

KOHTLA-JÄRVE LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

Kohtla-Järve

2026. a nr

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas krundile
Kilgi vkt 10 elektri- ja soojuse koostootmisjaama ja
tootmisrajatise ehitamiseks projekteerimistingimuste määramine

Kinnistu aadressil Kilgi vkt 10 omanik on Gren Viru AS (registrikood 10160791). Volitatud esindaja Norte OÜ (registrikood 16461341) projektijuht Areenika Lumilaan esitas 20. veebruaril 2026. a projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/01585 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 23. veebruaril 2026. a numbriga 6-6/13). Taotluse kohaselt planeeritakse Ahtme linnaosas krundile Kilgi vkt 10 (katastritunnus 32208:001:0024, sihtotstarve 100% tootmismaa) hoonestamata alale ehitada elektri ja soojuse koostootmisjaam koos teenindavate rajatistega. Kilgi vkt 10 kinnistu suurus on ca 16 ha. Kinnistu piirinaabrid on Kilgi vkt 47 (katastritunnus 32101:001:1296, sihtotstarve 100% üldkasutatava maa), Kilgi vkt 49 (katastritunnus 32101:001:1297, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa), Kilgi vkt 13 (katastritunnus 32208:001:0011, sihtotstarve 100% tootmismaa), Kilgi vkt 7 (katastritunnus 32208:001:0012, sihtotstarve 60% tootmismaa, 40 ärimaa), Hobuseraua tn 19 // Ahtme raudteejaam (katastritunnus 32205:003:0013, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeritud hoonestuse asukoht on kinnistu lõunapoolse piiri läheduses. Nimetatud tootmiskrundi hoonestuse aluseks on Ritsika tn 1 krundi detailplaneeringu terviklik lahendus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. novembri 2008. a otsusega nr 359 „Ahtme linnaosas Ritsika tn 1 krundi detailplaneeringu kehtestamine”), millega on antud ehitusõigus uute tootmishoonete ja rajatiste ehitamiseks. Planeeringuala hõlmab endise AS Kohtla-Järve Soojus tootmisterritooriumi.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse realiseerida planeeringuga antud täiendavalt olemasolevale katlamaja kompleksile ehitusõigus elektri- ja soojus koostootmisjaama näol.

Seega hoonestusala ei mõjuta negatiivselt avalikku ruumi, naaberkinnistute ehitusõigusi ega muid õigusi.

Võttes arvesse Ahtme linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.mai 2011. a otsusega nr 168 „Kohtla-Järve linna Järve ja Somp linnaosa üldplaneeringu kehtestamine”) lahendust, esitatud piirkonnas hoonestuse väljakujunenud ehituslaadi, kus naaberkinnistu kruntidel asuvad tootmishooned ja -rajatised, ei ole tootmisfunktsiooniga ehitiste ehitamine vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kavandatavad rajatised on mahult ja visuaalse lahendusega sarnased kruntidel olevatega ja sobivad olemasolevas tööstuskeskkonnas oleva hoonestuslaadiga ja on suunatud tootmistehnoloogiliste protsessi kaasajastamisele.

Hoonete ja rajatiste kasutusotstarve vastab Ahtme linnaosa üldplaneeringuga lubatule ning kavandatava hoonestuse tehnovõrkudega liitumiseks vajalike trasside ehitamisega ei

kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust. Projektiga lahendatakse detailplaneeringu ülesanded hoonestuse paiknemisel ning tehnovõrkude kulgemisel.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. EhS § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi, ja § 27 lõike 4 punkti 5 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Projekteerimistingimuste taotluses soovitakse ehitada detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suuruse mahus.

Kavandatud ehitise ei mõjuta ebasoodsalt naaberkruntide Kilgi vkt 47 ja 49 hoonestust selle puudumise tõttu, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kohtla-Järve Ahtme linnaosa üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Antud projekteerimistingimuste andmisest teade avalikustati Kohtla-Järve linna veebilehel 10. märtsil 2026. a tähtajaga kaks nädalat märkuste, ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks kuni 24. märtsini 2026. a.

Vastavalt EhS § 26 lõike 3 punktile 2 arvestatakse, et projekteerimistingimuste andmisel ei oleks vastuolu õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Esitatud hoonestuse ehitamise osas asendiplaan ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust, väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi. Krundil olevaid teisi kitsendusi kavandatav ehitise ei muuda. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning vastab Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringus sätestatud üldistele kasutus- ja ehitustingimustele.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebaseaduslikke isikutele.

Võttes arvesse olemasoleva krundi piisava suurust ja sellel kavandatud hoonestuse paiknemist on selgelt nähtav, et võimalikud tulenevad mõjud ei ulatu kaugemale, krundi piirist välja, mõju ei ole tuvastatav ja oodatav.

Kinnisasjade omanike menetlusse kaasamine vastavalt EhS § 31 lõikele 3 ei ole vajalik sõlmitud kokkulepet arvestades.

Kohalik omavalitsus esitab projekteerimistingimuste eelnõu EhS § 31 lg 4 punkti 1 alusel arvamuse avaldamiseks pädevale asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ja HMS § 48 alusel. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebaseaduslikke isikutele.

Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib antav õigusakt puudutada, on õigus esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi kümne päeva jooksul.

Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Ametit teavitati 5. märtsil 2026. a arvamuse andmiseks ehitisregistri keskkonnas, kes tegi märtsil 2026. a täiendamisetpaneku

arvestada projekteerimisel üldiste elektrihoitusest tulenevate nõuetega ning võimaliku....., mis on toodud projekteerimistingimuste lisa 1 punkti 3 alapunktis 3.19. Ehitusseadustiku § 31 lõike 4 alusel teavitati Elering AS ehtisregistri keskkonnas arvamuse avaldamiseks, kuna kavandatud, mille kohta arvamust ei esitatud. Projekteerimistingimuste eelnõu kiideti heaks 3. märtsil 2026. a Kohtla-Järve Linnavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni protokollilise otsusega (Kohtla-Järve Linnavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosoleku protokoll nr 6).

MaRu nõustusmärts 2026. a projekteerimistingimuste andmisega ja palus kaasata MaRu ehitusloa menetlusse.

Projekteerimistingimuste avalikustamise tähtaeg oli kuni 24. märts 2026. a. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

Edastatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta ei laekunud avalikustamise ajal ettepanekuid, vastuseisu ja seisukohti. Vajadus avaliku arutelu korraldamiseks puudub.

Lähtudes ülaltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, § 28 lõike 1, Kohtla-Järve Linnavolikogu 21. juuni 2017. a määruse nr 152 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 1 alusel Kohtla-Järve Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas krundil Kilgi vkt 10 elektri- ja soojuse koostootmisjaama ja tootmisrajatise ehitamiseks projekteerimistingimused vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

Max Kaur
linnapea

Anna Generalova
linnasekretär