

KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Kohtla-Järve

2024 nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas
Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3
kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ja lähiala detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. augusti 2021. a otsusega nr 107 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ (edaspidi *otsus nr 107*) ning detailplaneeringule jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*), kuna planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise 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 69 kinnistu ühiskondlike ehitiste maa maakasutamise juhtotstarbe muutmise võimalust 100% ärimaa juhtotstarbeks, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine hotelli rajamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrasuse nõuete kehtestamine, vajadusel tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine ning haljastuse kavandamine.

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265) muutmise ettepanekut, et muuta üldkasutatava hoone/rajatise maakasutuse juhtotstarbe äri- ja büroohonete maa juhtotstarbeks.

Järve linnaosa üldplaneeringus on Järveküla tee 69 krunt märgitud üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega maa-alaks.

Planeeritava ala suurus on umbes 0,3 ha.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja kinnistute omanik on Osaühing BALTISKA VIRU (edaspidi *arendaja*).

Detailplaneeringu koostaja on 12. juulil 2021. a sõlmitud halduslepingu nr 2-8.16/2 alusel OÜ Hendrikson & Ko.

Planeerijakonsultant vastab planeerimisseaduse § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee, Kalevi ja Tuuslari tänava elamupiirkonnas.

Detailplaneeringu ala hõlmab Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistut ja Kalevi tn 3 tagumist osa kinnistust. Planeeringualasse kaasatakse osaliselt Tuuslari tänava kvartalisine juurdepääsutee alates Tuuslari tänava peateest kuni Järveküla tee 69 kinnistuni. Detailplaneeringu ala ümbritsevad ida poolt Kalevi tänava lõik 1 (katastritunnus 32214:004:0206, sihtotstarve 100% transpordimaa), lõuna poolt Järveküla tee lõik 14 (katastritunnus 32213:001:0051, sihtotstarve 100% transpordimaa) ning lääne poolt Tuuslari tänava kvartalisine lõik (katastritunnus 32214:004:0213, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Järveküla tee 67a korterelamu maa (katastritunnus 32214:004:0144, 100% elamumaa).

Planeeringualaga puutuvad osaliselt kokku Järveküla tee ja Kalevi tänava lõikude planeeringualaga piirnevad osad. Tuuslari tänav on kõrvaltänav, mis on mõeldud eeskätt

naabruses olevatele elamutele ja asutustele juurdepääsuks. Planeeritavat ala ümbritsevad elamuhooned ja ühiskondlikud ehitised: Tuuslari tn 22 maja esimesel korrusel asuvad Kohtla-Järve Põlevkivimuuseumi ruumid ja tänava teisel poolel, Tuuslari tn 19 on lasteraamatukogu hoone. Mõlemad asutused on munitsipaalomandis.

Planeeringuala asub Järve linnaosa vanema hoonestusega alade, miljööväärtusliku hoonestusala kontaktvööndis ning arhitektuurinõuded kavandatavatele ehitistele on määratud vastavalt miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringule (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").

2. Vastavus Järve linnaosa üldplaneeringule

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut, et muuta Järveküla tee 69 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 olulisel määral tõstetakse maa-ala kasutusväärtust. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ega müra või ebamugavuste tekkimist. Planeeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna lisandub uusi majutuspindu, linnaruumi korrastatakse ja kasutuseta ala võetakse kasutusele.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 7.5 kohaselt kuulub planeeritav ala asumisse "Kesklinn", kus hooned paiknevad vaheldumisi haridus- ja kultuuriasutustega ning äripindadega. Kohtades, kus see ei lähe vastuollu arhitektuursete väärtustega, on lubatud hoonestust tihendada. Järve linnaosas on lubatud luua kohti hasartmängude mängimiseks Kalevi tänava äärsete majade alal. Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.4 järgi on ärimaade kasutamise ja arendamise põhimõtetest lähtudes ärimaadele loodavad ettevõtted mõeldud kogu regiooni teenindamiseks ning peavad ratsionaalselt liituma linna liikluskorraldusega ja ühistranspordiga. Ülaltoodu põhjal on alust eeldada, et Järveküla tee 69 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 miljöo ja terviklik elukeskkond, kinni pidada hoone ruumilisest mahust, kasutada looduslike ehitusmaterjale ning hoonete viimistlusel vältida plast- ja metallvoodrimaterjale.

