EELNÕU

# KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

## O T S U S

Kohtla-Järve 2026 nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas

Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneeringu kehtestamine

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. märtsi 2022. a otsusega nr 34 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ümbritseva ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (edaspidi *otsus nr 34*) ning detailplaneeringule jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*), kuna planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega ka teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, ning planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda olemasoleva Järveküla tee 35 kinnistu ühiskondlike ehitiste maa maakasutamise juhtotstarbe muutmise võimalust 100% ärimaa juhtotstarbeks, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine hooldekodu või majutushoone rajamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrastuse nõuete kehtestamine, vajadusel tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine ning haljastuse kavandamine.

Planeeritava ala suurus on umbes 1,0 ha.

Järve linnaosa üldplaneeringus on Järveküla tee 35 krunt märgitud üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega maa-alaks.

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) muutmise ettepanekut, et muuta üldkasutatava hoone/rajatise maakasutuse juhtotstarve ärimaa juhtotstarbeks.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja kinnistute omanik on OSAÜHING ANDLITI (edaspidi *arendaja*).

Detailplaneeringu koostaja on 4. veebruaril 2022. a sõlmitud halduslepingu nr 2-8.16/1 alusel OÜ Artes Terrae. Planeerijakonsultant vastab planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee tänava ääres lõuna poolt ja krundi põhja poole jääb Rahvapargi ala.

Detailplaneeringu ala hõlmab Järveküla tee 35 kinnistut (katastritunnus 32214:003:0028, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) suurusega 8289 m2. Kinnistul asub endise kõrgkooli hoone (ehitisregistri kood 102010745) ja Järveküla tee 35a alajaama nr 32 kinnistu (katastritunnus 32214:003:0022, sihtotstarve 100% tootmismaa) suurusega 80 m2. Planeeringualasse kaasatakse osaliselt Järveküla tee lõik 12 (katastritunnus 32214:003:0061, sihtotstarve 100% transpordimaa) planeeritava ala ulatuses, kust on juurdepääsutee mõlemale kinnistule.

Detailplaneeringu ala ümbritsevad ida poolt Järveküla tee 37 (katastritunnus 32214:003:0012, sihtotstarve 100% transpordimaa), Järveküla tee 37a (katastritunnus 32101:001:0624, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa) ja Järveküla tee 39 (katastritunnus 32214:003:0062, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), lõuna poolt Järveküla tee lõik 12 (katastritunnus 32214:003:0061, sihtotstarve 100% transpordimaa), lääne poolt Järveküla tee 31 (katastritunnus 32214:003:0004, sihtotstarve 100% elamumaa), Järveküla tee 31a (katastritunnus 32201:001:0204, 100% elamumaa) ja Järveküla tee 33 (katastritunnus 32214:003:0025, sihtotstarve 100% elamumaa).

Planeeringuala asub Järve linnaosa vanema hoonestusega alade, miljööväärtusliku hoonestusala kontaktvööndis ning on arvestatud miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 „Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu kehtestamine”) tingimustega.

1. Vastavus Järve linnaosa üldplaneeringule

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut, et muuta Järveküla tee 35 kinnistu ühiskondlike ehitiste maa maakasutamise juhtotstarve ärimaa juhtotstarbeks.

Üldplaneeringu muutmine on linnaarengu ja linnapildi parenemise seisukohast asjakohane, kuna riigivara ei kasutata enam, olemasoleval kasutuseta seisval hoonel ei ole enam vajadust ning Riigi Kinnisvara AS on selle müünud eraomandisse.

Kavandatava tegevusega tõstetakse olulisel määral maa-ala kasutusväärtust. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ega müra ning ei tekita naabrusaladele ebamugavusi. Planeeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna lisandub uusi hoolekande- ja majutuspindu, linnaruumi korrastatakse ning kasutuseta ala võetakse kasutusele.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 7.2 kohaselt kuulub planeeritav ala Rahvapargi asumisse, kus praktiliselt puudub elukondlik teenindus ja on kõige vähem elanikke. Järve linnaosa üldplaneeringu peatükis 4.4 esitatud kasutamise ja arendamise põhimõtetest lähtudes on ärimaadele loodavad ettevõtted mõeldud kogu regiooni teenindamiseks ning peavad ratsionaalselt liituma liiklusskeemiga ja ühistranspordiga.

