

**KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE, AHTME, KUKRUSE JA SOMPA
LINNAOSADE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE
TEEMAPLANEERING**



- 2 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

**KOHTLA-JÄRVE LINNA JÄRVE, AHTME, KUKRUSE JA SOMPA
LINNAOSADE MILJÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE
TEEMAPLANEERING
Seletuskiri**

Kohtla-Järve Linnavalitsus
Keskallee 19, Kohtla-Järve
<http://www.kjlv.ee>
Linnaarhitekt
Rita Burenkova

Hendrikson & Ko OÜ
Raekoja Plats 8, Tartu
<http://www.hendrikson.ee>
Planeerimisosakonna juhataja
Pille Metspalu



Töö nr 1056/08

2010



- 4 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

Sisukord

Sissejuhatus.....	7
I Teemaplaneeringu eesmärgid ja ülesehitus. Kasutatud mõisted	9
1.1 Kasutatud mõisted	10
II Kohtla-Järve linnaosade 1940-50ndate aastate hoonestusalade väärtuste määramine. Miljööväärtuslikud alad, üksikobjektid ja nende kontaktvööndid....	13
2.1 Ajastule omase planeeringuga alade käsitlemine ning väärtuslike alade määramise põhimõtted	13
2.2 Kohtla-Järve 1940-50ndate aastate miljööväärtuslikud alad, üksikobjektid ja kontaktvööndid linnaosade ning piirkondade kaupa	14
III Kohtla-Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike alade maakasutuspõhimõtted ning kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused	21
3.1 Üldised põhimõtted	21
3.1.1 Tänavavõrk ja parkimine.....	21
3.1.2 Hoonestus.....	22
3.1.3 Haljastus ja väikevormid (sh piirded).....	25
3.1.4 Linnaehituslikud tervikud: ansamblid, vaated, tänavamiljöö	26
3.2 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike alade kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused piirkondade kaupa	29
3.2.1 Kukruse linnaosa	29
3.2.2 Ahtme linnaosa.....	33
3.2.2.1 Vana-Ahtme asum	33
3.2.2.2 Puru asum	37
3.2.3 Sompalinnosa	41
3.2.4 Järve linnaosa	45
3.2.4.1 I piirkond – Kesklinn (rahvapärase nimetusega <i>Sotsgorod</i>)	45
3.2.4.2 II piirkond – Ringi.....	49
3.2.4.3 III piirkond – Põllu (Siidisuka).....	51
3.2.4.4 IV piirkond – Tehnika-Inseneri	53
3.2.4.5 V piirkond – Käva asum.....	55
3.2.4.6 VI piirkond – Rahvapark ja lähiala	57
IV maakasutuspõhimõtted ning kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Kohtla- Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike aladega külgnevatel aladel	59
4.1 Üldised põhimõtted	59
4.2 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike alade kontaktvöönditele seatud kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused piirkondade kaupa.....	61
4.2.1 Kukruse linnaosa	61
4.2.2 Ahtme linnaosa	62
4.2.3 Sompalinnosa	63
4.2.4 Järve linnaosa	64
V Miljööväärtuslike Hoonete rekonstrueerimise tüüplahendusi.....	67
5.1 Hoonetüüpide valiku printsiibid	67
5.2 Hoonete rekonstrueerimise tüüplahendused	69
vi Teemaplaneeringu elluviimine	71
LISAD 1-15	73



- 6 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

SISSEJUHATUS

Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering algatati Kohtla-Järve linnavolikogu otsusega nr 243 28.11.2007. Kõnesolevale teemaplaneeringule keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustati Kohtla-Järve linnavolikogu otsusega nr 280 7.05.2008.

Teemaplaneeringus keskendutakse Kohtla-Järve 1940-50ndatest aastatest pärineva hoonestusega piirkondadele, mille planeering ja arhitektuur on iseloomulik stalinistlikule perioodile. Stalinistliku arhitektuuri ning linnastruktuuride tähtsus seisneb ajajärgule iseloomulike põhimõtete jäädvustamises. Kuigi pärast Teist Maailmasõda tehti ohtralt generaalplaanid, ei realiseeritud neist kaugeltki mitte kõiki täies mahus ning sellele ajaperioodile iseloomulik on praeguseks segunenud eelnenud ja järgnenud ajajärgude struktuuride ning arhitektuuriga. Eesti kontekstis omab erilist tähtsust Kirde-Eesti, mille tööstuslinnad kavandati ja ehitati nõukogude perioodi alguses praktiliselt tühjale kohale ning valmisid peaaegu terviklikena vastavalt kavandile. Hilisemad arendused ei ole sageli 1940-50ndatel loodud struktuure lõhkunud, kuna linnade laienemine on toimunud vabadel aladel.

Kohtla-Järve linnaosades on ajastutruu linnaline keskkond säilinud suures ulatuses. Täpsema ülevaate stalinismiperioodile omastest joontest planeerimises ja arhitektuuris ning nende joonte avaldumisest Kohtla-Järve linnaruumis annab käesoleva teemaplaneeringu tarbeks koostatud olemasoleva olukorra analüüs (teemaplaneeringu juurde kuuluv eraldi köide). Teemaplaneering sätestab tingimused unikaalse linnaruumi püsimiseks samaaegselt linnaehituslike arengutega vajaduste piires. Ühtlasi sisaldab teemaplaneering soovituslikke tüüplahendusi stalinistliku arhitektuuriga hoonete rekonstrueerimiseks (ptk 5). Tüüplahendustega antakse soovituslikud juhised stalinistliku arhitektuuriga hoonete rekonstrueerimiseks ning määratakse ära lubatud juurdeehituste paiknemine hoone suhtes.

Teemaplaneeringu koostamise protsessi kirjeldab joonis 1.

Teemaplaneeringu koostamiseks moodustati juhtgrupp koosseisus:

- Riina Ivanova - Kohtla-Järve aselinnapea,
- Rita Burenkova - Kohtla-Järve linnaarhitekt,
- Tatjana Solomanjuk - arhitekt-planeerija,
- Pille Metspalu - OÜ Hendrikson & Ko üldplaneeringute osakonna juhataja,
- Laura Uibopuu - OÜ Hendrikson & Ko planeerija,
- Katrin Oidjärv - OÜ KAT-Arhitektid arhitekt,
- Katrin Uibo - OÜ KAT-Arhitektid arhitekt.

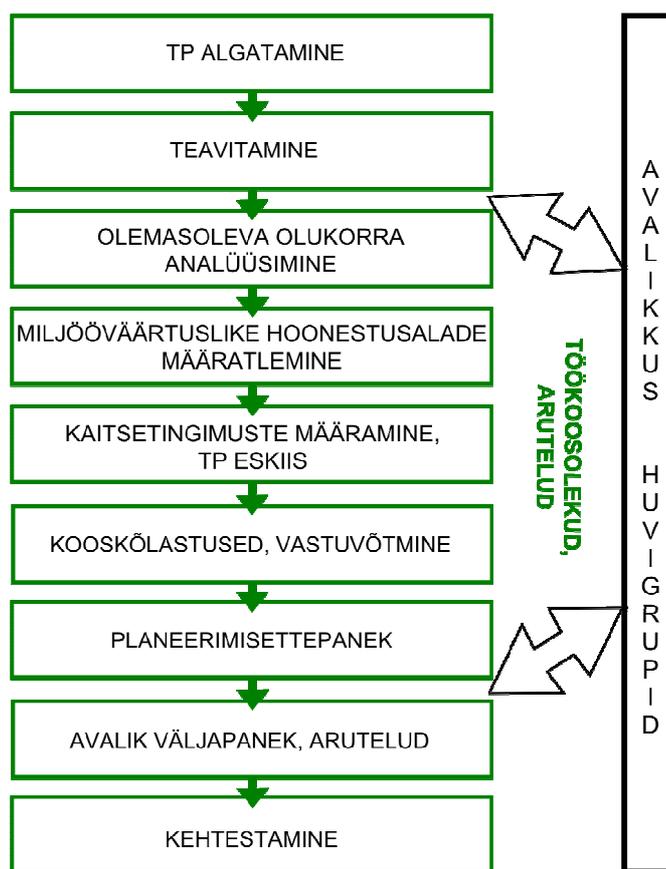
Teemaplaneeringu (TP) koostamine toimus nii töökoosolekutena, kus osalesid ka Kohtla-Järve ehituskomisjoni liikmed, kui avalike aruteludena, kus osalesid miljööväärtuslike alade elanikud.



Suuremad koosolekud ja arutelud on toimunud järgnevatel kuupäevadel:

- 23.04.2008 teemaplaneeringu juhtgrupi koosolek, kus täpsustati TP lähteseisukohti ning tehti esialgne hoonetüüpide valik, millele koostada projektlahendused.
- 30.04.2008 TP lähteseisukohtade avalik arutelu.

- 10.06.2008 töökoosolek Kohtla-Järve ehituskomisjoniga, kus täpsustati hoonetüüpide valikut ning pandi paika stalinistlikust perioodist pärinevate miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamise üldised põhimõtted.
- 10.09.2008 juhtgrupi koosolek, kus täpsustati 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike alade piire ning vaadati üle esialgne eskiislahendus.
- 14.10.2008 juhtgrupi töökoosolek, mille käigus täpsustati eskiislahendust.
- 04.12.2008 teemaplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu.



Joonis 1: Teemaplaneeringu koostamise protsess.

I TEEMAPLANEERINGU EESMÄRGID JA ÜLESEHITUS. KASUTATUD MÕISTED

Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu eesmärgid on järgnevad:

- Kohtla-Järve linnaosade üldplaneeringute täpsustamine: stalinistlikust perioodist (1940-1950ndad aastad) pärinevate miljööväärtuslike hoonestusalade piiritlemine;
- 1940 – 1950ndate aastate pärinevate miljööväärtuslike elementide kirjeldamine ja tüpologiseerimine;
- linnaruumi 1940 – 1950ndate aastate hoonestusalade miljööväärtuse säilitamise ning arendamise põhimõtete kujundamine;
- vajalike ehituslike piirangute seadmine ning sobivate arhitektuursete ja ehituslike lahenduste välja pakkumine linnaosades enim esinevate hoonetüüpide kohta, tagamaks linna väljakujunenud ilme säilimine ning uute planeeritavate hoonestusalade kõrge miljööväärtus.

Teemaplaneeringu seletuskirja tekstiosa jaguneb sisult kaheks põhiliseks osaks, millest esimeses on toodud stalinistliku perioodi miljööväärtuslike hoonestusalade arendamise ja kasutamise põhimõtted (ptk 3), teises miljööväärtuslike hoonestusalade kontaktvööndite arendamise ja kasutamise põhimõtted (ptk 4). Seletuskirja kolmanda sisuliselt olulise osa moodustavad hoonete rekonstrueerimise tüüplahendused. Hoonetüüpide valiku printsiibid ning loetelu koos fotodega on toodud seletuskirjas (ptk 5), rekonstrueerimise tüüplahendused on lisatud joonistena seletuskirja lisades (lisad 1-11).

Stalinistliku perioodi miljööväärtuslike hoonestusalade ning nende kontaktvööndite arendamise ja kasutamise põhimõtted on lahti kirjutatud esiteks üldisel tasandil ning seejärel on mõlemas peatükis toodud täpsemate tingimuste lahtikirjutus piirkondade kaupa. Miljööväärtuslike alade piirkondlikud alapeatükid sisaldavad vastava ala miljööväärtusliku hoonestuse lühikirjeldust koos fotodega, hõlbustamaks seatud piirkondlike hoonestustingimuste jälgimist ning vajadusest arusaamist.

Hoonete rekonstrueerimise tüüplahendused on esitatud eraldi korrusmajadele, 4 korteriga elamutele ning paariselamutele. Lisadena on ära toodud ka soovituslikud värviskaalad ning olulisemate detailide (välisüksed, varikatused) ja väikevormide (piirded, pandused) soovituslike lahenduste joonised (lisad 12-15).

Lisaks eelmainitule sisaldab teemaplaneeringu seletuskiri ettepanekuid ehitsite riikliku kaitse alla võtmiseks (ptk 6).



1.1 Kasutatud mõisted

Käesolev peatükk seletab lahti antud teemaplaneeringus kasutatud olulisemad mõisted, nii nagu neid on selle koostamisel käsitletud.

Ansambel (*ансамбль*) – arhitektuurne ansambel, linnaehituslik ansambel; terviklik kindlate põhimõtete järgi kujundatud linnaruumi osa.

Avalik ruum, poolavalik ruum (*публичное пространство, полупубличное пространство*) – linnaruumi osa, mis on tasuta ligipääsetav kõigile soovijatele igal ajal; poolavalik ruum on seejuures lähiümbruse elanike silma all ning mõeldud eelkõige neile (nt kortermajade sisehoovides parkimine või sinna rajatud mänguväljakud). Avalikuks ruumiks on eelkõige tänavad, väljakud ja platsid.

Ehitamine (*строительство*) - 1) ehitise püstitamine;
2) ehitise laiendamine;
3) ehitise rekonstrueerimine;
4) ehitise tehnosüsteemide muutmine;
5) ehitise lammutamine.¹

Ehitise laiendamine (*расширение*) - Ehitise laiendamine toimub juurde-, peale- või allaehitamise teel. Ehitise laiendamise käigus suurendatakse ehitise mahtu või ehitise alust pinda.

Rekonstrueerimine (*реконструкция*) - Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

Remontimine (*ремонт*) – kordaseadmine, parandus; hooldustööd, millega tagatakse ehitise heakord ning kasutuskõlblikkus, ilma ehitise ilmet või detaile muutmata.

Restaureerimine (*реставрация*) – ennistamine; ehitise või objekti algse kuju ja ilme taastamine koos hiljem lisandunud detailide või osade eemaldamise ning puuduvate detailide või osade asendamisega. Toimub vastavate uuringute tulemuste alusel, teostatakse litsentseeritud spetsialisti poolt.

Taastamine (*восстановление*) – uuesti ehitamine; hoone või selle osa/detaili üles ehitamine või uuendamine algupärasel kujul.

Ehitis (*строение*) - Ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.

Hoone (*здание*) - Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis. Hoone, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat, on sisekliima tagamisega hoone.

Rajatis (*сооружение*) - Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

Erker (*эркер*) – käesolevas teemaplaneeringus käsitletakse erkerina hoone seinast eenduvat katusega kaetud osa, mis on kujundatud kaarekujuliselt või mitmetahuliselt akendega ning algab reeglina juba hoone esimeselt korruselt.