3. Planeeringuga kavandatu

Planeeringulahendusega on tehtud ettepanek Kalevi tn 3 ja Järveküla tee 69 kinnistute vahelise piiri muutmiseks, võimaldamaks laiendada Kalevi tn 3 olemasoleva ja hoones toimiva kohviku välist terrassi lõunapoolsele küljele kinnistu piirides.

Kalevi tn 3 krundil planeeringu põhijoonisel Pos 1 ehitusõiguse kohaselt olemasolev hoone säilib. Lisaks on määratud ehitusõigus hoone lõunaküljele väliterrassi laiendamiseks ning hoovipoolisel alal jäätmemaja ja varjualusega jalgrattaparkla rajamiseks, kus viimased on soovitatav ehitada ühe rajatisena ja mille paigutus krundil võib olla projekteerimisel valitud vabalt kvartalisese tee poolses osas. Kui loobutakse jäätmemaja ehitamisest, tuleb prügikonteinerid paigaldada kõvakattega alusele, kujunduslikult sobival ja varjatult.

Pos 2 Järveküla tee 69 kinnistul säilib olemasolev hoone. On määratud ehitusõigus hoone esifassaadil laiendamiseks varikatuseks või kinnise ruumina. Planeeringuga on määratud hoone küljele võimalus ehitada tuleohutuse nõuetele vastav evakuatsioonitrepp. Hoone lõunanurgas olev evakuatsioonitrepp tuleb likvideerida. Sellele kinnistule hoonet teenindavaid rajatisi planeeritud ei ole.

Planeeringuala kinnistutele säilib kahesuunaline sõidukitega juurdepääs Tuuslari tänavalt. On ette nähtud Tuuslari tänava sissesõidu nihutamine läänesuunas umbes 3 meetri võrra, tagamaks otstarbekamat Kalevi tn 3 kinnistuala kasutamist, ning sellega ei ulatu avalik tänavamaa enam Kalevi tn 3 kinnistule.

Kergliiklejatele säilib juurdepääs ümbritsevatelt tänavatelt. Kalevi tn 3 ja Järveküla tee 69 vahelisel haljasalal on sissetallatud rada planeeringuga ette nähtud sulgeda, rajades Järveküla tee 69 hoone nurgast Kalevi tn 3 poolse krundi piiri äärde heki koos piirdeaiaga. Järveküla tee 69 kinnistu

kasutajatele on Tuuslari tänava suunal kavandatud juurdepääs läbi Kalevi tn 3 kinnistule planeeritud parkla ja olemasoleva hoone vahelise ala. Järveküla teelt tulevatele liiklejatele jääb läbipääs olemasoleva Järveküla tee 69 ja Järveküla tee 67a hoonete vaheliselt kõnniteelt ning ülejäänud kergliiklejate suunad säilivad Kalevi ning Järveküla tee kergliiklusteede kaudu.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Põhjendatud juhul ja kui Kalevi tn 3 kvartalisese tänavamaa poolsele osale rajatakse parkimiskohti liigendav kõrghaljastus, on lubatud normikohaseid parkimiskohti projekteerimise käigus paigutada Tuuslari tänava olemasoleva parkimistasku alale. Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tehtud parkimisarvutusele on kavandatud 9 parkimiskohta Kalevi tn 3 kinnistule ja Järveküla tee 69 kinnistule 3. Arvestades, et Järveküla tee 69 kinnistul olevale platsile mahub kaks sõiduauto parkimiskohta, on üks parkimiskoht kavandatud servituudina Kalevi tn 3 kinnistule ning need parkimiskohad on soovitatav katta vett läbilaskva kattega.

Planeeringuga on ette nähtud parkimisvõimalus arvutuslikult 15 jalgrattale ja jalgrattakohad on projekteerimise käigus võimalik paigutada hoonete sissepääsude lähedusse, kus osa neist võib kavandada ka varjualuse alla.

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

Olemasolev haljastus on planeeritud valdavalt säilitada, seega säilib Järveküla tee 69 krundil asuv puu ja haljastusena lisandub hoonetevahelisele piirile rajatav hekk. Kalevi tn 3 krundil haljastus puudub, kuid arvestades tehnovõrkude olemasolu ja vajaliku ruumi puudumist normikohase parkimise loomisel, on soovituslik kasutada konteinerhaljastust.