Ülaltoodu põhjal on alust eeldada, et Järveküla tee 35 kinnistu juhtotstarbe muutmisel ärimaaks ei ole negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale, kuna see arvestab Järve linnaosa üldplaneeringus määratud ärimaade tingimusi. Planeeritud ehitusõigus toetab piirkonna elujõulisust ja võimaldab arendada äritegevust.

Planeeringu realiseerimisel tuleb säilitada ühtne miljöö ja terviklik elukeskkond ning kinni pidada hoone ruumilisest mahust ja ümbritseva ala teedevõrgustiku paiknemisest.

1. Planeeringuga kavandatu

Planeeringulahendusega on tehtud ettepanek jagada olemasolev Järveküla tee 35 kinnistu kaheks pos 1 sotsiaalhoolekandeasutuse ja/või majutushoone maa sihtotstarbega ning pos 2 kergliiklusmaa sihtotstarbega krundiks. Järve linnaosa kohase kergliiklustee rajamiseks ühendab pos 2 krunt Järveküla teed Rahvapargi alaga ja on ette nähtud Kohtla-Järve linna omandisse üleandmiseks. Järveküla tee 35a krunt säilib olemasolevana.

Planeeringu põhijoonisel Pos 1 ehitusõiguse kohaselt olemasolev hoone säilib. Lisaks on määratud ehitusõigus rekonstrueerimiseks ning on lubatud ehitusõigusega määratud ehitusaluse pinna mahus lisada varikatuseid. Lisaks on lubatud ühe kuni 60 m2 ehitusaluse pinnaga abihoone ehitamine ja täiendavalt kahe kuni 20 m2 suuruse ehitusaluse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone ehitamine prügimaja, paviljoni, jalgrattahoidja vms tarbeks, mis võib asuda väljaspool planeeritud hoonestusala. Krundile planeeritud haljasala tingmärgiga tähistatud alale võib rajada vaba aja veetmise ja/või treeninguvahendite ala.

Planeeringulahendusega on käsitletud olulisemad arhitektuursed ja kujunduslikud nõuded hoonetele ja teenindavatele rajatistele, arvestades miljööväärtusliku ala kontaktvööndis teemaplaneeringuga kehtestatud tingimusi. Projekteerimisel on lubatud näha ette ka päikeseenergia kasutamise võimalusi hoonete katusele, mis jäävad olemasoleva katuse kõrguse mahtu.

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääsud säilitatakse olemasolevas asukohas Järveküla teelt. Krundile pos 1 uute jalgteede projekteerimisel tuleb arvestada, et teede rajamisel ei kahjustataks Järveküla tee äärseid puuderidu.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja joonisel nr 4 on tähistatud pos 1 krundile 26 ja lisaks kaks parkimiskohta elektriauto laadimiseks, mis täpsustatakse projekteerimisel vastavalt hoone funktsioonile, brutopinnale ja kehtivatele normidele. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud.

Olemasolevad heas tervislikus seisukorras olevad puud, mis ei jää hoonestuse alla, on planeeritud valdavalt säilitada. Vajadusel tuleb teha täiendavad raied ja puid hooldada.

Krundil pos 1 on näidatud võimalik prügikonteinerite või jäätmemaja asukoht, mis täpsustatakse projekteerimisel. Krunt või selle osad on lubatud piirata piirdeaiaga, mille vajadus ja kõrgus määratakse projekteerimisel. Olemasolevad piirdeaiad naaberkruntidega võib säilitada ja vajadusel rekonstrueerida. Järveküla tee 35a alajaama krunt on vajadusel lubatud piirata traatvõrkaiaga.

Planeeringuala projekteerimisel on vaja arvestada maapinna kõrgustega vältimaks sademevete valgumist naaberkinnistutele.

Olemasolev haljastus on planeeritud valdavalt säilitada.

Planeeringuala projekteerimisel on vaja arvestada maapinna kõrgustega vältimaks sademevete valgumist naaberkinnistutele.