¹ Ehitusseadus, vastu võetud 15.05.2002, väljaandja Riigikogu

Fassaad (*фасад*) – hoone esinduskülg või -küljed

Fassaadipass (*паспорт фасада*) – hoone välisviimistlusplass; fassaadipassis fikseeritakse ehitise välisviimistlusele esitatavad nõuded, mida tuleb järgida ehitustööde läbiviimisel. Fassaadipassi väljastab kohalik omavalitsus.

Haljasala (*озеленённый участок*) – haljastusega (puud, põõsad, hekid, muru, lilleklumbid, üksikud ilutaimed jmt) kujundatud kompaktnen ala linnaruumis; haljasala peamiseks ja domineerivaks kujunduselemendiks on haljastus.

Hoonestusjoon (*линия застройки*) – hoonete tänava ning krundipiiri suhtes paiknemise reegliäär. Hoonestusjoon ei ole samatähenduslik ehitusjoonega; hoonestusjoon iseloomustab ainult hoonete ja mitte rajatiste paiknemise rütmi.

Juurdeehitus (*пристройка*) – vt „ehitise laiendamine“

Korterelamu (*квартирный дом*) – korteritest koosnev elamu; käesoleva teemaplaneeringu tähenduses 5 ja enama korteriga elamu. Korterite arvuks elamus loetakse hoone valmimisjärgne korterite arv.

Kvartal (*квартал*) – ristuvate tänavatega piiritletud linna osa.

Linnaruum (*городское пространство*) – ehitiste vaheline ruum kompaktses asustusega alal.

Linnaruumi element (*элемент городского пространства*) – struktuurielement, mis koos teiste struktuurielementidega moodustab linnaruumi; tänav, ehitise, väljak, park, hoov, haljastuselement jne. Sarnast tüüpi linnaruumi elemendid moodustavad struktuure ja alamstruktuure (plaanistruktuur, tänavastruktuur, mahustruktuur jne), mis kõik iseloomustavad kirjeldatavat linnaruumi.

Miljöö, miljööväärtus (*мильё-среда*) – miljöö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, ümbrus². Miljöö väärtus oleneb iga indiviidi isiklikust tajukogemusest konkreetse keskkonnas. Miljööväärtuslikena käsitletakse antud teemaplaneeringus linnaruumi elemente või nende kooslusi, mis loovad tervikliku, harmoonilise üldpildi, iseloomustades kindlat ajastut.

Perimeeter (*периметр*) – ümbermõõt, välispiir; käesolevas teemaplaneeringus käsitletakse perimeetrina kvartali välispiiri ning sisemise perimeetrina piki kvartali välispiiri joondatud hoonestuse tagust joont ehk kvartali sisehoovi välispiiri.

Promenaad (*променад*) – jalakäijate puiestee; käesolevas teemaplaneeringus eelkõige pargilaadse keskse jalakäijatele mõeldud haljasribaga lai tänav.

Puiestee, allee (*бульвар, аллея*) – ühe- või mitmekordse puudereaga ääristatud tänav.

Stalinism (*сталинизм*) – marksistlikul ja leninistlikul teorial põhinev valitsemise vorm Nõukogude Liidu diktaatori Jossif Stalini valitsemisajal 1929-1953, mis kasutas võimuideoloogia rahvani viimiseks ühe peamise vahendina planeerimist ja arhitektuuri. Stalinism arhitektuuris: stalinism kasutas arhitektuurse stiilina neoklassitsismi, täpsemalt sotsialistlikku klassitsismi, milles märksõnadeks olid monumentaalsus ja sümmeetria. Arhitektuuris loetakse stalinismiajaks aastaid 1933-1955. Käesolev teemaplaneering käsitleb stalinistliku planeeringu ja arhitektuuriga alasid Kohtla-Järvel, seletuskirja tekstis viidatakse neile kui stalinistliku perioodi miljööväärtuslikele aladele.

² Hansar, L., „Miljööväärtused linnas“, Keskkonnaministeerium 2004



Teemaplaneering (*тематическая планировка*) – maakonna- või üldplaneeringut teatud teemade osas täpsustav iseseisev planeeringudokument, mille eesmärk on käsitletava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine planeeringu eesmärgiga ette antud valdkonnas (nt. rohealade teemaplaneering, kergliikluse teemaplaneering jne). Teemaplaneering on üldplaneeringuga võrdselt õigusjõudu omavaks aluseks detailplaneeringutele ja ehitusmäärustele. Antud teemaplaneering täpsustab Kohtla-Järve linna üldplaneeringut linna stalinistlikust perioodist pärinevatel miljööväärtuslikel aladel, sätestades nende alade kasutamise ja ehitustingimused, eesmärgiga tagada miljööväärtuse säilimine linna arengu käigus.

Tänavaruum (*уличное пространство*) – hoonetevaheline ruum linnas, mille iseloomustavateks tunnusteks on näiteks hoonete kõrguse ja tänava laiuse suhe, hoonestus- ja räästajoone kulgemine, hoonestuse rütm (ehk hoonete omavahelised vahekaugused), kõnni- ja sõiduteede paiknemine ning laiuste omavaheline suhe, haljastus ning väikevormide kasutamine.

Uuk (*мансардное окно*) – väike vintskap; käesolevas teemaplaneeringus käsitletakse uugina hoone katusest välja ulatuvat väikest väljaehitist katusekorruse akna jaoks.

Väikevormid (*малые/архитектурные формы*) – väikevormid jagunevad inseneriehituslikeks rajatisteks (trepid, tugimüürid, sillad jmt), praktilisteks kergehitisteks (bussiootepaviljonid, varikatused, prügimajad, piirded jmt), pargi- ja tänavamööbliks (pingid, prügikastid, lillekastid, lipuvarjad, jalgrattahoidjad, tõkkepostid jmt) ning dekoratiivseteks objektideks (skulptuurid, pursorkaevud jmt).³

³ Tuul, K., „Linnahaljastus“, Tallinn 2006

II KOHTLA-JÄRVE LINNAOSADE 1940-50NDATE AASTATE HOONESTUSALADE VÄÄRTUSTE MÄÄRATLEMINE. MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD, ÜKSIKOBJEKTID JA NENDE KONTAKTVÖÖNDID

2.1 Ajastule omase planeeringuga alade käsitlemine ning väärtuslike alade määramise põhimõtted

Tuginedes teoreetilistele taustauuringutele ning olemasoleva olukorra analüüsile, määrasime Kohtla-Järve linnaosade stalinistliku planeeringu ning arhitektuuriga piirkondades miljööväärtuslikud alad ning nende kontaktvööndid.

Miljööväärtuslikud alad – alad, kus miljööväärtuslike linnaruumi elementide, eelkõige ajastutruu hoonestuse kontsentratsioon on suur (ligi 100% hoonestusest pärineb käsitletavast ajajärgust). Käesolevas planeeringus on miljööväärtuslike alade määramisel lähtutud eelkõige ajastutruust hoonestusest ning kruntide piiride kulgemisest.

Kontaktvöönd - ala, kus esineb miljööväärtuslike linnaruumi elemente ja/või mille ilme ja struktuur mõjutavad otseselt miljööväärtusliku ala terviklikkust ning positsiooni. Käesolevas teemaplaneeringus on kontaktvööndi ulatuse määramisel lähtutud:

- ajastutruude linnaruumi elementide esinemisest,
- tänavamiljööde, ansamblite ja struktuuride terviklikkuse säilimisest ka juhul, kui kogu hoonestus ei ole ajastutruu ning
- miljööväärtuslike alade vahetusse naabrusesse kerkivale võimalikule uushoonestusele eritingimuste seadmise vajadusest, et tagada miljööväärtuslike alade eksponeeritus ja positsioon linnapildis.

Kontaktvööndi mõiste käsitlest tulenevalt ei ümbritse see miljööväärtuslike alasid lausaliselt ning võrdses ulatuses. Kontaktvööndid on jagatud osadeks ning nummerdatud igas linnaosas eraldi. **Aladel, mis külgnevad vahetult miljööväärtusliku alaga, kuid ei ole käesoleva planeeringuga määratud kontaktvööndiks, on kohalikul omavalitsusel õigus kaalutusotsuse alusel nõuda kontaktvööndile kohandatavate tingimuste järgimist.**

Stalinistliku linnaplaneerimise põhimõteteks ja tunnusteks, millest lähtuvalt käesoleva teemaplaneeringu miljööväärtuslikud alad ning kontaktvööndite ulatus on määratletud, on:

- ruudustikul põhinev tänavavõrk
- planeeringustruktuuri teljelisus, mida rõhutavad kõik elemendid (kvartalite orientatsioon, hoonemahud, arhitektuurne lahendus)
- terviklike ansamblite kujundamine
- kvartalite perimetraalne hoonestamine
- hierarhilisus tänavastruktuuris, hoonestuses ning neid toetavates elementides (kvartali suurus ja orientatsioon, hoonemahud, dekoor, väikevormid, haljastus)
- linnahaljastuse arhitektoonilisus
- hoonestuse arhitektuur-mahuline ühtsus.



2.2 Kohtla-Järve 1940-50ndate aastate miljööväärtuslikud alad, üksikobjektid ja kontaktvööndid linnaosade ning piirkondade kaupa

Miljööväärtuslikud alad, üksikobjektid ja kontaktvööndid on toodud linnaosade ja asumite kaupa. Järve linnaosa on jagatud piirkondadeks lähtuvalt käesoleva teemaplaneeringuga määratletud miljööväärtuslike alade paiknemisest. Järve linnaosa piirkonnad ei ühti asumitega, välja arvatud Käva.

KUKRUSE LINNAOSA

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Jõhvi mnt	1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Mäe tn	1, 2, 4, 7
Lehe tn	4, 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 11, 12, 12a, 13, 15, 16a, 16b, 17a, 17b, 18, 19a, 19b, 20, 20a, 20b, 21a, 21b, 22, 23
1. Lehe põik	1, 2a, 2b, 4
3. Lehe põik	1a, 1b, 2, 3a, 3b
Paate tn	10, 12, 14
Staadioni tn	1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11
Õnne tn	18, 30a, 30b, 32a, 32b, 34, 42, 42a, 44

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Paate tänavast põhja poole jääv ala ca 50 m laiuses.
- 2 - Paate tänav, Jõhvi maantee ja Lehe tänav vaheline ala alates kinnistust aadressiga Jõhvi mnt 1D.
- 3 - Paate tänav kinnistud aadressiga 2 ja 8, Paate tn kinnistute aadressiga 10 ja 12 taha ning Staadioni tänav äärde jääv ala.
- 4 - Staadioni, Paate ja Õnne tänavate vahele jääv ala.
- 5 - Õnne tänav ala 3. Lehe põik tänav ja Paate tänav vahel ning Õnne ja Võsa tn vaheline ala.
- 6 - Jõhvi maantee, Õnne tänav ja 3. Lehe põik tänav vahele jääv ala.
- 7 - Kinnistu aadressiga 1. Lehe põik 3 ja sellega vahetult külgnev ala.
- 8 - Kinnistu aadressiga Jõhvi mnt 13.



AHTME LINNAOSA

VANA-AHTME ASUM

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ahtme mnt	95, 97, 99, 100, 101, 102, 104a, 104b, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 106a, 106b
Hobuseraua tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18
Lasteaia tn	4, 4b, 6b, 6c, 8
Ritsika tn	7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
Sõnajala tn	2, 4, 6, 8 10
Väike põik	1, 2, 3, 4

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Ahtme maantee, Lasteaia ja Sõnajala tänavate ristumiskoht.
- 2 - Ritsika tänavast idasuunda jääv ala ca 50 m laiuses kuni kinnistuni aadressiga Ritsika tn 7.
- 3 - Hobuseraua tänavast põhjapoole jääv ala.
- 4 - Lasteaia tänavast läände jääv ala.
- 5 - Ritsika tänavast idasuunda jääv ala ca 50 m laiuses, alates Väike-Põik tänava ristmikust kuni kinnistuni aadressiga Ritsika tn 40.

PURU ASUM

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ahtme mnt	20, 20a, 22, 24, 30, 32, 32b, 34, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 64, 66, 68, 70
Altserva tn	16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 42, 44
Jaaniku tn	6, 6a, 6b, 10, 12, 13, 15, 15a, 17, 18, 18a, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28a, 28b, 29, 30, 32, 33a, 33b, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 71
Kadri tn	3, 5, 7, 9, 11, 13
Kandle tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8
Lehola tn	1, 2, 3, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Mardi tn	4, 6, 8
Sõpruse tn	1, 17, 21, 23, 25a, 25b, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 40a, 42, 42a, 43, 44, 44a, 44b, 45, 47



- 16 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Sõpruse, Lehola, Jaaniku ja Tervise tänavatega piiratud kvartali osa, mis ei ole miljööväärtuslik ala.
- 2 - Kinnistu aadressiga Sõpruse 34.
- 3 - Kinnistutest aadressidega Sõpruse 36 kuni Sõpruse 44B edelasse jääv ala.
- 4 - Jaaniku, Lehola, Kandle tänavate ja Ahtme mnt vahele jääva kvartali siseosa.
- 5 - Tühjad krundid aadressidega Ahtme mnt 60 ja 62.
- 6 - Tühi krunt aadressiga Ahtme mnt 28.

SOMPA LINNAOSA

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

- Aruserva tn 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21a, 21b, 23, 25, 27, 26a, 26b, 37a, 37b, 39, 41a, 41b, 43, 45
- Betooni tn 1, 2, 4, 6, 12, 14, 15, 16
- Kanarbiku tn 1, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7, 8, 10, 12a, 12b
- Kannikese tn 3a, 3b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9, 10a, 10b, 11a, 11b, 13, 14a, 14b, 16, 18a, 18b
- Kelluka t 4a, 4b, 6a, 6b, 5ba, 7, 9, 12, 14, 16
- Oblika tn 2, 4, 6, 8, 10, 12a, 12b
- Tarna tn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 9, 10a, 10b
- Terase tn 1, 3a, 3b, 5a, 5b, 11, 13, 13b
- Timuti tn 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9, 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 12b, 13
- Tulika tn 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 11, 13
- Tuule tn 1, 3, 5, 7
- Ülase tn 1, 1a, 3a, 3b, 4, 6, 7, 8, 9, 10a, 10b, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 26a, 26b, 28a, 28b, 32, 34

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Terase tänavaga külgnev ala Valli ja Ülase tänavate vahel, tühi krunt aadressiga Terase tn 9.
- 2 - Krundid aadressidega Aruserva tn 2, 4 ja 6, Betooni tn 10 ja 24, Tuule tn 9 ja 11 ning Betooni, Tuule ja Humala tänavate vaheline kvartal.
- 3 - Kinnistute aadressiga Betooni tn 1 ja Ülase tn 7 vahele jääv Betooni tänava äärne hoonestamata ala.
- 4 - Kinnistute aadressiga Aruserva tn 7 ja Ülase tn 8 vahele jääv ala Betooni tänava ääres.
- 5 - Oblika tänavat lõunast piirav ala, Ülase tänavast lõunasse jääv ala kuni Terase tänavani, Terase tänava edelapoolne külg Ülase tänavast lõunas.