Planeeringuala kvartalisese ala projekteerimisel on vaja arvestada maapinna kõrgustega vältimaks sademete valgumist naaberkinnistutele.

Tehnovõrkude planeerimise aluseks on võetud kõikide tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused. Tehnovõrkude lahendused on kooskõlastanud tehnovõrkude valdajad. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja tulenevalt hoonestuse paiknemisest ja ruumilahendusest täpsustatakse seda projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringu lahendust täpsustavatele tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

4. Menetluse käik

Detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavalikogu 25. augusti 2021. a otsusega nr 107 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja jäeti algatamata KSH. 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 6-5/21/8373-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 26. aprillil 2021. a numbril 2-5.3/1158-1 all).

Detailplaneeringu algatamisest informeeriti avalikkust 6. septembril 2021. a väljaandes Ametlikud Teadaanded, 11. septembril 2021. a ajalehe Põhjarannik kuulutuse kaudu ning Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel (edaspidi *linna veebileht*). Samuti teavitati algatamisest valitsusasutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, 20. septembril 2021. a ja 20. jaanuaril 2022. a.

Planeerimiseaduse (edaspidi *PlanS*) § 81 lõike 1 ja § 127 lõike 2 alusel on detailplaneeringu menetluse kaasatud Rahandusministeerium (alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimisega seotud ülesandeid seoses ümberkorraldusega täidab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium), Maa-amet, Päästeamet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet ning piirinaabrid – Järveküla tee 67a ja Tuuslari tn 22 korteriühistud.

Detailplaneeringu eskiisi esimene avalik väljapanek toimus alates 25. aprillist kuni 9. maini 2022. a. Avalikkust informeeriti 14. aprillil 2022. a linna veebilehel avaldatud kuulutuse kaudu ning piirnevate korterelamute korteriomanikke 18. aprillil 2022. a kirjaga nr 2-5.5/1292. Maa-ametit ja Rahandusministeeriumi teavitati 22. aprillil 2022. a kirjaga nr 2-5.5/244-1. Detailplaneeringu eskiisi avalikustamisel ettepanekuid, märkusi ega vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneeringu lähteseisukohad on edastatud ettepanekute saamiseks Rahandusministeeriumile, Maa-ametile, Päästeametile, Terviseametile ning Põllumajandus- ja Toiduametile 7. septembril 2022 a. Detailplaneeringu lähteseisukohtade osas arvamuse saamiseks on korterelamutele Järveküla tee 67a ja Tuuslari tn 22 edastatud 8. septembril 2022. a kiri nr 2-5.5/2915.

Lähteseisukohtade osas esitas Terviseamet kirjas nr 9.3-1/22/7587-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 27. septembril 2022. a numbri 2-5.5/244-4 all) täiendused radooniohutu keskkonna tagamise, ehituse ajal müra leviku takistamise ja kehtestatud mürataseme normatiivi arvestamise kohta, mis võeti arvesse ja mille põhjal täiendati detailplaneeringu seletuskirja. Rahandusministeeriumi 28. septembri 2022. a kirjas nr 15-3/7326-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 29. septembril 2022. a numbri 2-5.5/244-3 all) esitatud tähelepanekud kaasata Järveküla tee 71 kortermaja elanikud planeeringu menetlusse võeti arvesse lähteseisukohtade täiendamisel ja edastati Kalevi tänavast teisele poole jäävale Järveküla tee 71 kortermajale, et saada ettepanekuid planeeringu lähteseisukohtade osas. Päästeamet märkis oma 30. septembri 2022. a kirjas nr 7.2-3.3/6106-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 30. septembril 2022. a numbri 2-5.5/244-5 all), et planeeringuala tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega, ning sellest lähtudes planeeringu lähteseisukohti täiendati. Maa-amet vastas, et tal ei ole puutumist koostatava detailplaneeringuga, ja jättis lähteseisukohtade osas seisukoha andmata. Tuuslari tn 22, Järveküla tee 67a ja Järveküla tee 71 korterelamud ei ole arvamust esitanud.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade avalik väljapanek korraldati alates 9. detsembrist 2022. a kuni 9. jaanuarini 2023. a.