Tehnovõrkude planeerimise aluseks on võetud kõikide tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

1. Menetluse käik

Detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. märtsi 2022. a otsusega nr 34 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse langetamisel ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 6 tuginedes on Kohtla-Järve Linnavalitsus võtnud arvesse Keskkonnaameti positiivse seisukoha nr 6-5/21/25034-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 20. detsembril 2021. a numbri 2-5.5/3792-1 all).

Detailplaneeringu algatamisest informeeriti avalikkust 19. aprillil 2022. a väljaandes Ametlikud Teadaanded, 23. aprillil 2022. a ajalehe Põhjarannik kuulutuse kaudu ning 29. aprillil 2022. a Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel (edaspidi *linna veebileht*). Samuti teavitati algatamisest valitsusasutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, 22. aprillil 2022. a ja 29. aprillil 2022. a.

PlanS § 81 lõike 1 ja § 127 lõike 2 alusel on detailplaneeringu menetlusse kaasatud Rahandusministeerium (alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimisega seotud ülesandeid seoses ümberkorraldusega täidab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium), Maa- ja Ruumiamet (varem Maa-amet), Päästeamet, Terviseamet ning piirinaabrid – Järveküla tee 31, Järveküla tee 33 ja Järveküla tee 37.

Vastavalt PlanS § 81 lõikele 1 edastati detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks asutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Arvestades Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 sätestatut, edastati detailplaneeringu lähteseisukohad 28. juulil 2023. a kirjaga nr 6-1/2315 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (edaspidi *REM*), Maa-ametile, Päästeametile, Terviseametile ning Põllumajandus- ja Toiduametile ettepanekute tegemiseks. Vastavalt PlanS § 82 lõikele 4 edastati teade asjaomastele asutustele ning vastavalt PlanS § 127 lõigetele 1 ja 2 kaasati isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, 7. augustil 2023. a kirjaga nr 6-1/2388.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku teade avaldati 7. augustil 2023. a linna veebilehel. Detailplaneeringu eelnõu (eskiis) ja lähteseisukohad avalikustati alates 17. augustist 2023. a kuni 17. septembrini 2023. a.

Lähteseisukohtade osas esitas 18. augustil 2023. a Terviseamet kirjas nr 9.3-1/23/4923-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 28. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-4 all) täiendused radooniohutu keskkonna tagamise, ehituse ajal müra leviku takistamise ja kehtestatud mürataseme normatiivi arvestamise kohta, mis võeti arvesse ja mille põhjal täiendati lähteseisukohtasid. REMi 7. augusti 2023. a kirjas nr 14-3/1687-1 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 7. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-1 all) esitatud tähelepanekud täiendavate uuringute tegemise vajaduse kohta ning planeeringualaga piirneva kinnistu Järveküla tee 36 omaniku kaasamist planeeringu menetlusse võeti arvesse lähteseisukohtade täiendamisel ja edastati 10. augustil 2023. a kirjaga nr 6-1/2427 Järveküla tee tänavast teisele poole jäävale Järveküla tee 36 kinnistu omanikule teade, et saada ettepanekuid planeeringu lähteseisukohtade kohta.

Päästeamet märkis oma 9. augusti 2023. a kirjas nr 7.2-3.3/5292-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 9. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-2 all), et planeeringuala tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega ja tagada vajalik tuletõrje veevarustus ning sellest lähtudes planeeringu lähteseisukohti täiendati. Maa-amet vastas 15. augusti 2023. a kirjas nr 6.3/22/7541-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 15. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-3 all), et tal puuduvad ettepanekud detailplaneeringu kohta.