- 6 - Kannikese ja Kanarbiku tänavate vaheline Ülase tänava ala, mis ulatub Ülase tänavast lõunasse ca 50 m ulatuses.
- 7 - Kinnistu aadressiga Ülase tn 22.

JÄRVE LINNAOSA

I PIIRKOND - Kesklinn

Miljööväertusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

- E. Vilde tn 3, 4, 6
- Järveküla tee 49, 51, 55, 57, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77
- Kalevi tn 3, 4, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19
- Keskallee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12a, 13, 14, 14a, 15, 16, 17, 18, 18a, 20, 20a, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32
- L. Koidula tn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
- Noorte tn 4
- Olevi tn 6, 8, 10, 12, 14
- Pisuhänna tn 3, 3a, 4, 5, 6, 9a, 11a
- Ravi tn 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8
- Torujõe tn 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 22a, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 34
- Tuuslari tn 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20
- Pärna tn 20, 22, 22a, 24, 24a, 26, 34, 36, 54

Miljööväertuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Kinnistud aadressidega Pärna tn 38, 40, 42, 44.
- 2 - Pärna tn 20 kinnistu.

II PIIRKOND – Ringi

Miljööväertusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

- Pärna tn 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11a, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
- Ringi tn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 13, 14, 15, 16
- Vahtra tn 1a, 3, 4, 5, 6, 13, 15, 17

Miljööväertuslike alade kontaktvööndid

Ringi piirkonnas kontaktvööndeid ei määratletud, kuna see piirkond asub eriilmelisena Kesklinna miljööväertusliku piirkonna sees.



- 18 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

III PIIRKOND – Põllu (Siidisuka)

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ida tn 2, 3, 4, 5
Fr. Reinhold Kreutzwaldi tn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 13a, 15, 17
Lõuna tn 3, 9
Pikk tn 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, 10, 11, 11a, 12
Põllu tn 5, 7, 8, 9, 10, 12, 19, 19a, 19b, 19c
Siidisuka tn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Siidisuka tänava kinnistutest linnapiirini lõunapoolse jääv ala; Karl Lutsu, Lõuna, Põllu ja Fr. R. Kreutzwaldi tn vahele jääv ala ning Ida tn 5 ja Pikk 15 vahele jääv ala.

IV PIIRKOND – Tehnika-Inseneri

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Inseneri tn 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6a, 6b, 7, 8, 10a, 10b, 12a, 12b
Metsa tn 8, 10, 12, 14
Tehnika tn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Kinnistute aadressiga Inseneri tänav 7, Tehnika tänav 7 ja 8 ning Metsa tänav 14 ning raudteeharu vaheline ala

V PIIRKOND – Käva asum

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ehitajate tn 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 93, 95, 106, 108, 110, 112, 114
Marsi tn 12, 14, 18
Päikese tn tn 2, 10, 11

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Ehitajate 81-85 ja Marsi 12 ja 14 vaheline ala; Päikese, Marsi, Piiri ja Ehitajate tänava vaheline ala, mis ei ole miljööväärtuslik ala.
2 - Ehitajate tänava maa-ala kinnistute 77 ja 79 vastas.

VI PIIRKOND – Rahvapark ja lähiala

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Järveküla tee 9, 12, 13, 14, 16, 26, 28, 30, 37, 39

Kauba 2

Keskallee 31, 36

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Järveküla teest lõunasse jääv ala Niidu tänava ja Ehitajate tn vahel;
Järveküla teest põhja poole jääv ala Järveküla tee 37 kinnistu ja Spordi
tänavaga vahel.
- 2 - Järveküla tee, Kauba tänava ja raudtee vahele jääv ala.



20 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

III KOHTLA-JÄRVE LINNAOSADE 1940-50NDATE AASTATE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ALADE MAAKASUTUSPÕHIMÕTTED NING KAITSE-, KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED

Maakasutuse juhtfunktsiooni kasutamise ja arendamise põhimõtted Kohtla-Järve linnaosades sätestab iga linnaosa üldplaneering. Need tingimused kehtivad ka käesolevas teemaplaneeringus, juhul kui käesolevas peatükis ei ole sätestatud teisiti.

Eraldi tingimused on toodud miljööväärtuslikele aladele ning selge miljööväärtusega alade vahetusse naabruse jäävatele aladele, nn kontaktvööndile.

3.1 Üldised põhimõtted

Antud peatükis sätestatud Kohtla-Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike piirkondade kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused kehtivad üldiste põhimõttena kogu teemaplaneeringus käsitletaval stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal. Täpsemad tingimused iga piirkonna kohta eraldi on toodud ptk-s 3.2.

3.1.1 Tänavavõrk ja parkimine

- a) Kõikide kvartalite puhul tuleb stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal säilitada või taastada perimetraalne hoonestus, järgida algupärast hoonestusjoont. Teemaplaneeringuga on määratletud, millistes kvartalites on olemasoleva hoonestuse tihendamine keelatud (vt piirkondade eritingimusi ptk 3.2).
- b) Kvartalisisesed tänavad peavad olema põhitänavatest kitsamad: mitte laiemad kui 2/3 põhitänavalaie, kuid mitte kitsamad kui lubatud EVS 843:2003 5.4. Põhitänavaks loetakse terviklikku kvartalit ümbritsev tänav.
- c) Tänavate remontimisel või rekonstrueerimisel on keelatud kõnni- ja sõidutee pinna tõstmine.
- d) Juhul, kui tõstetud teepind ohustab teeäärse hoonestuse tehnilist seisukorda, tuleb teepinda alandada algsele (st hoone rajamise aegsele) tasemele või tagada hoone konstruktsioonide ohutus muude meetmetega.



22 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

- e) Kvartalisestest tänavate puhul on lubatud tänapäevane katend – sillutiskivid, murukivi, graniitkillustik.
- f) Liikluskorralduse ja parkimiskorralduse muutmisel tuleb arvestada, et peab säilima kõnnitee eraldatus sõiduteest haljasribaga, eraldusena kasutada nt puudealleed või hekki.
- g) Eramute ning paariselamute puhul on parkimine ettenähtud omal krundil.
- h) Parkimise korraldamine on lubatud teemaal, juhul kui see ei ole võimalik omal krundil või kui konkreetse stalinistlikust perioodist pärineva miljööväärtusliku piirkonna kaitse- ja kasutamistingimused ei sätesta teisiti.
- i) Parkimise korraldamisel alleedega ääristatud tänavatel tuleb vajadusel luua uued parkimiskohad puude vahele, nii et puud säilivad; hekiga ääristatud sõidutee korral säilitada hekijoon parkimisalal parkimiskohti eraldavate postidega.
- j) Parkimise korraldamisel ühiskondlike ning algselt ühiskondlikuks hooneks kavandatud hoonete ümbruses tuleb eelistada lahendusi, mille puhul hoone fassaad jääb avatuks.
- k) Kvartalisese parkimise korraldamisel korterelamupiirkondades tuleb lähtuda perimeetri põhimõttest: parkimiskohtade rajamine on lubatud kvartali sisemise perimeetri äärde (hoonerea taga), nii et kvartali keskossa jääb alles haljasala. Sel eesmärgil on lubatud kvartali sisemisel perimeetril kulgevate teede laiendamine. Ülejäänud kvartalisestest teede laiendamine ei ole lubatud.
- l) Kergliiklusteede vajadus ning võimalik kulgemine on määratud Kohtla-Järve linnaosade üldplaneeringutes. Stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal tuleb erinevat tüüpi liikluse eraldamisel eelistada haljastust: mururiba, hekki, puudealleed.
- m) Alleede ja hekkide katkestamine või hävitamine kergliiklustee rajamiseks või olemasoleva tee laiendamiseks ei ole lubatud. Parkimise korraldamiseks on lubatud hekkide hävitamine, nii et esialgne heki kulgemisjoon jääb markeerituks (nt parkimiskohti eraldavate postidega).

3.1.2 Hoonestus

- a) Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 10 on detailplaneeringu koostamine miljööväärtuslikul alal igasuguse ehitus- ja laiendustegevuse korral kohustuslik. Detailplaneeringu koostamisprotsessi kohustuslikuks osaks on mõju hindamise koostamine, mis peab sisaldama kahjulikke mõjusid leevendavate ja objektide väärtust esiletoovate meetmete loetelu. Detailplaneeringu algatab ja kehtestab linnavolikogu.
- b) Detailplaneeringu lähteülesandega pannakse paika kohustuslik hoonestusjoon, mis vastab tänavalaadsele hoonestusjoonele.
- c) Miljööväärtuslikul alal kuuluvad hooned restaureerimisele või remontimisele vastavalt miljööväärtuslikus piirkonnas kehtestatud tingimustele. Kui hoone

- on hävinud, on lubatud selle asendamine olemasolevat ehitusmahtu järgiva hoonega.
- d) Miljööväärtuslike hoonete likvideerimine on lubatud vaid erandjuhtudel (nt väga halvasti tehnilises seisukorras, varisemisohhtlikud hooned jne) ainult detailplaneeringu alusel. Vajalik on tellida uuring hoone tehnilise seisukorra kindlakstegemiseks.
 - e) Elamutes on lubatud lisaks elamu sihtotstarbele kasutada ruume ka ärilisel sihtotstarbel. Keelatud on tegevus, mis muudab miljööala ilmet.
 - f) Korterelamud säilitada oma põhimõõtetes ja detailides, peale- ja juurdeehitused ei ole lubatud.
 - g) Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonestusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räasta ja harja kõrgust. Tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältida lähestikku asuvate hoonete suuri mahulisi erinevusi.
 - h) Hoovisisesed omavolilised hilisemad amortiseerunud abihooned ja garaažid likvideerida või vajadusel asendada uute miljööga arvestavate hoonetega.
 - i) 2 ja 4 korteriga elamutes on lubatud juurdeehitus kindlaks määratud maksimaalses mahus (vt pkt 3.2 ja lisad). Kortere arvaks majas loetakse selle esialgne valmimisjärgne korterite arv.
 - j) Laiendused, mis arvestavad nii kvartali- kui tänavaruumi tingimustega, on erandina lubatud ühiskasutusega hoonetele (koolid, lasteaiad, polikliinikud jmt). Laienduste vajadus ja maht määratakse igal konkreetsel juhul.
 - k) Lubatud on pööningukorruse kasutamine elamispinnana.
 - l) Hoone paremate ekspluatatsioonitingimuste loomiseks on võimalik võtta kasutusele katusekorrus (vastavalt EVS 812-1:2005, Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27.oktoobrist 2004). Pööningute ümberehitamine eluruumideks peab toimuma linnavalitsuse loal ja lähtuma ehitusprojektist. Ümberehitamine peab lähtuma Vabariigi valitsuse määrusest „Eluruumidele esitatavad nõuded“. Katusekorruse valgustamiseks võib lubada katuseuuke või katuseakende ehitamist vastavalt hoonetüübile (vt. lisad).
 - m) Hoonete harja ja karniisi kõrguse muutmine ei ole lubatud.
 - n) Hoonete fassaadidel tuleb säilitada, asendada või taastada kõik algupärased detailid: karniisid, frontoonid, profileeritud sarikaotsad, rõdud koos detailidega (kandjad, piirded), portaalid, akende originaalne ruudujaotus ja materjal, uste lahendused ja materjal, varikatused, fassaadide dekoor (ehisdetailid, nurgarustika, jms detailid), korstnad ja nende materjal, ventilatsiooniavad.
 - o) Hoone detailide uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist ja samade profiilidega. Kinnimüüritud akna- ja ukseavad avada, taastada akende originaalne ruudujaotus ja materjal. Sobivad välisükselahendused on toodud lisades.



24 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

- p) Hävinenud arhitektuursed detailid asendada analoogselt algupärasele. Vajadusel tuleb uued korstnad laduda ajalooliste eeskujul. Omavolilised juurdeehitused kuuluvad lammutamisele, omavolilised müüriavad sulgemisele, kinnimüüritud autentsed müüriavad tuleb taastada esialgsel kujul.
- q) Uute varikatuste, treppide, panduste lahendused peavad lähtuma hoone arhitektuurist ja antakse kaalutusotsusega hoone kohta tervikuna.
- r) Omavoliliselt, miljöoga mittesobivalt ära vahetatud aknad, ukSED jm. arhitektuursed elemendid asendada algupärasega sarnastega.
- s) Akende/uste vahetamine, fassaadi remont ja värvimine teostatakse vastavalt fassaadipassile.
- t) Hoonete välisseinte lisasoojustamine ei ole lubatud. Energiatõhususe miinimumnõuete järgimine ei ole nõutav ehitismälestiste ja miljööväärtuslike hoonete remontimisel, kui energiataõhususe miinimumnõuete täitmine muudaks oluliselt nende olemust või välisilmet. Hoone soojapidavust saab tõsta vahelagede ja põrandate soojustamisega.
- u) Olemasolevate fassaadipasside järgi fassaadide remontimine ja restaureerimine on lubatud veel 3 aasta jooksul pärast teemaplaneeringu kehtestamist.
- v) Peale teemaplaneeringu kehtestamist kehtivate fassaadipasside nõue originaalsete puitakende asendamisest PVC-akende vastu ei ole kohustuslik, kuid järgneval akende/uste vahetamise korral on korteriomandi valdaja/omanik kohustatud järgima miljööväärtuslikus piirkonnas ettenähtud tingimustest (heas seisukorras originaalaknad restaureerida, vajadusel vanad asendada puitkonstruktsioonis akendega).
- w) Hoonete värvimiseks on vajalik tellida fassaadipass. Kasutada traditsioonilisi värve ja värvilahendustes järgida ajastule iseloomulikke lahendusi, kogu maja ning tänavaruumi arhitektuuri traditsioone. Fassaadide remont, seinte välisviimistlusviisi- ja materjali muutmine, akende ja välisuste vahetus ilma ehitusprojektita või fassaadipassita ei ole lubatud. Soovitav värviskaala on antud hoonete tüüplahenduste juures dokumendi lisades.
- x) Hoonete fassaadide remontimisel on lubatud erinevate mahtude rõhutamine erinevate värvitoonidega ainult sel juhul, kui hoone dekoorilahendus seda võimaldab (hoone jagamine karniisidega vms. ehisedetailidega). Hoonemahtude vertikaalne rõhutamine värvilahendustega ei ole lubatud, kui seda ei eelda dekoorilahendus.
- y) Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga katuseplekki, profiilplekki (välja arvatud tööstuslikult toodetud valtsprofiil).
- z) Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada savi- või tsementkivi, eterniitplaati, käsitsivaltsitud plekki, tööstuslikult toodetud valtsprofiilplekki. Lubatud katuse värvitoon: tumehall, pruun, punane, roheline
- aa) Tuleohutuse seisukohalt võib korstnaid katta vaid krohviga.
- bb) Hoone tänavapoolsetele fassaadidele on keelatud paigaldada antennid jms.
- cc) Lubatud on päikesepaneelide ja muude alternatiivkütteelementide paigutamine katustele.