Lähteseisukohtade avalikustamisest teavitati 28. novembril 2022. a linna veebilehel ning valitsusasutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid 5. detsembril 2022. a kirjaga nr 2-5.5/2773-2 ning 5. detsembril 2022. a e-posti kaudu korteriühistut Järveküla tee 71 ja 19. detsembril 2022. a korteriühistut Järveküla tee 67a.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade avaliku väljapaneku ajal ei tulnud ettepanekuid, märkusi ja vastuväiteid ning avaliku väljapaneku tulemustest teavitati linna veebilehel 16. jaanuaril 2023. a.

Teistkordselt toimus detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek alates 13. veebruarist kuni 13. märtsini 2023. a.

Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku teade avaldati 19. jaanuaril 2023. a ajalehes Põhjarannik kuulutuse kaudu ning 7. veebruaril 2023. a linna veebilehel. Asjaomaseid asutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, teavitati 30. jaanuaril 2023. a kirjadega nr 6-1/437 ja nr 6-1/439.

Detailplaneeringu eskiisi avalikustamise ajal avaldas 6. märtsil 2023. a arvamuse Terviseamet kirjaga nr 9.3-1/22/9587-3 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/437-1 all) ja tegi ettepaneku nõuda pinnaseõhu radooniuringu korraldamist ja arvestada hoone välisvalgustuse läheduses asuvate eluhoonete võimaliku valgusreostusega. Teisi märkusi ega ettepanekuid ei ole tulnud. Terviseametit teavitati 28. aprillil 2023. a kirjaga nr 6-1/437-2 detailplaneeringu seletuskirja täiendamisest, kus peatükki 5.9.3 lisati välisvalgustuse teema ning peatükki 5.12 täpsustati radooniohuga seotud tingimustega.

Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemustest ja avaliku väljapaneku avaliku arutelu vajaduse puudumisest informeeriti linna veebilehel 15. märtsil 2023. a ning eskiisi avaliku väljapaneku avaliku arutelu ei toimunud.

Detailplaneeringule andis 18. novembril 2022. a Päästeameti Ida päästekeskus kooskõlastuse kirjaga nr 7.2-3.3/6106-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 18. novembril 2022. a numbri 2-5.5/2773-1 all). Maa-amet viitas 6. detsembri 2022. a vastuskirjas, et detailplaneeringul ei ole puutumist riigi omandis olevate kinnisasjadega, keskkonnaregistri maardlate nimistus asuvate maardlatega ega geodeetiliste märkidega, ning selle alusel jättis Maa-amet detailplaneeringu lähteseisukohtade osas seisukoha andmata.

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 20. juunil 2023. a Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega on vaja detailplaneeringu koostamisel koostööd teha või keda on vaja koostamisse kaasata. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 ei pidanud ministeerium 18. juuli 2023. a kirjaga nr 14-3/657 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 18. juulil 2023. a numbri 6-1/1917-1 all) vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegiid.

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

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

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

Detailplaneering võeti vastu Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. oktoobri 2023. a otsusega nr 113 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine“. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 20. novembrist kuni 20. detsembrini 2023. a.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust avaldati 2. novembril 2023. a ajalehes Põhjarannik ja 31. oktoobril 2023. a linna veebilehel. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati valitsusasutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid 3. novembril 2023. a kirjadega nr 6-1/1917-2 ja 6-1/946-1.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid, märkusi ega vastuväiteid ei laekunud. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemustest informeeriti detailplaneeringust huvitatud isikuid 3. jaanuaril 2024. a ning avalikkust linna veebilehel 28. detsembril 2023. a kuulutuse kaudu. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldati 31. jaanuaril 2024. a ning sellest teavitati avalikkust ajalehes Põhjarannik 13. jaanuaril 2024. a ja linna veebilehel 16. jaanuaril 2024. a kuulutuste kaudu. Planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust kaasavaid teavitati 15. jaanuaril 2024. a kirjaga nr 6-1/946-3. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul, mis toimus 31. jaanuaril 2024. a, ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud. Avalikkust teavitati 31. jaanuari 2024. a arutelu tulemustest linna veebilehel 19. veebruaril 2024. a.

