

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

1. Detailplaneeringuga hõlmatud ala

Planeeritav maa-ala hõlmab kinnistuid Järveküla tee 52a (katastritunnus 32213:001:0001, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2650 m²) ja Järveküla tee lõik 10 (32101:001:0003, transpordimaa 100%, pindala 435 m²) ning osaliselt kinnistuid Järveküla tee 54b (32101:001:0004, üldkasutatav maa 100%) ja Outokumpu põik (32213:001:0058, transpordimaa 100%). Planeeritava ala suurus on umbes 0,6 ha.

Järveküla tee 52a kinnistu on detailplaneeringu algatamise taotleja omandis. Kinnistul asub ühekorpuseline kaubandushoone ehitisealuse pinnaga 457 m². Kinnistud Järveküla tee lõik 10, Järveküla tee 54b ja Outokumpu põik on munitsipaalomandis.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on viia Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringusse muudatus, mille kohaselt oleks planeeritavale maa-alale seniste äri- ja büroohoone ning haljasalade ja parkmetsa juhtotstarvete asemel määratud korterelamumaa juhtotstarve, määrata Järveküla tee 52a katastriüksuse sihtotstarveteks elamumaa 70–100% ja liitotstarbena ärimaa 0–30%, määrata Järveküla tee 52a krundile ehitusõigus ja arhitektuur-ehituslikud nõuded korterelamu püstitamiseks, lahendada planeeritaval maa-alal liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrustuse põhimõtted ning üle vaadata planeeritavate kruntide vahelised piirid ja vastavalt maaomanike soovile ja kokkuleppele töötada välja piiride korrigeerimise kavand.

3. Lähtematerjalid

- 3.1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265): <https://www.kohtla-jarve.ee/jarve-linnaosa>;
- 3.2. planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (kehtestatud riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrusega nr 50);
- 3.3. muud kohaldatavad õigusaktid, standardid ja tehnilised normid.

4. Arvestamisele kuuluvad materjalid

- 4.1. Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011. a otsusega nr 169): <https://www.kohtla-jarve.ee/teemaplaneering>;
- 4.2. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Järveküla tee 50 ja 50s kinnistute ja ümbritseva vaba maa-ala kuni Niidu tänavani detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 29.06.2018. a korraldusega nr 349): https://wd.kohtla-jarve.ee/?page=pub_view_dynobj&pid=6211798&tid=420595&desktop=1025;
- 4.3. Tallinna Tehnikaülikooli 2015 a. töö „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ ning selle ruumiandmed: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad>;
- 4.4. kultuuriministri 1. septembri 1997. a määrus nr 59 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“, millega Järveküla tee 52a kinnistul asuv rändrahn (kultusekivi) tunnistati arheoloogiamälestiseks;
- 4.5. muud materjalid ja asjaolud, millele menetlusosalised planeeringu menetluse käigus põhjendatult viitavad või toetuvad.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeliselt kajastav topo-geodeetiline alusplaan, mis katab planeeringuala ja vajadusel ka lähiala.
- 5.2. Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu on võimalik rajada ehitusõigusega ettenähtud ehitisi.
- 5.3. Määrata krundi ehitusõigus ning hoonetele esitatavad arhitektuur-ehituslikud nõuded. Hoonestus peab mahuliselt ja kujunduslikult sobima olemasolevasse keskkonda, soovituslik korruselisus on kuni kolm korrust. Esitada ehitusõigus tabeli kujul ka põhijoonisel.
- 5.4. Planeeringuga anda tehnovõrkude ja -rajatiste, sh välisvalgustus ja sademevee ärajuhtimine, põhimõtete lahendus. Hankida tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused uute tehnovõrkude kavandamiseks või olemasolevate võrkude kaitsevööndites planeeringulahenduse koostamiseks.
- 5.5. Planeeringu alusel kavandatavate kaeve-, pinnase- ja ehitustöödega ei tohi kahjustada Järveküla tee 52a kinnistul asuvat rändrahn (kultusekivi) ja selle lähiümbrust.
- 5.6. Kultusekivi ümbruses 10 m raadiusega alale ei tohi planeerida ehitus-, kaeve- ja pinnasetöid ega kavandada sellele alale väikevorme, mis vähendaksid või takistaksid kultusekivi vaadeldavust. Erandina võib korrastada juba kivi juures olemasolevat kergliiklusteed.
- 5.7. Seada planeeringuga kohustus kultusekivi kaitsevööndis (50 m) kaeve-, pinnase- või ehitustööde teostajale enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis.
- 5.8. Näidata jalakäijate ja sõidukite ligipääsud krundile ning esitada krundisisese liikluse ja parkimiskorralduse kavand. Parkimine lahendada krundisisiselt.
- 5.9. Määrata servituudialad nende seadmise vajaduse korral.
- 5.10. Esitada nõuded müra-, vibratsiooni-, saasteriski-, insolatsiooni- ja vajadusel muude keskkonnatingimuste tagamiseks.
- 5.11. Esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks.
- 5.12. Esitada planeeringu koostamisega seotud dokumendid (sh arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel) planeeringu lisadena.
- 5.13. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ning kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.
- 5.14. Üldplaneeringu muutmise peatükis esitada üldplaneeringusse viidavate muudatuste ulatus ja sisu ning käsitleda muudatuste vajalikkust ja põhjendatust.
- 5.15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimisega eeldatavalt kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.
- 5.16. Detailplaneeringu materjalid esitatakse üldjuhul elektrooniliselt, pabereksemplarid esitatakse linnavalitsuse nõudmisel. Planeering tuleb esitada allkirjastatult.
- 5.17. Kehtestatud planeeringu digitaalsed materjalid esitada riiklikusse planeeringute andmekogusse kandmiseks sobival kujul.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Detailplaneering koostatakse koostöös:

- 6.1. Päästeametiga;
- 6.2. Muinsuskaitseametiga.

7. Kaasamine detailplaneeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

- 7.1. Maa- ja Ruumiamet;
- 7.2. Elektrilevi OÜ;
- 7.3. Järve Biopuhastus OÜ;
- 7.4. Gren Viru AS;
- 7.5. Telia Eesti AS;
- 7.6. Outokumpu põigu 3 kinnistu omanik;

- 7.7. Järveküla tee 50 kinnistu omanik;
- 7.8. Järveküla tee 50a kinnistu omanik;
- 7.9. Järveküla tee 50p kinnistu omanik;
- 7.10. Järveküla tee 52b kinnistu omanik;
- 7.11. Järveküla tee 52 korteriomaniikud korteriühistu kaudu;
- 7.12. Järveküla tee 54 korteriomaniikud korteriühistu kaudu.

8. Lähteseisukohtade kehtivus

Lähteseisukohad kehtivad kolm aastat detailplaneeringu algatamisest arvates.