- dd) Ehitiste tehnilise seisukorra parandamiseks on soovitatav taastada hoone rajamise aegsed välisustega, lävepakkudega või välistreppidega määratud kõnniteede kõrgused.
- ee) Siseruumide struktuuri muutmisel säilitada kõik kultuuriväärtuslikud detailid interjööris (rosetid, karniisid, ahjud, trepid, käsipuud jms.), v.a. juhul, kui elamutele antakse ärisihtotstarve ning funktsionaalne lahendus ei võimalda kõiki detaile säilitada.
- ff) Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamisel üldkasutatavates ehitistes lähtuda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002.a. määrusest nr. 14, kuid sissepääsude kohaldamisel ei tohi rikkuda hoone fassaadi.
- gg) Kütteseadmete põlemisjääkide atmosfääri suunamine turboturodega ei ole lubatud.
- hh) Uued abihooned lubatud rajada kuni 4 korteriga elamutele, soovitatavalt traditsiooniliselt paari kaupa blokistatult naaberkruntide abihoonetega või naaberkrundi piirile, juhul kui kinnistu seda võimaldab. Abihoonet ei ole lubatud ehitada kõrgemaks kui 5,0 m ja ehitusaluse pinnaga mitte suuremaks kui 20 m² ühe korteriomandi kohta. Korteri arvuks loetakse elamu rajamisaegne korterite arv. Suuremate kortermajade puhul toimub abihoonete rajamine linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel.
- ii) Fassaadimuudatusena on lubatud esimese korruse akende müüriosa lammutamine esimese korruse põrandapinnani, vastavalt äripinna funktsionaalsele lahendusele. Nõutav on kogu hoone perspektiivne fassaadilahendus. Juhul kui äripind muudetakse tagasi elamispinnaks, on vajalik taastada fassaadi esialgne lahendus.

3.1.3 Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

- a) Säilitada stalinistlikust perioodist pärinevatel miljööväärtuslikel aladel olemasolev haljastus maksimaalses mahus.
- b) Olemasolev krundisisene haljastus tuleb hoida heas korras – hekid pügada, puud piirata, muru niita.
- c) Olemasolevad alleed tänavate ääres tuleb säilitada; puud võimalusel piirata, et vabastada pikivaated ning fassaadid.
- d) Tänavate äärsete ja teiste puudealleede uuendamine saab toimuda kogu allee ulatuses; istikud peavad vastama EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud" standardis toodud tingimustele; alleepuudeks sobivad istikud suurusklassiga: kõrgus mitte alla 4,5 m ja tüve läbimõõt mitte alla 7,0 cm⁴.
- e) Tänavahaljastus ja parkimine: alleedega tänavatel tuleb vajadusel luua uued parkimiskohad puude vahele, nii et puud säilivad; hekiga ääristatud sõidutee

⁴ AS K&H, „Kohtla-Järve linnakeskuse rekonstrueerimine. Maastikukujunduse osa“, 2008, töö nr 1628TE07 A – 1628



korral säilitada hekijoon parkimisalal parkimiskohti eraldavate postidega (peavad stiililt vastama vanadele piirdeaia postidele, mille näidised on toodud dokumendi lisades).

- f) Kasutatavad väikevormid peavad sobima miljöö ja hoone arhitektuuriga - sepiskonsoolidega varikatused, lipuvardahoidjad, rippsildid, numbri- ja tänavavalgustid, nimesildid, tänavamööbel (mille näidised on toodud dokumendi lisades).
- g) Keelatud on neonreklaamid ja -valgustid.
- h) Reklaamsildid, nimesildid ja valgustusreklaam ei tohi oma kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänava, avaliku platsi või hoone ilmet, ei tohi katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Reklaamikandjad peavad olema kooskõlastatud Kohtla-Järve linnavalitsuses.
- i) Säilitada ja korrastada algupärased purskkaevud, tänavasildid, majanumbrid jmt, kus need on säilinud.
- j) Tänavavalgustuse uuendamisel kasutada miljööväärtuslikku piirkonda sobivaid valgusteid vastavalt igale konkreetsele tänavale (vt näidist lisadest).
- k) Üksikelaamute, paariselaamute ja 4 korteriga elamute kinnistute piiramiseks on lubatud kasutada maapinnast maksimaalselt 1,2 m kõrgusi piirdeid. Tänaväärsete piiretena on lubatud kasutada vertikaalse ja diagonaalse jaotusega läbinähtavaid latti- ja vörkpiirdeid, vörkpiirdeid ainult koos hekiga või elavpiirdeid (hekk). Kinnistute vahel on nimetatud elamute puhul lubatud latti- ja vörkpiirdeid või elavpiirdeid (hekid).
- l) Korterelemute kinnistute eraldamiseks on lubatud tänaväärsete piiretena kasutada maksimaalselt 0,6 m kõrguseid piirdeid vastavalt lisatud piirete näidistele (lisades). Kinnistute vahel on lubatud kasutada elavpiirdeid.
- m) Krundi- ja kvartalisesteks piireteks korterelemute vahel võivad olla ka madalad hekid, nende rajamine tuleb kooskõlastada Kohtla-Järve linnavalitsusega.
- n) Tänav- või avaliku platsi äärsete piirete ehitamise või uuendamise projektid kuuluvad ehitise eelprojekti koosseisu või tuleb eraldi projektina kooskõlastada Kohtla-Järve linnavalitsusega.
- o) Prügikonteinerid tuleb paigaldada kõvakattega alusele, kujunduslikult sobivalt ja varjatult.
- p) Jäätmeäärmise korraldamisel juhendada Kohtla Järve jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Üle viie korteriga elamu kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitatavalt aedikusse või katusealusesse.

3.1.4 Linnaehituslikud tervikud: ansamblid, vaated, tänavamiljöö

Üldiste tingimuste all on ära märgitud väärtuslikku tänavamiljööd kujundavad elemendid, mille kordumine ja ühtlus tuleb miljööväärtuslikel tänavatel tagada.

Stalinistlike arhitektuuri- ja planeeringuliste ansamblite ning oluliste vaadete säilitamise ja taastamise tingimused on toodud iga piirkonda puudutavas alapeatükis (ptk 3.2).

Miljööväärtuslike tänavaruumide puhul tuleb edasise arendustegevuse käigus säilitada tänavamiljööd kujundavad elemendid:

1. ühtne või kindla rütmiga ehitusjoon,
2. ühtne või kindla rütmiga räästa- ja katuseharjajoon,
3. akende rütm ja jaotus,
4. hoonete paiknemise rütm,
5. mahtude rütm,
6. tänavaproportsioonid (sh kõnnitee laiuse suhe sõidutee laiusesse, tänavalaiuse suhe hoonete kõrgusesse),
7. haljastuspõhimõte,
8. väikevormide rütmiline kasutamine ja stiililine ühtlus.

Miljööväärtuslikud tänavaruumid Kohtla-Järve linnaosades (täpsema ülevaate annab käesoleva teemaplaneeringu kaart):

Kukruse – terviklikud väljakujunenud tänavamiljööd puuduvad;

Vana-Ahtme - Hobuseraua, Ritsika, Väike-Põik tänavad;

Puru asumis - Lehola, Kadri, Mardi, Kandle ning Jaaniku tänaval, samuti Sõpruse tänaval Kadri ja Altserva tänavate vahelisel lõigul ning Altserva tänav ja Ahtme maantee samanimelise paralleeli ühel küljel;

Sompas – ühtsed tänavamiljööd kujunevad kogu stalinistlikust perioodist pärineva hoonestusega alal, mis piirneb Terase, Aruserva, Betooni, Tuule, Aruserva, Kanarbiku, Ülase, Kelluka ja Oblika tänavatega.

Järvel – ühtsed tänavamiljööd kujunevad kesklinna piirkonnas kogu stalinistlikust perioodist pärineva hoonestusega alal, Põllu, Siidisuka, Pikal ja Kreutzwaldi tänaval ning Metsa, Tehnika ja Inseneri tänaval.

Käval – Ehitajate tee lõik 2-korruseliste stalinistlikus stiilis korterelamutega, Marsi tänav.



28 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

3.2 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike alade kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused piirkondade kaupa

Kõikidel Kohtla-Järve stalinistliku perioodi miljööväärtuslikel aladel kehtivad lisaks käesolevas peatükis sätestatavatele eritingimustele ka peatükis 3.1 välja toodud üldised tingimused.

Piirkondlike kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimuste peatükid sisaldavad ka piirkondade miljööväärtuslike alade olemasoleva hoonestuse kirjeldusi.

3.2.1 Kukruse linnaosa

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Jõhvi mnt	1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Mäe tn	1, 2, 4, 7
Lehe tn	4, 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 11, 12, 12a, 13, 15, 16a, 16b, 17a, 17b, 18, 19a, 19b, 20, 20a, 20b, 21a, 21b, 22, 23
1. Lehe põik	1, 2a, 2b, 4
3. Lehe põik	1a, 1b, 2, 3a, 3b
Paate tn	10, 12, 14
Staadioni tn	1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11
Õnne tn	18, 30a, 30b, 32a, 32b, 34, 42, 42a, 44

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

Kukruse linnaosale on omane madaltihe hoonestus. Peatänavateks on Mäe, Lehe ja Paate tänav, mille hoonestus on esinduslikum, rohkem esineb kahekorruselisi hooneid. Lehe tänaval vahelduvad kahekordsed korrusmajad viilkatusega puitvahelagedega 4 korteriga elamute ja paarismajadega.



Linnaosa visiitkardiks on Jõhvi maantee äärde jäävad kõrge viilkatusega 2-korruselised (2. korrus on katusekorrus) 4 korteriga elamud (Jõhvi mnt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18). Hooneid on kahjustatud juurdeehitistega, lisaakende tegemisega jne. Üldilme on siiski ühtlane ja miljööna väärtuslik.

Jõhvi mnt äärsete majade vahelt suundub alla Mäe tänav, Kukruse peatänav, mis on hoonestatud madalama mahuga, kas kaupluste või teenindusfunktsiooni omavate omavahel kokkuehitatud hoonetega, mis on sobilikud äripindadeks. Mäe tänav ristub Lehe tänavaga, siia moodustub linnaosa keskusala, mille äärde jäävad esinduslikumad hooned: 2-korruselised kõrge viilkatusega hooned on Kukruse linnaosas endine koolihoone, endine klubihoone, teenindus- ja büroohooned.

Lehe tänava hoonestus lõunaosas algab 2-korruseliste kortermajadega ning jätkub paarismajadega kuni tänava Mäe tänavaga ristumiseni. Edasi on Lehe tänav hoonestatud jälle kahekordsete korterelamutega. Ka Paate tänaval on suuremahulised kahekorruselised ühiskondlikud hooned.

Staadioni ja Õnne tänava hoonestus on osaliselt ajastutruu, hoonestatud paariselamutega ja Õnne tänava sisekvartalis ka 4 korteriga elamutega. Suuremal osal hoonetest on juurdeehitused, enamikus sobimatud.



Vaade Jõhvi maantee hoonestusele



Jõhvi mnt 9



Mäe tänav, vaade endisele koolihoonele



Lehe tänava kortermajad



Õnne tänava maja

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Kukruse linnaosa stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal

Kvartalid, mille tihendamine hoonestusega ei ole lubatud:

Kukruse linnaosas selliseid kvartaleid käesoleva planeeringuga ei määratleta.

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Kukruse linnaosa üldplaneering näeb ette kergliiklusteede rajamise Jõhvi mnt, Mäe, Lehe, Paate, osaliselt Staadioni, Õnne ja 2. Lehe põik tänavatel. Stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal võib kergliiklustee rajada olemasoleva madalhaljastusega (muru) eraldusriba arvelt tingimusel, et haljastusriba esialgne kulgumine jääb haljastusega markeerituks (kitsad mururibad, madal hekk). Olemasolevate hekkide ning alleede katkestamine või hävitamine kergliiklustee rajamise eesmärgil ei ole lubatud.
- b) Kukruse linnaosa üldplaneering näeb ette parkimisala viimise Kukruse klubihoone ning endise koolihoone territooriumile. Kukruse endise koolihoone esine väljak ning haljasala kuuluvad tüüpilisse stalinistlikku keskse dominandi ansamblisse, mistõttu haljasala hävitamine täies mahus ei ole lubatud. Säilima peab avar vaade piki Mäe tänavat endise koolihoone suunas, hoone esise haljasala keskosa koos jalgrajaga ning haljasala ääristavad puuderead. Haljasala ääristavad puuderead ei ole täielikult säilinud, mistõttu on lubatud nende teineteisele lähemale toomine kogu allee uuendamise käigus – säilima peab vaade hoone fassaadile kogu ulatuses. Väljaku külgedel vabanevat maad on lubatud kasutada parkimiskohtade rajamiseks. Parkimiskohtade rajamine on lubatud ka klubi- ja endise koolihoone külgedel ning taga.
- c) Kukruse endise koolihoone ansambli piires peab säilima olemasolev tänavavõrk ning kvartaalne jaotus.
- d) Keskusealal on parkimiskohtade rajamiseks sobilik Mäe tn 4 esine ala. Parkimiskohtade eraldamisel on soovitatav kasutada haljastust (kitsad mururibad, taimekastid vmt) või poste.