Kohtla-Järve Linnavalitsus esitas 21. veebruaril 2024. a detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Ministeerium esitas 10. aprillil 2024. a täpsustavaid küsimusi ja palus esitada puuduvad menetlusedokumentid. Kohtla-Järve Linnavalitsus edastas 11. ja 15. aprillil 2024. a e-posti kaudu palutud dokumentid.

Tutvunud esitatud materjalidega, viitas ministeerium sellele, et Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualal gaasitrass ning menetlusedokumentidest ei selgu, et planeeringualal asuva gaasitrassi omanik oleks detailplaneeringu menetlusse kaasatud ja teadlik planeeringuga kavandatud.

Ministeerium juhtis 17. aprillil 2024. a kirja nr 14-3/3241-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 18. aprillil 2024. a numbri 6-1/1917-4 all) punktis 1 planeerimise korraldamise valdkonna osas tähelepanu sellele, et vastavalt PlanS § 127 lõikele 2 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, ning PlanS § 127 lõike 3 kohaselt võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada. Kirja punktides 1.1 ja 1.2 viitas ministeerium asjaolule, et planeeringu menetlusedokumentides on näha võrguvaldajatega tehtud koostööd, kuid planeeringu avalikust väljapanekust ei ole neid teavitatud PlanS § 87 lõike 5 kohaselt, ja palus teavitada võrguvaldajaid, et neil oleks võimalus esitada oma arvamus detailplaneeringu lahenduse kohta, andes tähtjaks detailplaneeringu avaliku väljapaneku pikkuse aja.

Kohtla-Järve Linnavalitsus teavitas võrguvaldajaid Järve linnaosa Järveküla tee 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistuosa ja lähiala detailplaneeringu lahendusest ja planeeringusse kaasamisest 24. aprillil 2024. a kirjaga nr 6-1/1255 ning palus anda arvamuse 30 päeva jooksul. TELIA AS esitas 24. aprilli 2024. a kirjas nr 7.2-3/23/19303-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 25. aprilli 2024. a numbri 6-1/1255-1 all) detailplaneeringule uue kooskõlastuse nr 38824221. AS Gaasivõrk andis 16. mai 2024. a kirjas (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 25. juulil 2024. a numbri 6-1/1255-3 all) positiivse seisukoha planeeringule nr 3-7/659-24. Osaühing JÄRVE BIOPUHASTUS ei esitanud 24. mai 2024. a kirjas (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 24. mail 2024. a numbri 6-1/1255-2 all) märkusi ega ettepanekuid.

Lähtudes ministeeriumi kirja punktist 2 tehti detailplaneeringu seletuskirjas täiendused ja arvestati kehtivat Ida-Viru maakonnaplaneeringut. Samuti on ministeeriumi kirja punktis 3 tehtud tähelepanekuga planeeringu vormistamise osas vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ planeeringu seletuskirjas ja joonistel planeeringu nimetus korrigeeritud ja viidud dokumendid omavahel kooskõlla.

Kokkuvõttes andis lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 2 alusel Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 3. septembri 2024. a kirjas nr 14-3/3241-6 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 3. septembril 2024. a numbri 6-1/1917-6 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 väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.15 on toodud planeeringu elluviimise tegevuskava, mille järgi arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulude kandmise.

Kohtla-Järve Linnavalitsuse ja arendaja vahel sõlmiti 28. märtsil 2024. a PlanS § 131 lõike 2 alusel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks arendusleping nr 4-7.14/1.

Arvestades planeeringuala naabruses olevaid piirinaabreid ning detailplaneeringu menetluse käigus ettepanekute ja vastuväidete puudumist ning planeeringu menetluse ajavahemikus ümbritseval alal linnaruumis muutuste mittetekkimist, 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 69 ulatuses ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarbega, mis kavandatakse muuta ärimaa juhtotstarbeks;
- detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest elava kasutusega alad ning 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, kuna piirneval Kalevi tn 3 krundil jätkub majutusteenuste juhtotstarve;
- 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 69 kinnistu ja Kalevi tn 3 kinnistu osa ning lähiala detailplaneering, mille koostaja on OÜ Hendrikson & Ko ning millega on kavandatud Järveküla tee 69 kinnistu kasutusotstarbe muutmine ärimaaks ja hoone majutusotstarbeks ümberehitamine.
2. Arengu- ja majandusteenistusel avalikustada teade otsusest 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.

Eduard Odinets
volikogu esimees