Detailplaneeringu täiendatud lähteseisukohtade ja eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 4. detsembrist 2023. a kuni 4. jaanuarini 2024. a, mille kohta avaldati teade 18. novembril 2023. a ajalehes Põhjarannik kuulutuse kaudu ning 17. novembril 2023. a linna veebilehel. Asjaomaseid asutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, teavitati kirjadega 23. novembril 2023. a nr 6-1/2315-7 ja 6-1/2427-1, 20. novembril 2023. a nr 6-1/2315-6 ning 21. novembril 2023. a nr 6-1/2388-1.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eelnõu (eskiisi) avaliku väljapaneku ajal ei tulnud ettepanekuid, märkusi ja vastuväiteid. 8. veebruaril 2024. a toimuvast detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust teavitati linna veebilehel 22. jaanuaril 2024. a. Selle kohta edastati teade asjaomastele asutustele ja isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada, 22. jaanuaril 2024. a kirjadega nr 6-1/2388-2 ja nr 6-1/2427-2.

Tehnovõrkude lahendused on kooskõlastanud tehnovõrkude valdajad. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning tulenevalt hoonestuse paiknemisest ja ruumilahendusest täpsustatakse seda projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringu lahendust täpsustavatele tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku.

Detailplaneering esitati 16. aprillil 2024. a kirjaga nr 6-1/2315-8 kooskõlastusele ja arvamuse andmisele Maa-ametile, Päästeametile ning Terviseametile.

Detailplaneeringule andis 13. mail 2024. a Päästeameti Ida päästekeskus kooskõlastuse kirjaga nr 7.2-3.3/2194-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 13. mail 2024. a numbri 6-1/2315-11 all). Maa-amet ei esitanud 8. mai 2024. a vastuskirjas detailplaneeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

Terviseamet esitas 29. aprilli 2024. a kirjaga nr 9.3-1/23/4923-5 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 29. aprillil 2024. a numbri 6-1/2315-9 all) tähelepanekud arvestada veekvaliteedi ning alajaamas ja liiklusest leviva mürataseme nõudeid, välisvalgustuse paigaldamisel läheduses asuvate eluhoonete võimaliku valgusreostusega ning hoolekande- ja majutusteenuste osutamise nõuetega. Teisi märkusi ega ettepanekuid ei tulnud. Terviseametit teavitati 30. mail 2024. a kirjaga nr 6-1/2315-12 detailplaneeringu seletuskirja peatüki 2.11 täiendamisest.

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

Planeeringu menetlemisse on kaasatud tehnovõrkude valdajad/haldajad ja isikud, kelle huve detailplaneering võib puudutada.

Detailplaneering esitati 18. septembril 2024. a kirjaga nr 6-1/2315-13 REMile täiendavate koostegijate määramiseks, kellega on vaja detailplaneeringu koostamisel koostööd teha või keda on vaja koostamisse kaasata.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 ei pidanud REM 23. septembri 2024. a kirjaga nr 14-3/1687-5 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 24. septembril 2024. a numbri 6-1/2315-14 all) vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid ning tegi sama kirja punktis 4 tähelepanekud REMile edastatud dokumentides planeeringu menetlemisel puudu jäänud kaasamist kajastavate kirjade kohta. Kohtla-Järve Linnavalitsus arvestas REMi tähelepanekuid ja kaasas detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi ja huve võib planeering puudutada (20. detsembri 2024. a kirjadega nr 6-1/1706-2 ja 6-1/2388-3). Täiendavaid arvamusi ei ole esitatud. Gren Viru AS esitas 14. novembril 2024. a selgituse, et Maa-ameti kitsenduste kaardil Järveküla tee 35 maaüksust läbivaid soojatorusid OÜ VKG Energia omandis enam ei ole, VKG Soojus AS (Gren Viru eelkäija) ostis need trassid ära ning need on dubleeritud Maa-ameti kaardiserveril.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduse §-des 127, 134 ja 135 sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeerimisseaduse §-st 126 tulenevatest detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

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

Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt oli kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikuks väljapanekuks esitatud planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

Detailplaneering võeti vastu Kohtla-Järve Linnavolikogu 30. jaanuari 2025. a otsusega nr 202 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneeringu vastuvõtmine“. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 25. veebruarist kuni 25. märtsini 2025. a.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta avaldati 8. veebruaril 2025. a ajalehes Põhjarannik ja 5. veebruaril 2025. a linna veebilehel. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati valitsusasutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid 6. veebruaril 2025. a kirjadega nr 6-1/2315-15, 6-1/1706-5 , 6-1/1706-6, 6-1/2427-3 ja 6-1/2388-4.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ei laekunud ettepanekuid, märkusi ega vastuväiteid. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemustest ning detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust informeeriti detailplaneeringust huvitatud isikuid 2. mail 2025. a ning avalikkust ajalehes Põhjarannik 12. aprillil 2025. a ja linna veebilehel 8. aprillil 2025. a kuulutuse kaudu.

Planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust teavitati kaasatuid 2. mail 2025. a kirjadega nr 6-1/1706-8 ja 6-1/2388-5. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku 7. mail 2025. a toimunud tulemuste avalikul arutelul esitas kinnistu omanik ettepaneku teha täiendus detailplaneeringu lahendusse kinnistu piirile piirdeaia paigalduse võimaluse kohta, millega nõustuti ja sellest lähtuvalt täiendati seletuskirja ja joonist. Avalikkust teavitati avaliku arutelu tulemustest linna veebilehel 28. mail 2025. a.

Kohtla-Järve Linnavalitsus esitas 26. juunil 2025. a detailplaneeringu Maa- ja Ruumiametile PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.Maa- ja Ruumiamet pikendas 26. augustil 2025. a esitatud kirjas number 12-1/25/10193-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 27. augustil 2025. a numbri 6-1/2315-16 all) vastamise tähtaega ning andis lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 2 alusel 4. septembri 2025. a kirjas nr 12-1/25/10193-3 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 5. septembril 2025. a numbri 6-1/2315-18 all) planeeringule heakskiidu.

PlanS § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

PlanS § 131 lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Kohtla-Järve Linnavalitsuse ja arendaja vahel sõlmiti 23. septembril 2025. a PlanS § 131 lõike 2 alusel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks arendusleping nr 4-7.14/8.

Arvestades planeeringuala naabruses olevaid piirinaabreid ning detailplaneeringu menetluse käigus ettepanekute ja vastuväidete puudumist ning planeeringu menetluse ajavahemikus ümbritseval alal linnaruumis muutuste puudumist, on alust eeldada, et teiste isikute huvid puuduvad.

Kohtla-Järve Linnavolikogu kehtestab detailplaneeringu, arvestades Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringuga ning võttes kokkuvõtvalt arvesse järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

* Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringuga on planeeritav maa-ala krundi Järveküla tee 35 ulatuses ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarbega, mis kavandatakse muuta ärimaa juhtotstarbeks;
* detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest elava kasutusega alad ja jälgitavus vähendavad kuritegevust ning hea jälgitavus tänavalt aitab tagada sotsiaalset kontrolli ja kindlustunnet, mis muudab piirkonna atraktiivsemaks ning väiksema kuritegevusriskiga elupaigaks;
* planeeringuga tekkiv ärimaa otstarbega ruum ei too kaasa ümbritsevale elukeskkonnale, sealhulgas sotsiaalsele, looduslikule ja majanduslikule keskkonnale, täiendavaid mõjusid;
* detailplaneering ei too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi;
* olemasoleva hoonestuse väärtustamisega mõnevõrra muutub maastikupilt, kuid uuendatud vaated ja vaatesuunad elavdavad linnaruumi ja annavad ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust, kuna olemasolev ala korrastatakse ja muudetakse atraktiivsemaks;
* planeeringu elluviimisega ei intensiivistu maakasutus sellisel määral, et see võiks kaasa tuua olulisi ebasoodsaid mõjusid;
* detailplaneering ei too kaasa negatiivseid mõjusid sotsiaalsele või majanduslikule ega kultuurilisele keskkonnale, kuna ei kavandata tegevust, mis võiks ületada olemasoleva keskkonna taluvust.

Lähtudes ülaltoodust ning planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 ja § 139 lõike 1 alusel,

Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneering, mille koostaja on OÜ Artes Terrae ning millega on kavandatud Järveküla tee 35 kinnistu maa kasutusotstarbe muutmine ärimaaks ja hoone hooldekoduks või majutushooneks ümberehitamine.
2. Arengu- ja majandusteenistusel avalikustada teade otsuse kohta Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Põhjarannik ja Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Sergei Lopin

volikogu esimees