Hoonestus

- a) Jõhvi mnt kinnistutel aadressidega 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 on lubatud rõdude rajamine ühekordse hooneploki peale.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

- a) Mäe tn äärne haljasala tuleb säilitada ning korrastada, kasutades ajastukohast haljastusmustrit (geomeetriliselt kujundatud hekid, radade ääristamine hekkide või alleega jmt). Algupäraste puu- ja põõsaliikide kasutamine ei ole nõutav. Soovituslik on säilitada haljasala struktuur keskse rõhutatud platsiga. Vastavalt Kukruse linnaosa üldplaneeringule kujundatakse haljasalast asula keskväljak.
- b) Käesolev teemaplaneering teeb ettepaneku Lehe tn 6, 8 ja 10 kruntide ning Staadioni ja Õnne tänava vahelise kvartali välisperimeeter hoonestada, jättes kvartali keskele haljasala. Sarnane ettepanek tehakse ka Staadioni-Õnne-Paate tn ümbritsetud kvartali osas: välisperimeeter hoonestada, kvartali sisse kavandada ringtänav, mille äärde samuti kavandada perimetraalne hoonestus.
- c) Lehe ja Staadioni tänava vahelises kvartalis asuv park tuleb säilitada pargina (seda näeb ette ka linnaosa üldplaneering). Pargi kujundamisel tuleb lähtuda seal kasutatud stalinistliku stiili põhimõtetest: väikevormiga rõhutatud keskplats, milleni viivad seal ristuvad jalgrajad; pargi servade, jalgradade ning nende äärsete puhkeorvade ääristamine hekkidega; sümmeetriliselt paiknevate istepinkidega puhkeorvade rajamine jalgradade ning keskplatsi äärde. Vastavalt reaalsele kasutusele võib jalgradasid juurde rajada, kuid need peaksid olema keskplatsil ristuvatest radadest kitsamad ning vähem rõhutatud.
- d) Säilitada Kukruse endise koolihoone fassaadile avanevat vaadet raamiv haljastus hoone esisel platsil.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Endise koolihoone ansambel

- a) Ansambli piires peab säilima olemasolev tänavavõrk ning kvartaalne jaotus.
- b) Algupärasena peavad säilima hooned aadressidega Lehe 10a, 12, 12a ja Õnne 24; nende naabrusesse ei tohi rajada konkureeriva mahuga ehitisi.
- c) Edasise arendamise käigus tuleb säilitada tüüpiline ajastule omane keskse dominandi kompositsioon: Lehe 12 hoonet esile tõstev avar väljak, väljakule suubuv sirge tänav, vaade piki Mäe tänavat Lehe 12 hoone fassaadile, piki tänavat Lehe 12 hoonele avanevat vaadet raamistav haljastus.

3.2.2 Ahtme linnaosa

3.2.2.1 Vana-Ahtme asum

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ahtme mnt	95, 97, 99, 100, 101, 102, 104a, 104b, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 106a, 106b
Hobuseraua tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18
Lasteaia tn	4, 4b, 6b, 6c, 8
Ritsika tn	7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
Sõnajala tn	2, 4, 6, 8 10
Väike põik	1, 2, 3, 4

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

Vana-Ahtme linnaosas tuleb esmatähtsaks pidada linnaosa aedlinalikku iseloomu, piirkonnale on omane madaltihe hoonestus. Peamiseks sissesõiduteeks on Ahtme maantee, mille ääres vahelduvad madalad kelpkatusega paariselamud asumi alguses kahekorruseliste kelpkatustega korruselamutega.

Vana-Ahtme linnaosa keskmeks võib pidada Sõnajala tn, Lasteaia tn, Ahtme maantee ristmikku, kus paiknevad esinduslikud hooned - endine klubi Ahtme maantee 108, täna kasutuseta seisev rikkalikku dekooriga kahekorruline kelpkatusega korruselamu Sõnajala tänav 2 (analoogsed hooned Ahtme maantee 107 ja 109).

Põhiline osa hoonestusest on koondunud Ahtme maantee ja Ritsika tänava vahelisele maa-alale.



Ahtme mnt/Sõnajala tn nurk



Ahtme maanteel asuvad korterelamud on rahuldavas seisus, suuremate ümberehitusteta, v.a. Ahtme maantee 95, mis on püütud viia viimistlusmaterjalidega tänapäevasesse vormi.

Korterelamutel on suurimaks muudatuseks puitakende asendamine plastakendega, osadel korterelamutel on osaliselt hävinenud portaalid (Ahtme maantee 109), on muudetud akende ja uste avade suurusi (Hobuseraua tänaval).

Ahtme linnaosale on omane kahe korteriga elamutüüp – kõrge kelpkatusega väljaulatuvate massiivsete katuseuukidega elamu, milliseid leiame palju Järve linnaosast (Ringi tänav) ning sama viilkatusega elamu, kus erinevuseks katuseuukide lahendus ning rikkalikum dekoor.

Väikeelamute ilmet on kahjustatud sobimatute juurdeehitustega, akende rütmi ning lahenduse muutmisega, välisuste asendamisega. Eriti rohkesti leiame ümberehitusi ning juurdeehitusi Ahtme maanteel ja Lasteaia tänaval paiknevate väikeelamute juures.

Eraldi väärib märkimist Hobuseraua tänav, mis oma hobuserauakujulise tänavalahendusega moodustab inimsõbraliku suletud elamuala. Ala on hoonestatud kahepereelamutega ning 2-korruseliste (2. korrus on katusekorrus) korterelamutega. Hobuseraua kvartali korterelamud on vähese dekooriga, osaliselt kasutuseta.

Ritsika tänaval, mis on paralleelne Ahtme maanteega ning ühendatud sellega Sõnajala ning Väike põik tänavate kaudu, paikneb palju üldkasutatavaid ärihooneid (keemiline puhastus, saun jne) - stalinistliku perioodi hoonestuse iseloomulikke näiteid. Hooned on eriliste ümberehitusteta, enamuses kahjuks kasutuseta.



Ahtme mnt 113



Hobuseraua tn korrusmajad



Hobuseraua tn 4 korteriga elamud



Ritsika tn 4 korteriga elamud



Ahtme mnt/Lasteaia tn nurk



Ritsika tn 13



Ahtme mnt 3

**Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Ahtme linnaosa Vana-Ahtme asumis
stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal**

Kvartalid, mille tihendamine hoonestusega ei ole lubatud:

- Hobuseraua kvartal (märgitud planeeringukaardil ansamblina). Erandina on lubatud juurdeehituse rajamine praegusele lasteaiahoonele.

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Säilitada Hobuseraua kvartalit kujundavate tänavate struktuur (planeeringukaardil märgitud Hobuseraua ansambli piires). Täiendavate tänavate ja läbipääsude rajamine ei ole lubatud.

Hoonestus

- a) 2-korruselisele 4 korteriga hoonetüübile (Hobuseraua tänaval, Väike põik tänaval, Ritsika tänaval) on lubatud hoone mõlema kesktelje suhtes sümmeetriliste juurdeehituste rajamine hoone lühematele külgedele. Ühe juurdeehituse ehitusalune pind võib maksimaalselt olla 18 m², kubatuur 54 m³. Sümmeetriliselt paiknevate juurdeehituste rajamine on soovitatav teostada üheaegselt. Lubatud on rõdude rajamine alumise juurdeehituse peale.



36 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

- b) Ritsika tänava 4 korteriga majadel on lubatud rõdude rajamine ühekordse
hooneploki peale.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

- a) Sõnajala tänava ning Hobuseraua tänava vahel peab säilima haljasala.
- b) Hobuseraua sisene kolmnurk tuleb säilitada haljasalana.
- c) Taastada algupärane geomeetriliselt kujundatud haljastus kultuurimaja
esisel haljasalal.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Hobuseraua kvartal

- a) Säilima peab kvartali põhikuju keskse poolavaliku ruumi, kaarekujulise
majaderivi ning kaart sulgeva sirge majaderiviga.
- b) Soovitav on säilitada kvartali keskse ala üldkasutatav funktsioon.
- c) Vältida lisaläbipääsude loomist sisemiselt tänavakaarelt välimisele,
eesmärgiga tagada senine rahulik liiklus ning kvartalisese ruumi suletus.

2. Ritsika tänav

- a) Säilitada Ritsika tänaval teenindusfunktsioon.

3. Kultuurimaja hoone koos haljasalaga

- a) Kultuurimaja esisel haljasalal tuleb taastada algupärane geomeetrilise
kujundusega haljastus.
- b) Kultuurimaja esisel alal on täiendava hoonestuse rajamine keelatud.
- c) Taastada tuleb vaade kultuurimaja fassaadile Ahtme mnt ja Sõnajala tänava
ristmikult.

3.2.2.2 Puru asum

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ahtme mnt	20, 20a, 22, 24, 30, 32, 32b, 34, 40, 42, 44, 46,48, 50, 52, 54, 56, 58, 64, 66, 68, 70
Altserva tn	16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 42, 44
Jaaniku tn	6, 6a, 6b, 10, 12, 13, 15, 15a, 17, 18, 18a, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28a, 28b, 29, 30, 32, 33a, 33b, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 71
Kadri tn	3, 5, 7, 9, 11, 13
Kandle tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8
Lehola tn	1, 2, 3, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Mardi tn	4, 6, 8
Sõpruse tn	1, 17, 21, 23, 25a, 25b, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 40a, 42, 42a, 43, 44, 44a, 44b, 45, 47

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

Puru linnaosale on iseloomulik hästi väljakujunenud kvartaalne hoonestus. Linnaosa peatänavateks on Lehola tänav /puiestee, Sõpruse tänav ja Altserva tänav.

Ahtme maantee, Altserva, Jaaniku, Kandle tänavate vahelised kvartalid on hoonestatud põhiliselt kahe hoonetüübiga – kõrge kelpkatusega massiivse katuseuugiga 4 korteriga elamu (Jaaniku tänaval) ning kõrge viilkatusega kesktelge ilmestava frontooniga 4 korteriga elamu, millele sekundeerib sama hoonetüüp massiivse katuseuugi lahendusega. Nimetatud väikeelamud loovad eelpoolmainitud kvartalitele tervikliku ilme ning ansambliilisi tänavavaateid (Jaaniku tänav).



Jaaniku tn 4 korteriga elamu



4 korteriga paariselamutele on valdavalt tehtud juurdeehitusi, leiab palju sobimatuid, väga suuremahulisi juurdeehitusi. Palju on puitakende vahetamisi plastikakende vastu. Hoonete soojustamisega on rikunud majade välisilmet.

Kvartalid Jaaniku, Altserva, Sõpruse, Kadri, Mardi, Jaaniku, Sõpruse, Lehola, Lehola, Sõpruse, Tervise, Jaaniku on hoonestatud kahe-, osaliselt kolmekorruseliste (Lehola tänaval) kelpkatustega korterelamutega, mis vahelduvad eriilmeliste üldkasutatavate hoonetega.

Korterelamud on enamuses juurdeehitusteta. Valdavalt on originaalpuitaknad asendatud plastikakendega. Avatäideta vahetamisel on sageli lõhutud ka dekoori /akende raamistusi. Väga halvas korras on rõdud ja rõdupiirded. Enamuses on välisüksed asendatud sobimatute tummade metallustega.



Ahtme mnt hoonestus



Lehola tänav



Mardi tn hoonestus



Sõpruse tn kortermaja

**Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Ahtme linnaosa Puru asumis
stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal**

Kvartalid, mille tihendamine hoonestusega ei ole lubatud:

- Kadri-Sõpruse-Altserva-Jaaniku,
- Kandle-Jaaniku-Altserva-Ahtme mnt (maatükid Ahtme mnt 60 ja 62 tuleks hoonestada sobiva mahuga ehitistega),
- Mardi-Sõpruse-Kadri-Jaaniku

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Säilitada tuleb olemasolev tänavavõrk, mis moodustab kitsa kvartali Kadri ja Mardi tänavate vahel.
- b) Parkimise või liikluskorralduse muutmisel Lehola tänaval tuleb säilitada alleede kulgemine algupärasel joonel.
- c) Vältida Kadri-Sõpruse-Altserva-Jaaniku kvartalisisesel alal parklaks muutumist: kasutada parkimisvõimalust kvartali sisemisel perimeetril või välistänavate ääres.
- d) Kadri-Sõpruse-Altserva-Jaaniku kvartalisisesel teedevõrgu täiendamine uute teedega ei ole lubatud.

Hoonestus

- a) 2-korruselisele 4 korteriga hoonetüübile (Ahtme mnt-Jaaniku-Altserva-Kandle kvartal) on lubatud hoone mõlema kesktelje suhtes sümmeetriliste juurdeehituste rajamine hoone lühematele külgedele. Ühe juurdeehituse ehitusalune pind võib maksimaalselt olla 18 m², kubatuur 54 m³. Sümmeetriliselt paiknevate juurdeehituste rajamine on soovitatav teostada üheaegselt. Lubatud on rõdude rajamine alumise juurdeehituse peale.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

- a) Kadri-Sõpruse-Altserva-Jaaniku kvartalis peab säilima Altserva 36 tagune haljasala. Haljasala on osa terviklikust stalinistlikule stiilile omasest kompositsioonist: elamutega ümbritsetud kujundatud haljastusega hoovisopp tänavaäärsest hoonestusjoonest veidi tahapoole tõmmatud ühiskondliku hoone (lasteaed) tarvis. Haljasala hooldamisel ja kujundamisel tuleb lähtuda algupärasest haljastuspõhimõttest: ala tagumises osas keskel



- 40 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

ristuvad diagonaalid, mida on kahel pool rõhutatud hekkidega, ala keskele tekkiv väike plats, kindla rütmiga kõrghaljastus. Selle ala hoonestamine ükskõik mis eesmärkidel on keelatud.

- b) Säilima peab Lehola tänava puiestee (keskne roheriba), taastada tuleb ka kõnniteede äärsed puudealleed. Lehola tänava puiestee puuderidade vahele võib vajadusel rajada kergliiklustee. Parkimise või liikluskorralduse muutmisel on oluline säilitada alleede kulgemine algupärasel joonel.
- c) Säilima peab Kandle-Jaaniku-Altserva-Ahtme mnt kvartali sisene haljasala. Selle ala hoonestamine ükskõik mis eesmärkidel on keelatud.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Kooli kvartal

- a) Säilitada tuleb olemasolev tänavavõrk, mis moodustab kitsa kvartali Kadri ja Mardi tänavate vahel.
- b) Säilitada tuleb kogu kvartali ühiskondlik funktsioon.
- c) Säilitada tuleb kvartali avatus ja läbitavus.

2. Lehola tänava puiestee

- a) Säilitada tuleb puiestee terviklikkus: ääristava hoonestuse mahud, tänava laius ja haljastuspõhimõte. Parkimise või liikluskorralduse muutmisel on oluline säilitada alleede kulgemine algupärasel joonel.

3. Kadri-Sõpruse-Altserva-Jaaniku kvartal

- a) Säilitada kvartali terviklikkus: hoonestuse rütm ja mahud, sh eritüübilised nurgahooned, Altserva tänava poolne sisekvartal, kvartalisisene haljasala Altserva 36 hoone taga.
- b) Kvartali tihendamine ei ole lubatud.
- c) Olemasoleva hoonestuse hävimisel taastada hoonestus sarnases mahus ja paigas.
- d) Vältida kvartalisisese ala parklaks muutumist: kasutada parkimisvõimalust kvartali sisemisel perimeetril või välistänavate ääres.
- e) Kvartalisisese teedevõrgu täiendamine uute teedega ei ole lubatud.

