse liiklusmaa krundi muutmiseks ja selles osas varasema planeeringu kehtetuks tunnistamiseks, sest linn ei soovi loobuda liiklusmaa krundist, kuna sellega on tagatud varasema planeeringu terviklahenduse elluviimine.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) (edaspidi *detailplaneeringu eelnõu*) ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku teade avaldati 8. veebruaril 2024. a ajalehes Põhjarannik ja 5. veebruaril 2024. a Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel. Detailplaneeringu eelnõu ja täiendatud lähteseisukohtade avalik väljapanek toimus alates 1. märtsist kuni 30. märtsini 2024. a. Asjaomaseid asutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, teavitati 9. veebruaril 2024. a kirjaga nr 6-1/1660-8.

Detailplaneeringu eelnõu ja täiendatud lähteseisukohtade avaliku väljapaneku ajal esitas 11. märtsil 2024. a kirjas nr 16-6/23-13204-005 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 11. märtsil 2023. a numbri 6-1/1660-9 all) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet arvamuse planeeringulahenduses arvestada, et lähipiirkonda jäävatele elamumaadele ei põhjustaks kavandatav ehitustegevus vajumisi. Teisi ettepanekuid, märkusi ja vastuväiteid ei tulnud. Avalikkust teavitati 8. mail 2024. a toimuvast avalikust väljapanekust detailplaneeringu eelnõu ja lähteseisukohtade arutelust ja Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel 17. aprillil 2024. a ning ajalehes Põhjarannik 20. aprillil 2024. a kuulutuse kaudu. Asjaomaseid asutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, teavitati 22. aprillil 2024. a kirjadega nr 6-1/1660-10 ja 6-1/1241. Ettepanekuid, vastuseisu ja märkusi ei esitatud 8. mail 2024. a toimunud arutelul.

Tuginedes Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-des 2 ja 3 sätestatule, teeb detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Lähtudes ülaltoodust, sai Kohtla-Järve Linnavalitsus detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldajana kõik eelnimetatud määruse kohased kooskõlastused.

Detailplaneeringule andis 26. septembril 2024. a Päästeameti Ida päästekeskus kooskõlastuse kirjaga nr 7.2-3.3/5707-1 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 26. septembril 2024. a numbri 6-1/1660-17 all). Maa-amet nõustus 5. septembri 2024. a vastuskirjas nr 6-3/23/13664-7 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 5. septembril 2024. a numbri 6-1/1660-15 all) detailplaneeringu lahendusega.

MaRu 30. jaanuari 2025. a kirjas nr 12-1/25/368-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 31. jaanuaril 2025. a numbri 6-1/1660-20 all) märkis, et planeeritavale alale Järveküla tee lõik 13 (katastritunnus 32214:004:0207) kergliiklustee vahetusse lähedusse Niidu tänavaga ristumiskohas jääb kohaliku polügonomeetria võrgu geodeetiline märk, mille kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest ja selle säilitamise peab korraldama kohalik omavalitsus vastavalt keskkonnaministri 28. juuni 2013. a määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1.

Planeeringu menetlemisel tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega, Päästeametiga, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga ning Maa-ametiga. Planeeringu menetlusse kaasati isikud, kelle huve detailplaneering võib puudutada, ja trasside valdajad. Detailplaneering esitati 26. novembril 2024. a MaRu täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega on vaja detailplaneeringu koostamisel koostööd teha või keda on vaja koostamisse kaasata. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 ei pidanud MaRu 18. veebruari 2025. a kirjaga nr 12-1/25/368-3 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 20. veebruaril 2025. a numbri 6-1/1660-21 all) vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid. Samas kirjas viitas MaRu vajadusele kaasata menetlusse Niidu garaažiühistud ja üle Järveküla tee olevate Järveküla tee kortermajade maaüksuste omanikud.

Kohtla-Järve Linnavalitsus teavitas 5. mail 2025. a planeeringuala piirnevate ja 27. juunil 2025. a üle Järveküla tee asuvate maaüksuste omanikke vastavalt PlanS § 127 lõikele 3 planeeringu menetlusse kaasamisest ning võimalusest esitada seisukohad ja arvamused. PlanS § 133 lõike 2 kohaselt eeldatakse, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti. Määratud tähtaja möödumisel kirjadele vastuseisu ega arvamusi ei tulnud.

PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitati kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikuks väljapanekuks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestuslahendus ja liiklustihedus oluliselt ei muutu võrreldes varasema olukorraga ning ei ole ümbritsevale linnakeskkonnale koormav, kuna endiselt jääb linna peatänava äärde, kust on juurdepääs planeeringualale.

Detailplaneeringu koostamisel arvestati PlanS §-des 127, 134 ja 135 sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtuti PlanS §-st 126 tulenevatest detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Detailplaneering vastab õigusaktidele ja Kohtla-Järve linna Järve linnaosa ruumilise arengu eesmärkidele.

Arvestades ülaltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 ja planeerimisseaduse § 86 lõike 2, § 134, § 135 lõike 1 punkti 2 ning lõigete 2 ja 5 ning § 142 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 alusel, Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, mille on koostanud OÜ Väliprojekt (töö nr DP-202334).
2. Kohtla-Järve Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu.
3. Avalik väljapanek korraldada kestusega mitte vähem kui 30 päeva.
4. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldada Kohtla-Järve Linnavalitsuse ruumides Järve linnaosas aadressil Keskallee 19, kabinet 604.
5. Detailplaneeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisajast teavitada ajalehes Põhjarannik ning Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Eduard Odinets
volikogu esimees