3.2.3 Sompalinnosa

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Aruserva tn	1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21a, 21b, 23, 25, 27, 26a, 26b, 37a, 37b, 39, 41a, 41b, 43, 45
Betooni tn	1, 2, 4, 6, 12, 14, 15, 16
Kanarbiku tn	1, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7, 8, 10, 12a, 12b
Kannikese tn	3a, 3b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9, 10a, 10b, 11a, 11b, 13, 14a, 14b, 16, 18a, 18b
Kelluka tn	4a, 4b, 6a, 6b, 5ba, 7, 9, 12, 14, 16
Oblika tn	2, 4, 6, 8, 10, 12a, 12b
Tarna tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 9, 10a, 10b
Terase tn	1, 3a, 3b, 5a, 5b, 11, 13, 13b
Timuti tn	1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9, 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 12b, 13
Tulika tn	1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 11, 13
Tuule tn	1, 3, 5, 7
Ülase tn	1, 1a, 3a, 3b, 4, 6, 7, 8, 9, 10a, 10b, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 26a, 26b, 28a, 28b, 32, 34

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

Sompalinnosa on hoonestatud 2-kordsete kortermajadega, paariselamutega, 2 korteriga elamutega ning 4 korteriga 1,5-kordsete elamutega.

Linnosa esinduslikum hoonestus on koondunud asumi loode- ja kirdeossa. Nii on linnaosa keskus nihkunud põhja suunas, kus paiknevad lisaks kortermajadele ka ühiskondlikud hooned: endine kultuurimaja ning kauplused Aruserva ja Tuule tänaval. Sealsed hooned on 2-kordsed kõrge viilkatusega kortermajad. Teras, Betooni ja Kelluka tänavate ristumist



Aruserva tn 5 korterelamu

Aruserva tänavaga tähistavad samuti suuremahulised kortermajad.

Tuule tänava hoonestus jätkub korrusmajadega, moodustades turvalise haljastatud sisehoovi. Kortermajade sissepääsud ongi reeglina pööratud sisehoovi.

Teine korrusmajade grupp paikneb asumis idaosas Kanarbiku tänaval, kus korrusmajade ja ühiskondlike hoonetega on hoonestatud paaritute numbritega kinnistud.

Kanarbiku paarisnumbritega kinnistud on hoonestatud täiesti omalaadset tüüpi paarismajadega, meenutades oma kelpkatusega talurahvaarhitektuuri. On säilinud autentsete karniisilahendustega elamuid, palju on ka ümberehitisi, massiline on sissekäike tähistavate postidel paiknevate varikatuste aluse ruumi kinniehitamine.

Madalam paarismajadega hoonestus jätkub Kannikese, Aruserva tänavate aadresside 21b-47, Ülase, Terase tänavate osas.

Omaette huvitava arhitektuuriga elamutüüpi moodustavad Oblika tänaval siia lõppevate Kelluka ja Betooni tänavate ristil paiknevad kõrgemad 2 korteriga elamud.

Betooni ja Tarna tänavad on hoonestatud Kohtla-Järvel laialt levinud kõrge viilkatusega 4 korteriga elamutega. Sama tüüpi, aga erineva dekoorikäsitlemisega maju kohtame Kukrusel Jõhvi maanteel, Puru asumis Ahtme maanteel ja Jaaniku ning Kandle tänavatel.



Oblika tn maja



Kanarbiku tn paariselamu

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Sompalinnade stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal

Kvartalid, mille tihendamine hoonestusega ei ole lubatud:

- Betooni, Tuule ja Aruserva tänavatega piiritletud kvartal

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Soovitatav on endise kultuurimaja esine väljak kujundada korrapäraselt ning selgelt märkida ära parkimiskohad väljaku külgedel.
- b) Vältida täiendavate kvartalisestest teedest rajamist Tuule-Aruserva kvartali sees.
- c) Säilitada läbipääs Ülase tänavalt Aruserva tänavale Tarna tänava kaudu.
- d) Võimalusel taastada läbipääs Ülase tänavalt Oblika tänavale Tarna tänava kaudu, eelkõige kergliiklusele.
- e) Tarna tänava laiendamine ei ole lubatud.

Hoonestus

- a) 2-korruselisele 4 korteriga hoonetüübile (Betooni, Tarna, Kellukese ja Timuti tänaval) on lubatud hoone mõlema kesktelje suhtes sümmeetriliste juurdeehituste rajamine hoone lühematele külgedele. Ühe juurdeehituse ehitusalune pind võib maksimaalselt olla 18 m², kubatuur 54 m³. Sümmeetriliselt paiknevate juurdeehituste rajamine on soovitatav teostada üheaegselt. Lubatud on rõdude rajamine alumise juurdeehituse peale.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

- a) Kelluka tänava lõigul Aruserva-Ülase tuleb taastada algupärane puudeallee.
- b) Endise kultuurimaja esise väljaku haljasala tuleb korrastada, järgides algupäraseid kujunduspõhimõtteid.
- c) Säilitada puudeallee Tuule ja Aruserva tänavate ääres. Uuendamise korral tuleb uuendada kogu allee.
- d) Säilitada Tuule-Aruserva kvartali sisene ala rohealana.
- e) Säilitada haljasala Tarna tänava põhjapoolse kaare sees, samuti säilitada haljastus Tarna tänava lõunapoolse kaare sees olemasolevas mahus. Taastada haljasalade korrapärane kujundus.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Endise kultuurimaja ansambel

- a) Säilitada tuleb ansambli terviklikkus: madala haljastusega avar väljak endise kultuurimaja ees, alleedega raamitud vaade endise kultuurimaja fassaadile piki Kelluka tänavat, Tuule-Aruserva kvartali endise kultuurimaja esisele väljakule suubuv kiil, arhitektuurselt ja mahuliselt rõhutatud „väravad“ Kelluka ja Aruserva tänavate ristmiku nurgakruntidel, mahuliselt võrdsed ning lahenduselt sarnased hooned kahel pool väljakut (Aruserva 14 ja 16).
- b) Kelluka tänava lõigul Aruserva-Ülase tuleb taastada algupärane puudeallee.



44 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

- c) Endise kultuurimaja esise väljaku haljasala korrastada, järgides algupäraseid kujunduspõhimõtteid.
- d) Soovitatav on endise kultuurimaja esine väljak kujundada korrapäraselt ning selgelt märkida ära parkimiskohad väljaku külgedel.
- e) Säilitada puudeallee Tuule ja Aruserva tänavate ääres. Uuendamise korral tuleb uuendada kogu allee.
- f) Säilitada Tuule-Aruserva kvartali hoonestuse terviklikkus.
- g) Säilitada Tuule-Aruserva kvartali sisene ala rohealana.
- h) Vältida täiendavate kvartalisiseste teede rajamist Tuule-Aruserva kvartali sees.

2. Tarna tänav

- a) Säilitada haljasala Tarna tänava põhjapoolse kaare sees, samuti säilitada haljastus Tarna tänava lõunapoolse kaare sees olemasolevas mahus.
- b) Taastada Tarna tänava haljasalade korrapärane kujundus.
- c) Säilitada läbipääs Ülase tänavalt Aruserva tänavale Tarna tänava kaudu.
- d) Võimalusel taastada läbipääs Ülase tänavalt Oblika tänavale Tarna tänava kaudu, eelkõige kergliiklusele.
- e) Tarna tänava laiendamine ei ole lubatud.

3.2.4 Järve linnaosa

Järve linnaosa kui Kohtla- Järve suurim ja mitmekesisema hoonestusega linnaosa on töö hõlbustamiseks ning selguse huvides jagatud kuueks piirkonnaks. Jagamise aluseks on hoonestusgruppide geograafiline asend linnas ja hoonete erinevad tüübid. Käesolevas teemaplaneeringus kasutatavad piirkonnad ei ühti Järve linnaosa asumitega, välja arvatud Käva.

3.2.4.1 I piirkond – Kesklinn (rahvapärase nimetusega *Sotsgorod*)

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

E. Vilde tn	3, 4, 6
Järveküla tee	49, 51, 55, 57, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77
Kalevi tn	3, 4, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19
Keskallee	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12a, 13, 14, 14a, 15, 16, 17, 18, 18a, 20, 20a, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32
L. Koidula tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Noorte tn	4
Olevi tn	6, 8, 10, 12, 14
Pisuhänna tn	3, 3a, 4, 5, 6, 9a, 11a
Ravi tn	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8
Torujõe tn	2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 22a, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 34
Tuuslari tn	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20
Pärna tn	20, 22, 22a, 24, 24a, 26, 34, 36, 54

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

Põhiline hoonestustüüp kesklinna piirkonnas on 2- või enama korruseline kortermaja, millel sageli lisafunktsioon äripinna näol esimesel korrusel. Põhiliselt esineb kesklinna piirkonnas 4 tüüpi korrusmaju:

1. 2-korruseline kõrge viilkatusega profileeritud sarikaotstega etteulatavate varikatustega 8 korteriga elamu. Neid võib leida Koidula, Ravi ja Kalevi tänavast,



Keskallee paarisnumbriliste aadressidega tänavapoolt, Tuuslari tänavast aadressidega 3, 5, 7. Keskalleel on hoonetesse tekitatud büroopindu ja teenindusettevõtteid.

2. Nn Olevi tänava tüüpi 2-korruselised liigendamata mahtudega ilusate üksikute rõdudega suhteliselt kõrge kelpkatusega kortermajad - esinevad põhiliselt Olevi ja Ringi tänavas, Järveküla teel. Nende hoonete esimesel korrusel ei ole äripindu.

3. Järve linnaosa kõige esinduslikum hoonestus: 3- kuni 4-korruselised rikkaliku dekooriga, suuremahulised, vahel erkeritega ehitised, mille aknaavades on säilinud lillekastide piirdeid, asuvad Kalevi, Vilde, Pisuhänna, Tuuslari (aadressid 2, 4, 6, 8, 10) ja Torujõe tänaval. Hoonete alumistel korrustel on asunud äripinnad või on hooned olnud läbinisti ühiskasutusfunktsiooniga. Hoonete kõrgus kasvab Järveküla tee suunas.

4. Hoonestus Järveküla tee ja Koidula tänava ristumiskohas: 4-kordsed kortermajad on väga suure mahuga, esinduslikud, pompöössed, rikkaliku dekooriga, esimestel korrustel asuvad äripinnad.

Järveküla tee ja Tuuslari tänava vaheline sisekvartal (Järveküla tee-Pisuhänna-Tuuslari-Kalevi) on 1960-ndatel aastatel tihendatud, siia on ehitatud 5-kordseid kortermaju, mis avanevad Järveküla teele.

Stalinistliku arhitektuuriga ühiskondlikud hooned paiknevad Torujõe tänaval (tuberkuloosihaiгла), Keskalleel (kauplused, bürood, teenindus), Kalevi tänaval (kauplused, ametiasutused, toitlustus), Pisuhänna ja Vilde tänavate alguses (kaupluseruumid).



Keskallee hoonestus



Olevi tn korterelamu



Koidula tn /Järveküla tee nurk

**Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Järve linnaosa Kesklinna piirkonna
stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal**

Kvartalid, mille tihendamise hoonestusega ei ole lubatud:

- Keskallee-Torujõe-Tuuslari-Keskväljak,
- Keskallee-Kalevi-Tuuslari-Keskväljak,
- Tuuslari-Torujõe-Järveküla tee-Vilde,
- Tuuslari-Pisuhänna-Järveküla tee- E. Vilde,
- L. Koidula-Järveküla tee-Kalevi-Virula väljak,
- L. Koidula-Ravi-Pärna

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Parkimise korraldamisel Keskalleel säilitada puudealleed ning markeerida hekkide kulgemisjoon (nt postidega).
- b) Vältida Keskallee muutumist tiheda mootorsõidukite liiklusega tänavaks (liikluskorralduse muudatuste või funktsionaalsete dominantide paigutumise tõttu).
- c) Tagada sujuv jalakäijate ja kergliikluse liiklemine Keskallee promenaadiosa ning ääristava hoonestuse, Keskalleele suubuvate tänavate, Virula väljaku, Keskväljaku ning Rahvapargi vahel.
- d) Säilitada endise kino- ning tänase turuhoone ansambli olemasolev tänavastruktuur. Täiendavate läbipääsuteede ja täiendavate tänavatasapinnal asuvate parklate rajamine piirkonda ei ole lubatud.
- e) Linnavalitsuse hoone esisel väljakul koondada parkimiskohad väljaku külgedele.

Hoonestus

Järve linnaosa Kesklinna piirkonna miljööväärtusliku ala kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused hoonestuse osas on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 3.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

Haljastus ja väikevormid, piirded

- a) Säilitada Keskallee haljastuspõhimõte: keskne puiestee ning ääristavad puudealleed ja haljasribad.
- b) Koidula tänava Järveküla tee poolse nurga haljasalal tuleb taastada esialgne range kujundus pügatud hekiga.
- c) Piirata või uuendada Keskallee ning Vahtra tänava kõrghaljastust, et avada vaade kesksele dominandile piki Vahtra tänavat.



Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Endise kinohoone ansambel

- a) Säilitada olemasolev tänavastruktuur: Virula väljak, Koidula, Ravi, Noorte ja Pärna tänav.
- b) Säilitada Virula väljaku avarus ja rõhutatud, kuid avatud üleminek Keskalleeks (dominantset nurgahooneid, väljaku kitsendus). Säilitada turuhoone (endise kino „Pobeda“) dominantne positsioon ning soovitatavalt ka ühiskondlik funktsioon.
- c) Võimalusel avada (haljastuse piiramisega) ning säilitada vaade turuhoonele piki Keskallee promenaadi.

2. Keskallee ansambel

- a) Säilitada ja taastada Keskallee promenaadiosa kujundus algupäraste põhimõtete kohaselt.
- b) Säilitada Keskallee haljastuspõhimõte: keskne puistee ning ääristavad puudealleed ja haljasribad.
- c) Parkimise korraldamisel säilitada puudealleed ning markeerida hekkide kulgemisjoon (nt postidega).
- d) Säilitada ning võimalusel täielikult taastada Keskallee ääristav ühtlase rütmi ja mahtude vaheldumisega hoonestus.
- e) Vältida funktsionaalsete dominantide paigutumist linnaruumis nii, et Keskallee peaks muutuma tiheda mootorsõidukite liiklusega tänavaks.
- f) Tagada sujuv jalakäijate ja kergliikluse liiklemine Keskallee promenaadiosa ning ääristava hoonestuse, Keskalleele suubuvate tänavate, Virulase väljaku, Keskväljaku ning Rahvapargi vahel.

3. Administratiivansambel

- a) Säilitada ansambli terviklikkus: olemasolev tänavastruktuur, hoonestuspõhimõtted, vaade kesksele dominandile piki Vahtra tänavat.
- b) Piirata või uuendada Keskallee ning Vahtra tänav kõrghaljastust, et avada vaade kesksele dominandile piki Vahtra tänavat.
- c) Säilitada linnavalitsuse hoone esise väljaku avarus ja mastaapsus; koondada parkimiskohad väljaku külgedele.

3.2.4.2 II piirkond – Ringi

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Pärna tn	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11a, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Ringi tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 13, 14, 15, 16
Vahtra tn	1a, 3, 4, 5, 6, 13, 15, 17

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

II piirkond paikneb I piirkonna sees, haarates enda alla Ringi, Pärna ja Vahtra tänavate 4 korteriga elamud.

Piirkond on hoonestatud põhiliselt 1,5-kordsete ühte tüüpi 8 korteriga elamutega. Sama elamutüüpi, väikeste variatsioonidega, kohtab Ahtmes Puru asumis, Kukrusel ja Sompas. Vahe on katusekorruse väljaehitamise osas - II piirkonna

majadele on iseloomulik kahe suure vintskapi väljaehitus. Mõnikord on kõrvuti olevad majad pööratud peegelpilti (näiteks Ringi tänaval).

Hooned on oma põhimahus säilinud muutusteta, küll on aga tehtud suuremaid või väiksemaid juurdeehitusi, vahetatud aknaid.



Pärna tänava hoonestus

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Järve linnaosa Ringi piirkonna stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal

Kvartalid, mille tihendamise hoonestusega ei ole lubatud:

- Torujõe-Olevi-Vahtra-Pärna,
- Torujõe-Pärna-Vahtra-Keskallee



Tänavavõrk ja parkimine

- a) Säilitada olemasolev tänavastruktuur; Ringi tänava laiendamine ei ole lubatud.
- b) Säilitada läbipääs Pärna tänavalt Olevi tänavale ja Keskalleele Ringi tänava kaudu, eelkõige jalakäijatele ning kergliiklusele.

Hoonestus

- a) Ringi tänaval säilitada olemasolev hoonestus; lammutamise korral taastada hoonestus algses mahus ja proportsioonis (katusekalle, akende ja uste paigutus, suurus ja kuju).
- b) 2-korruselisele 4 korteriga hoonetüübile (Ringi, Vahtra ja Pärna tänaval) on lubatud hoone mõlema kesktelje suhtes sümmeetriliste juurdeehituste rajamine hoone lühematele külgedele. Ühe juurdeehituse ehitusalune pind võib maksimaalselt olla 18 m², kubatuur 54 m³. Sümmeetriliselt paiknevate juurdeehituste rajamine on soovitatav teostada üheaegselt. Lubatud on rõdude rajamine alumise juurdeehituse peale.
- c) Lubatud on rõdude rajamine alumise korruse hooneploki peale.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

Järve linnaosa Ringi piirkonna miljööväärtusliku ala kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused haljastuse osas on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 3.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Ringi tänav

- c) Säilitada olemasolev tänavastruktuur ja hoonestus; Ringi tänava laiendamine ei ole lubatud.
- d) Ringi tänava hoonestuse lammutamise korral taastada hoonestus algses mahus ja proportsioonis (katusekalle, akende ja uste paigutus, suurus ja kuju).
- e) Säilitada läbipääs Pärna tänavalt Olevi tänavale ja Keskalleele Ringi tänava kaudu, eelkõige jalakäijatele ning kergliiklusele.



3.2.4.3 III piirkond – Põllu (Siidisuka)

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ida tn 2, 3, 4, 5

Fr. R. Kreutzwaldi tn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 13a, 15, 17

Lõuna tn 3, 9

Pikk tn 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, 10, 11, 11a, 12

Põllu tn 5, 7, 8, 9, 10, 12, 19, 19a, 19b, 19c

Siidisuka tn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

IV piirkonnas paiknevad 1,5-kordsed 4 korteriga elumajad, mida on oma fassaadikäsituselt põhiliselt kahte tüüpi: 1. Kreutzwaldi, Pika (aadressid 5, 7) ja Ida tänava majad, mis omavad veel kohati ajastule iseloomulikku dekoori (näiteks ka viisnurgad).

2. Põllu ja Siidisuka tänava majad on originaalis omanud huvitavat, pigem juugendlikku dekoori ja ilusat aknajaotust. Tänu Põllu tänava alleele ja hoonestuse iseloomule haakub piirkond hästi kõrval asuva Lutsu tänava hoonestusega. Hetkel ei ole see kahe asumi vahelise ärimaa erineva iseloomu tõttu hästi tajutav.



Pikk tänav 5



Drastiline näide omavolilisest ehitustegevusest Siidisuka tänaval

**Kaitse-, kasutamis- ja ehitustingimused Järve linnaosa Põllu piirkonna
stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal**

Kvartalid, mille tihendamine uushoonestusega ei ole lubatud:

- Fr. R. Kreutzwaldi-Lõuna-Põllu-Pikk
- Põllu-Pikk-Siidisuka-Lõuna

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Olemasolevate tänavate laiendamine ja täiendavate ühenduste rajamine ei ole lubatud.

Hoonestus

- a) 2-korruselisele 4 korteriga hoonetüübile on lubatud hoone mõlema keskelje suhtes sümmeetriliste juurdeehituste rajamine hoone lühematele külgedele. Ühe juurdeehituse ehitusalune pind võib maksimaalselt olla 18 m², kubatuur 54 m³. Sümmeetriliselt paiknevate juurdeehituste rajamine on soovitatav teostada üheaegselt. Lubatud on rõdude rajamine alumise juurdeehituse peale.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

- a) Säilitada haljasala Siidisuka ja Põllu tänava vahelisel alal.
- b) Säilitada Põllu tänava puiestee.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

Põllu piirkonnas ei määratletud käesoleva teemaplaneeringu raames ühtegi linnaehituslikku ansamblit.



3.2.4.4 IV piirkond – Tehnika-Inseneri

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Inseneri tn	1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 5, 6a, 6b, 7, 8, 10a, 10b, 12a, 12b
Metsa tn	8, 10, 12, 14
Tehnika tn	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

IV piirkond paikneb Kohtla-Järve loodeosas, see on vanim stalinismi-aegne elamupiirkond Kohta-Järvel. Alale annavad oma näo lõunas asuv Rahvapark ja põhja poole jääv Pavandu raudteejaam.

Metsa tänav aadressidega 8-12, Tehnika tänav ja Inseneri tänava paaritunumbriliste aadressidega kinnistud on hoonestatud 1,5-kordsete 4 korteriga elamutega, iseloomuliku vintskappide lahendusega. Mõnedel hoonetel on hästi säilinud ehisdekoor, originaalpuitaknad. Abihooned on paigutatud neljaselt blokeeritud kinnistute piiridele. Kinnistud on suhteliselt suured, arvatavalt tekib



Tehnika tänava hoonestus

omanikel lähiajal soov rajada näiteks garaaže, varjualuseid. Ka on majad vahetamas omanikke nii, et kogu hoone jääb ühele omanikule. Oht on, et kaotatakse osa sissepääse, laotakse kinni aknaid.

Inseneri tänava paarisnumbritega kinnistud on hoonestatud nn barakitüüpi paarismajadega. Hooned on suure osas ümber ehitatud, aga on oma mahtude rütmiga siiski veel säilitamist väärt.

Kaitse-, kasutamis- ja ehitustingimused Järve linnaosa Tehnika-Inseneri piirkonna stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal

Kvartalid, mille tihendamise hoonestusega ei ole lubatud:

Tehnika-Inseneri piirkonnas selliseid kvartaleid käesoleva planeeringuga ei määratleta.



54 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

Tänavavõrk ja parkimine

- a) Olemasolevate tänavate laiendamine ja täiendavate ühenduste rajamine ei ole lubatud.

Hoonestus

- b) Lubatud on varikatuste rajamine välisuste kohale vastavalt lisatud lahendustele ja materjalidele.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

Järve linnaosa Tehnika-Inseneri piirkonna miljööväärtusliku ala kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused haljastuse osas on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 3.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

Tehnika-Inseneri piirkonnas käesoleva teemaplaneeringuga ühtegi linnaehituslikku ansamblit ei määratletud.



3.2.4.5 V piirkond – Käva asum

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Ehitajate tn 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 93, 95, 106, 108, 110, 112, 114

Marsi tn 12, 14, 18

Päikese tn 2, 10, 11

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

V piirkond haarab hoonestuse Ehitajate tn (77-95, 106-114), Kuu, Päikese ja Marsi tänavatel.

Selles piirkonnas esineb põhiliselt kahte tüüpi hoonestust: Iseloomulikud on 2-kordsed korrusmajad ja 1,5-kordsed 4 korteriga elamud. Neist korrusmajad paiknevad Ehitajate teel, moodustades hästi mõjuva mahtude rütmi. Neile hoonetele on tehtud mitmesuguseid juurdeehitisi, mis oma mahult on ebasobivad. On kinni laotud akna – ja ukseauke, originaalaknaid on sobimatute vastu välja vahetatud.

Kuu ja Marsi tänaval on hoonestus intiimsem: siin on 2-korruselised (2. korrus on katusekorrus) 4 korteriga elamud. On tehtud palju juurdeehitisi, varikatuseid hoonete külge jne.

Marsi tänaval asub ka ajastutruu koolimaja hoone.



Ehitajate tee korrusmajad



Marsi tn paariselamud



**Kaitse-, kasutamis- ja ehitustingimused Järve linnaosa Käva asumis
stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal**

Kvartalid, mille tihendamine hoonestusega ei ole lubatud:

Käva asumis selliseid kvartaleid ei määratleta.

Tänavavõrk ja parkimine

Järve linnaosa Käva piirkonna miljööväärtusliku ala kaitse-, kasutamis- ja ehitustingimused tänavavõrgu ja parkimise osas on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 3.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

Hoonestus

Järve linnaosa Käva piirkonna miljööväärtusliku ala kaitse-, kasutamis- ja ehitustingimused hoonestuse osas on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 3.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

Haljastus ja väikevormid (sh piirded)

Järve linnaosa Käva piirkonna miljööväärtusliku ala kaitse-, kasutamis- ja ehitustingimused haljastuse osas on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 3.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

Käesoleva teemaplaneeringuga Käva asumis ühtegi linnaehituslikku ansamblit ei määratletud.



3.2.4.6 VI piirkond – Rahvapark ja lähiala

Miljööväärtusliku ala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Järveküla tee 9, 12, 13, 14, 16, 26, 28, 30, 37, 39

Kauba 2

Keskallee 31, 36

Miljööväärtusliku ala olemasoleva hoonestuse kirjeldus

Rahvapargi territoorium asub linnaosa keskuse vahetus läheduses ja on hoonestatud peamiselt esinduslike ühiskondlike hoonetega.



Järve linnaosa kultuurimaja

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Järve linnaosa Rahvapargi ja lähiala piirkonna stalinistlikust perioodist pärineval miljööväärtuslikul alal

Kvartalid, mille tihendamine hoonestusega ei ole lubatud:

Rahvapargi ja lähialade piirkonnas selliseid kvartaleid ei määratletud.

Tänavavõrk ja parkimine

- Säilitada olemasolev juurdepääs kultuurimajale Järveküla teelt ning juurdekuuluv parkla Järveküla teel.
- Parkimine kultuurimaja esisel alal tuleb koondada väljaku külgedele, nii et kultuurimaja fassaad jääks avatuks.
- Täiendavate parkimiskohtade või -alade rajamisel tuleb eelistada kattena betoonkivi (suured plaadid), parkimiskohtade liigendatus kujundada haljastusega.
- Täiendavate mootorsõidukitega liigeldavate teede ja tänavate rajamine piirkonda ei ole lubatud. Lubatud on kergliiklusteede rajamine.



Hoonestus

- a) Säilitada Keskallee 31 ja 36 hoonete ning ümbruse üldkasutatav funktsioon.
- b) Uue hoonestuse rajamisel kultuurimaja piirkonda (Keskallee 31, 35, 36 ja 39 ümbrusesse) vältida uushoonestuse mahulist ja arhitektuurilist konkureerimist kultuurimaja hoonega (Keskallee 36).

Haljastus ja väikevormid

- a) Säilitada Rahvapark põhiosas metsapargina.
- b) Sihipäraselt, vastavalt stalinistliku perioodi haljastuspõhimõtetele (sümmeetrilisus, geomeetrilisus) kujundada kultuurimaja ümbrus ning tiigi lääne- ja loodekallas.
- c) Kogu pargialal kujundada puhkealad ja -orvad ühtselt. Soovitav on ruumi liigendamine ja piiramine hekkidega.
- d) Pargi kujundamisel lähtuda muuhulgas oluliste vaadete määramisest ning avatuna hoidmisest (eelkõige vaated, mis avanevad tiigile ja kunstsaaresse).
- e) Säilitada ja taastada Järveküla teelt kultuurimajani kulgeva jalgraja äärne hekkide ja puudegruppidega kujundatud geomeetriline ning sümmeetriline haljastusmuster. Olemasolevate puude asendamisel valida väiksemakasvulised või piiramist võimaldavad puuliigid, mis võimaldaks paremini avada otsevaade Järveküla teelt kultuurimaja fassaadile.
- f) Kultuurimaja esise väljaku haljasala kujundada madalhaljastusega geomeetrilisel ja sümmeetrilisel põhimõttel.
- g) Säilitada Keskallee markeerivad puuderead. Allee uuendamisel teha seda Rahvaparki ja lähialade piirkonnas kogu ulatuses (Torujõe tänavast Spordi tänavani).

Linnaehituslikud ansamblid, vaated

1. Kultuurimaja ansambel

- c) Säilitada Keskallee 31 ja 36 hoonete ning ümbruse üldkasutatav funktsioon.
- d) Säilitada olemasolev ligipääs Järveküla teelt: väike parkla ja sirge kultuurimaja ette viiv jalgrada; avada piki jalgrada avanev vaade.
- e) Säilitada ja taastada Järveküla teelt kultuurimajani kulgeva jalgraja äärne hekkide ja puudegruppidega kujundatud geomeetriline ning sümmeetriline haljastusmuster. Olemasolevate puude asendamisel valida väiksemakasvulised või piiramist võimaldavad puuliigid, mis võimaldaks paremini avada otsevaade Järveküla teelt kultuurimaja fassaadile.
- f) Säilitada kultuurimaja esine väljak koos haljasalaga. Väljaku haljasala kujundada madalhaljastusega geomeetrilisel ja sümmeetrilisel põhimõttel.
- g) Parkimine kultuurimaja esisel alal tuleb koondada väljaku külgedele, nii et kultuurimaja fassaad jääks avatuks.
- h) Uue hoonestuse rajamisel kultuurimaja piirkonda (Keskallee 31, 35, 36 ja 39 ümbrusesse) vältida uushoonestuse mahulist ja arhitektuurilist konkureerimist kultuurimaja hoonega (Keskallee 36).

IV MAAKASUTUSPÕHIMÕTTED NING KAITSE-, KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED KOHTLA- JÄRVE LINNAOSADE 1940-50NDATE AASTATE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ALADEGA KÜLGNEVATEL ALADEL

4.1 Üldised põhimõtted

Miljööväärtuslike aladega külgnevateks aladeks loetakse käesoleva teemaplaneeringu mõistes nii kontaktvööndeid kui ka miljööväärtusliku alaga vahetult külgnevaid alasid, mis ei ole määratletud kontaktvööndina.

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused miljööväärtusliku alaga vahetult külgneval alal, mis ei ole kontaktvöönd:

- a) Miljööväärtusliku alaga vahetult külgneval alal, mis ei ole käesoleva planeeringuga määratletud kontaktvööndiks, tuleb igasugune ehitus- ja laiendustegevus kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
- b) Kohalikul omavalitsusel on kaalutusotsuse alusel õigus nõuda käesoleva planeeringuga kontaktvöönditele seatud tingimuste järgimist miljööväärtusliku alaga vahetult külgneval alal.

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused miljööväärtuslike alade kontaktvööndites:

- a) Kontaktvööndi alal on detailplaneeringu koostamine igasuguse ehitus- ja laiendustegevuse korral kohustuslik. Detailplaneeringu koostamisprotsessi kohustuslikuks osaks on mõju hindamise koostamine, mis peab sisaldama kahjulikke mõjusid leevendavate ja objektide väärtust esiletoovate meetmete loetelu. Detailplaneeringu algatab ja kehtestab linnavolikogu.
- c) Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, kõrgust.
- d) Tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältida lähestikku asuvate hoonete suuri mahulisi erinevusi.
- e) Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, kiviimitatsiooniga katuseplekki.



60 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

- f) Detailplaneeringu koostamisel Kohtla-Järve stalinistlikust perioodist pärinevate miljööväärtuslike alade kontaktvööndite hoonestamata aladel tuleb detailplaneeringu lähteülesandes määrata haljastuse osakaaluks planeeritaval alal korterelamumaal 25%, ärimaal 15%.
- g) Tänavavõrgu kujundamisel jälgida, et säiliks või jätkuks stalinistlikule stiilile iseloomulik võrgustik: paralleelsete tänavatega suurteks nelinurkseteks kvartaliteks jaotatud linnaruum. Lisaläbipääsude rajamisel lähtuda kvartali siseperimeetri põhimõttest või ruudustiku põhimõttest (paralleelsed tänavad).
- h) Säilitada või taastada olemasolevad alleed, eelkõige juhul, kui need on jätkuks miljööväärtuslike alade alleedele.

4.2 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike alade kontaktvöönditele seatud kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused piirkondade kaupa

Tingimused on toodud linnaosade, asumite ning piirkondade kaupa.

4.2.1 Kukruse linnaosa

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Paate tänavast põhja poole jääv ala ca 50 m laiuses.
- 2 - Paate tänava, Jõhvi maantee ja Lehe tänava vaheline ala alates kinnistust aadressiga Jõhvi mnt. 1D.
- 3 - Paate tänava kinnistud aadressiga 2 ja 8, Paate tn kinnistute aadressidega 10 ja 12 taha ning Staadioni tänava äärde jääv ala.
- 4 - Staadioni, Paate ja Õnne tänavate vahele jääv ala.
- 5 - Õnne tänava ala 3. Lehe põik tänava ja Paate tänava vahel ning Õnne ja Võsa tn vaheline ala.
- 6 - Jõhvi maantee, Õnne tänava ja 3. Lehe põik tänava vahele jääv ala.
- 7 - Kinnistu aadressiga 1. Lehe põik 3 ja sellega vahetult külgnev ala.
- 8 - Kinnistu aadressiga Jõhvi mnt 13.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Aladel nr 2 ja 6 peab hoonestus jätkuma Jõhvi maanteele omases rütmis ning järgima miljööväärtusliku ala hoonestusjoont Jõhvi maanteel.
- b) Ala nr 4 on lubatud hoonestada olemasolevatele elamutele analoogse mahu ja rütmiga elamutega, moodustades kvartalisse ringtee.
- c) 3. Lehe põik, Lehe 29 kruntide ja Jõhvi mnt vahelisel alal – uushoonestuses on lubatud naaberelamute mahtu järgivad 2-korruselised kortermajad. Sellel alal on lubatud ka äriotstarve väikeettevõtluse (kohvik, iluteenus, perearstikeskus vmt) arendamiseks lähtuvalt linnaosa üldplaneeringust.



- 62 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompalinnade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

4.2.2 Ahtme linnaosa

VANA-AHTME ASUM

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Ahtme maantee, Lasteaia ja Sõnajala tänavate ristumiskoht.
- 2 - Ritsika tänavast idasuunda jääv ala ca 50 m laiuses kuni kinnistuni aadressiga Ritsika tn 7.
- 3 - Hobuseraua tänavast põhjapoole jääv ala.
- 4 - Lasteaia tänavast läände jääv ala.
- 5 - Ritsika tänavast idasuunda jääv ala ca 50 m laiuses, alates Väike-Põik tänavast ristmikust kuni kinnistuni aadressiga Ritsika tn 40.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Alale nr 1 Ahtme maantee ja Lasteaia tänavate nurgale loodava võimaliku kinnistu hoonemaht ja Ahtme maantee ning Sõnajala tänavate nurgale loodava võimaliku kinnistu hoonemaht peavad vastama Sõnajala tn 2 asuva hoone mahule. Loodavatele uutele kinnistutele rajatavad hooned võivad olla kuni 3-korruselised äri ja elamu segafunktsiooniga või ühiskondliku funktsiooniga ehitised. Kolmekorruselise hoone puhul kavandada viimane korrus tagasiastega.
- b) Ala nr 2 hoonestus alates aadressiga Ritsika tn 5a kinnistust kuni kinnistuni Ritsika tn 7, võimaliku loodava kinnistu hoonestus aadressiga Ritsika tn 9 ja 11 vahel ning võimaliku loodava kinnistu hoonestus Ritsika tn 15 peab järgima miljööväärtusliku ala ehitusjoont.
- c) Ala nr 3 hoonestamisel kavandada hoonemahud samaväärsed olemasolevate hoonemahtudega (Hobuseraua tn 14, 16 ja 18).
- d) Kontaktvööndi aladel 1, 2 ja 5 on lubatud lisaks elamu sihtotstarbele ka äri sihtotstarve.

PURU ASUM

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Sõpruse, Lehola, Jaaniku ja Tervise tänavatega piiratud kvartali osa, mis ei ole miljööväärtuslik ala.
- 2 - Kinnistu aadressiga Sõpruse 34.
- 3 - Kinnistutest aadressidega Sõpruse 36 kuni Sõpruse 44B edelasse jääv ala.
- 4 - Jaaniku, Lehola, Kandle tänavate ja Ahtme mnt vahele jääva kvartali siseosa.
- 5 - Tühjad krundid aadressidega Ahtme mnt 60 ja 62.
- 6 - Tühi krunt aadressiga Ahtme mnt 28.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Ala nr 2 hoonestus peab järgima miljööväärtusliku ala hoonestusjoont.
- b) Alal nr 4 on lubatud täiendava hoonestuse rajamine tingimusel, et vähemalt 50% alast säilib haljasalana.

4.2.3 Sompalinnosa

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Terase tänavaga külgnev ala Valli ja Ülase tänavate vahel, tühi krunt aadressiga Terase tn 9.
- 2 - Krundid aadressidega Aruserva tn 2, 4 ja 6, Betooni tn 10 ja 24, Tuule tn 9 ja 11 ning Betooni, Tuule ja Humala tänavate vaheline kvartal.
- 3 - Kinnistute aadressiga Betooni tn 1 ja Ülase tn 7 vahele jääv Betooni tänava äärne hoonestamata ala.
- 4 - Kinnistute aadressiga Aruserva tn 7 ja Ülase tn 8 vahele jääv ala Betooni tänava ääres.
- 5 - Oblika tänavat lõunast piirav ala, Ülase tänavast lõunasse jääv ala kuni Terase tänavani, Terase tänava edelapoolne külg Ülase tänavast lõunas.
- 6 - Kannikese ja Kanarbiku tänavate vaheline Ülase tänava ala, mis ulatub Ülase tänavast lõunasse ca 50 m ulatuses.
- 7 - Kinnistu aadressiga Ülase tn 22.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Ala nr 2 hoonestus peab järgima miljööväärtusliku ala hoonestusjoont. Betooni tänava äärne hoonestusmaht peab järgima tänava vastaskülje olemasolevat hoonestusmahtu.
- b) Ala nr 5 Oblika tänava kinnistute vaheline ala jääb hoonestamata.



- 64 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

4.2.4 Järve linnaosa

I PIIRKOND – KESKLINN (SOTSGOROD)

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Kinnistud aadressidega Pärna tn 38, 40, 42, 44.
- 2 - Pärna tn 20 kinnistu.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Mõlema kontaktvööndi piirkonna hoonestus peab järgima Keslinna miljööväärtusliku ala hoonestusjoont.

II PIIRKOND – RINGI

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

Ringi piirkonnas kontaktvööndeid ei määratletud, kuna see piirkond asub eriilmelisena Keslinna miljööväärtusliku piirkonna sees.

III PIIRKOND – PÕLLU (SIIDISUKA)

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Siidisuka tänava kinnistutest linnapiirini lõunapoole jääv ala; K. Lutsu, Lõuna, Põllu ja Fr. R. Kreutzwaldi tn vahele jääv ala ning Ida tn 5 ja Pikk 15 vahele jääv ala.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Ala tuleb hoonestada olemasoleva hoonestusega mahult ja rütmilt analoogsete elamutega.

IV PIIRKOND – TEHNIKA-INSENERI

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Kinnistute aadressiga Inseneri tänav 7, Tehnika tänav 7 ja 8 ning Metsa tänav 14 ning raudteeharu vaheline ala

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) Kontaktvööndi ala on ja jääb hoonestamata.

V PIIRKOND – KÄVA ASUM

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Ehitajate 81-85 ja Marsi 12 ja 14 vaheline ala; Päikese, Marsi, Piiri ja Ehitajate tee vaheline ala, mis ei ole miljööväärtuslik ala.

2 - Ehitajate tänava maa-ala kinnistute 77 ja 79 vastas.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused Käva asumis kontaktvööndi aladel on määratud vastavate üldtingimustega (ptk 4.1), täiendavaid piirkondlikke tingimusi ei seata.

VI PIIRKOND – RAHVAPARK JA LÄHIALAD

Miljööväärtuslike alade kontaktvööndid

- 1 - Järveküla teest lõunasse jääv ala Niidu tänava ja Ehitajate tee vahel; Järveküla teest põhja poole jääv ala Järveküla tee 37 kinnistu ja Spordi tänava vahel.
- 2 - Järveküla tee, Kauba tänava ja raudtee vahele jääv ala.

Hoonestustingimused kontaktvööndis

- a) säilitada Järveküla tee allee.
- b) Järveküla teest lõunas järgida uushoonestuse rajamisel Järveküla tee 26, 28 ja 30 hoonestusjoont. Uushoonestuse rajamine ei ole lubatud K. Lutsu tänavate vahelisel alal.
- c) Järveküla teest põhja poole jääval alal, mis on üldplaneeringus määratletud väikeelamu- ja korruselamumaana, tuleb rajatav hoonestus mahuliselt sobitada olemasoleva hoonestusega. Rajatav hoonestus on soovitatav joondada lähtuvalt tänavastruktuurist (tänavaga risti või paralleelselt) ning sarnaselt olemasoleva hoonestusega, vältida vabaplaneeringulisi lahendusi.
- d) Alal nr 2 ei ole uushoonestuse rajamine lubatud.



66 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

V MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONETE REKONSTRUEERIMISE TÜÜPLAHENDUSI

5.1 Hoonetüüpide valiku printsiibid

Kohtla-Järve stalinistliku arhitektuuriga hoonestusega piirkondadest on valitud 11 kõige tüüpilisemat näidet – 11 kõige enam esinevat hoonetüüpi, millele on koostatud rekonstrueerimise lahendused. Lisaks esinemissagedusele osutus kortermajade puhul valiku tegemisel määravaks ka maja pööningukorruse potentsiaalse kasutuselevõtu võimalus elamispinnana. Samuti on hoonetüüpide määramisel lähtutud hoone välisilme terviklikkusest ja sobivusest linnaruumi.

Valiti välja neli korrusmaja, neli 4 korteriga elamu ja kaks paarismaja tüüpi.

Valitud hoonetüüpe esindavad näidishooned:

Korrusmajad



Hoonetüüp nr 1: Ahtme linnaosa, Vana Ahtme asum, Sõnajala tn 2 (joonistel Ahtme mnt 107)



Hoonetüüp nr 2: Ahtme linnaosa, Puru asum, Sõpruse tn 35/Kadri tn 13





Hoonetüüp nr 3: Sompa linnaosa,
Aruserva tn 5



Hoonetüüp nr 4: Järve linnaosa, I
piirkond, Keskallee 14

4 korteriga elamud



Hoonetüüp nr 5: Kukruse linnaosa,
Jõhvi mnt 9



Hoonetüüp nr 6: Järve linnaosa, II
piirkond, Ringi tn 15



Hoonetüüp nr 7: Järve linnaosa, IV
piirkond, Tehnika tn 8 (joonistel
Tehnika tn 7)



Hoonetüüp nr 8: Järve linnaosa, V
piirkond, Põllu tn 10

Paarismajad



Hoonetüüp nr 9: Sompa linnaosa,
Kanarbiku tn 6a



Hoonetüüp nr 10: Sompa linnaosa,
Timuti tn 13 (joonistel Timuti tn 2)



Hoonetüüp nr 11: Sompa linnaosa,
Ülase tn 8

5.2 Hoonete rekonstrueerimise tüüplahendused

Hoonete rekonstrueerimise tüüplahendused on toodud joonistena seletuskirja lisades 1-11. Tüüplahendused on soovitusliku iseloomuga, välja arvatud juurdeehituste paiknemise osas. Juurdeehitused peavad paiknema hoone mõlema kesktelje suhtes sümmeetriliselt.



70 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

VI TEEMAPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestamise hetkest alates on teemaplaneeringuga seatud tingimuste järgimine kohustuslik nii detailplaneeringute kui projektide koostamisel.



72 Töö nr 1056/08
Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade
miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Seletuskiri

LISAD 1-15

Lisad on kaasas eraldi failidena.

